PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

# OSCAR WISTINGS GATE 6

# Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Oscar Wistings gate 6

Nabolaget Gosen/Gulskogen vest - vurdert av 20 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rødskog skole (1-7 kl.)<br>130 elever, 8 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Gulskogen skole (1-10 kl.)<br>519 elever, 33 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Akademiet realfagsskole Drammen (1...<br>115 elever, 10 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Norlights Montessoriskole Drammen ...<br>68 elever, 2 klasser | 22 min<br>2 km |
| Akademiet ungdomsskole Drammen (8...<br>75 elever, 8 klasser | 22 min<br>2 km |
| Akademiet Ypsilon vgs<br>200 elever | 20 min<br>1.8 km |
| Heltberg vgs. Drammen | 4 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rødgata<br>Linje 25 | 5 min<br>0.4 km |
| Gulskogen stasjon<br>Linje R12, R13 | 9 min<br>0.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 56 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kjerraten barnehage (1-6 år)<br>67 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Rødgata barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Teknabarnehagen Tellus (1-5 år)<br>74 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Gulskogen | 7 min |
| Meny Gulskogen | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Gulskogen Senter | 7 min |
| Apotek 1 Gulskogen | 7 min |
| Strømsø Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Gulskogen idrettspark | 4 min |
| Rødgata, ballplass/akebakke | 7 min |
| Adrenalin Drammen | 5 min |
| Bølgen Tr.senter - Drammensbadet | 7 min |

«Kort vei til kjøpesenter, barnehage og jobb. Turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

—

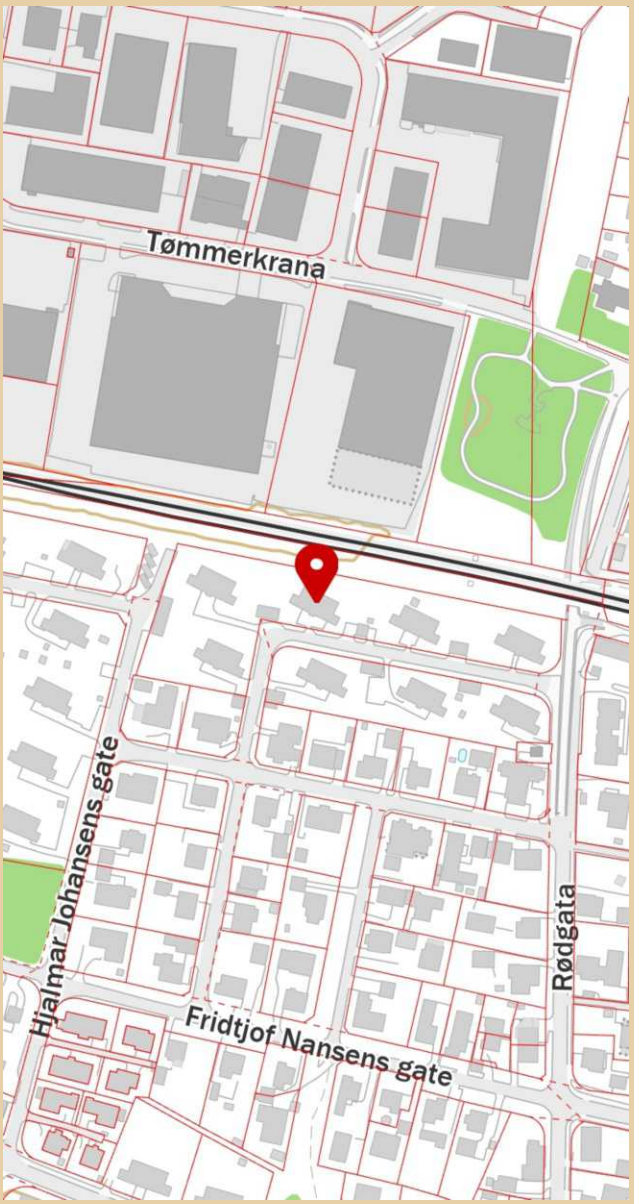
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

—

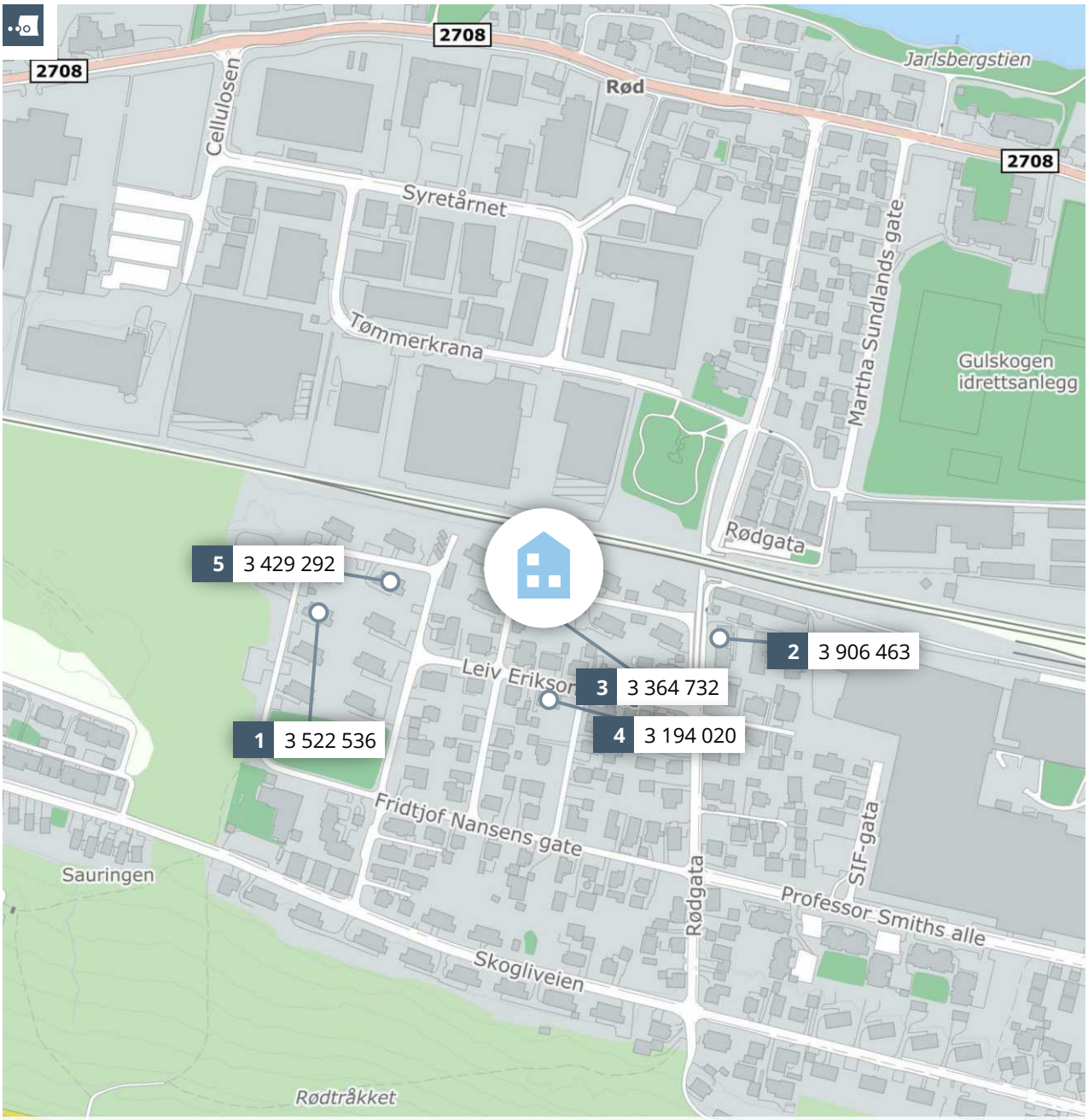
**Matvareutvalg**
Stort mangfold 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss




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




# Meglers verdivurdering

# OSCAR WISTINGS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 13.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Oscar Wistings gate 6, 3048 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 109 BNR 95 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS GULSKOGEN-SUNDHAUGEN 11

Verdivurdert til

**2 750 000**

| 227 884 | 2 977 884 | 43 158 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 69 m² | 33 m² | 17 m² | - m² | 119 m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1954 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 760 |
| Formue | 45 757 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Olav Bjaalands gate 6 | | | | 11.07.2025 | 3 400 000 | **3 350 000** | 172 536 | 3 522 536 | **36 693** |
| | 96 m² | 1958 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Rødgata 25 A | | | | 09.03.2026 | 3 890 000 | **3 850 000** | 56 463 | 3 906 463 | **58 305** |
| | 67 m² | 2008 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Oscar Wistings gate 5 | | | | 17.12.2024 | 3 200 000 | **3 125 000** | 239 732 | 3 364 732 | **48 068** |
| | 70 m² | 1956 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 4 | Leiv Eriksons gate 5 | | | | 06.02.2025 | 3 190 000 | **3 150 000** | 44 020 | 3 194 020 | **56 035** |
| | 57 m² | 1936 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 5 | Hjalmar Johansens gate 7 | | | | 16.08.2024 | 3 290 000 | **3 250 000** | 179 292 | 3 429 292 | **39 875** |
| | 86 m² | 1958 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |

Velkommen til Oscar Wistings gate 6 – en innholdsrik og hyggelig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Gulskogen. Boligen ligger i et rolig og familievennlig område i blindvei, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten byr på en praktisk planløsning med lys og romslig stue, moderne kjøkken oppgradert i 2024, to gode soverom med garderobeløsninger og et funksjonelt bad. Fra stuen er det utgang til en stor innglasset terrasse med gode solforhold og hyggelig utsyn mot hageområdet.

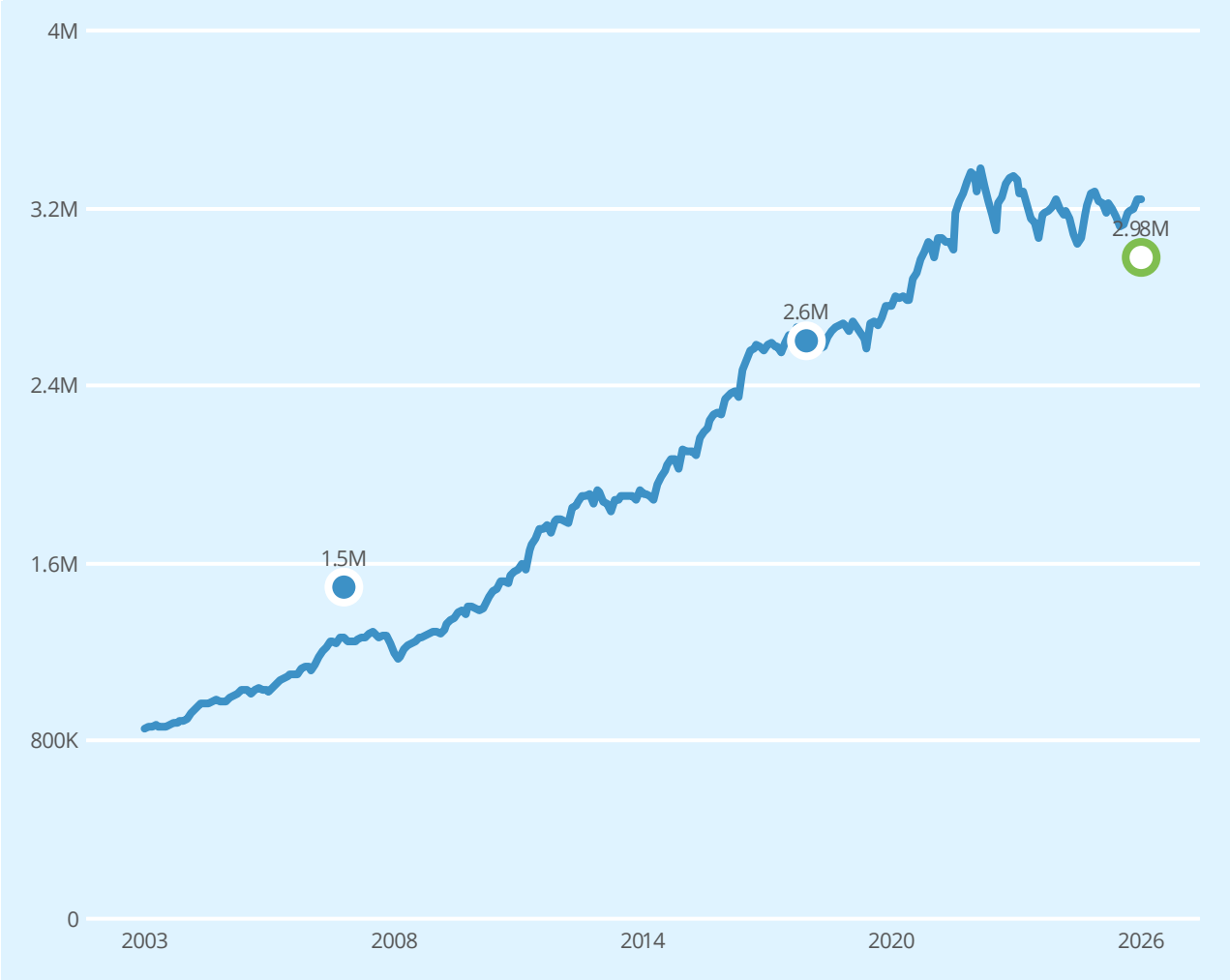
Boligen har flere gode kvaliteter som vedovn i stue, varmefolie på kjøkken og varmekabler på bad. I tillegg medfølger egen garasje, gode parkeringsmuligheter og hele tre boder i kjeller som gir rikelig med lagringsplass. Her bor du med nærhet til Gulskogen senter, togstasjon, bussforbindelser, skoler, barnehager og flotte turmuligheter langs Drammenselva og i marka.

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




1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.05.2018 | 18.07.2018 | 24.08.2018 | 2 300 000 | 2 300 000 | 298 575 | 2 598 575 |
| 21.11.2007 | 29.09.2007 | 21.11.2007 | - | 1 450 000 | 45 519 | 1 495 519 |

# Leiligheter til salgs i 3048 DRAMMEN nå

5
leiligheter til salgs

5.0M
**4 767 000** Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
129
dager

# Leiligheter solgt i 3048 DRAMMEN siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

3.7M
**3 620 000** Prisantydning i snitt
**3 576 000** Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 0.9% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**55 691** DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd
**52 366** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**43 158** Oscar Wistings gate 6
Totalpris 2 977 884

Fagtakst

# Oscar Wistings gate 6, 3048 DRAMMEN

Gnr: 109
Bnr: 95
Snr: 0

Tilstandsrapport

**Boligtype: Leilighet**

**Byggeår: 1954**

**BRA: 119 m²**

**BRA-i: 69 m²**

## Oppsummering av tilstandsgrader

| 0 | 4 | 5 | 2 | 0 |
|---|---|---|---|---|
| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |

**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 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har 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

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

**INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.**

# 2. Om rapporten

## Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner 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
06.05.2026

Rapportdato
11.05.2026

## Hjemmelshavere

Navn
Monica Granberg

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



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.

---

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

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten. Det er ikke foretatt kontroll av ansvar som ligger under «aksjelaget» som yttervegger, drenering, taktekking, parafintank m.m.)

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

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

**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

## TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

| Komponent | Levetid | TG2 fra (50%) | TG2 tydelig (75%) |
|---|---|---|---|
| Drenering | 30-40 år | 15-20 år | 23-30 år |
| Ytterkledning (malt tre) | 40 år | 20 år | 30 år |
| Vinduer (2-lags) | 30-40 år | 15-20 år | 23-30 år |
| Shingel (taktekking) | 20-30 år | 10-15 år | 15-23 år |
| Takstein (betong/tegl) | 40-60 år | 20-30 år | 30-45 år |
| Takrenner og nedløp | 30-50 år | 15-25 år | 23-38 år |
| Taktekking (stål/Decra) | 30-40 år | 15-20 år | 23-30 år |
| Beslag (stål/aluminium) | 30-50 år | 15-25 år | 23-38 år |
| Kjøkkeninnredning | 20-25 år | 10-13 år | 15-19 år |
| Kobberrør (vannrør) | 60-80 år | 30-40 år | 45-60 år |
| Rør-i-rør (PEX/PE) | 30-50 år | 15-25 år | 23-38 år |
| Bad (membran/tettesjikt) | 20-30 år | 10-15 år | 15-23 år |
| Elektrisk anlegg | 30-50 år | 15-25 år | 23-38 år |
| Ventilasjonsanlegg | 20-30 år | 10-15 år | 15-23 år |
| Varmepumpe (luft/luft) | 10-15 år | 5-8 år | 8-11 år |
| Varmepumpe (luft/vann) | 12-18 år | 6-9 år | 9-14 år |
| Terrassebord | 15-25 år | 8-13 år | 11-19 år |
| Varmtvanns bereder. | 20-25 år | 10-15 år | 15-20 år |
| Undertak | 30-50 år | 15-25 år | 23-38 år |

## Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av 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

# Areal

## Bygning: Hovedbygning

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 119 | 69 | 33 | 17 | 0 |
| **Totalt m2** | **119** | **69** | **33** | **17** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) | GUA (gulvareal) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 119 | 0 | 119 |
| **Totalt m²** | **119** | **0** | **119** |

### 1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Soverom 2
- Kjøkken
- Stue

#### Kommentar til arealberegning

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). 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. (3 boder i kjeller)

#### Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.

- - Vinduer med 2 og 3-lags glass.
- - Innglasset balkong.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting



| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Det er etablert en innglasset balkong på 17m2 | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Balkongene ble innglasset i 2021. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/svikt? | **Nei** |
| Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

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

Det er oppført en innglasset balkong i betong på 17m2.
Balkongen ble ombygd/etablert i 2021.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

## 6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Vinduer med 2 og 3-lags glass |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Vinduer med 3-lags glass og balkongdør med datostempling 2014.
Vinduer med 2-lags glass fra 2020.

| | |
|---|---|
| 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, ytterdør og balkongdør** TG-1

Vinduer med 2 og 3-lags glass med datostempling 2014 og 2020.

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.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn





| | |
|---|---|
| Type | **Trebjelkelag** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | **Ja** |

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

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
45 mm høydeforskjell i stue.
12 mm høydeforskjell på soverom
20 mm høydeforskjell på soverom 2
(Totalt 60mm over hele planet)

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

| | |
|---|---|
| Utbedringskostnader | **100.000-200.000** |

Konsekvens/Anbefalte tiltak

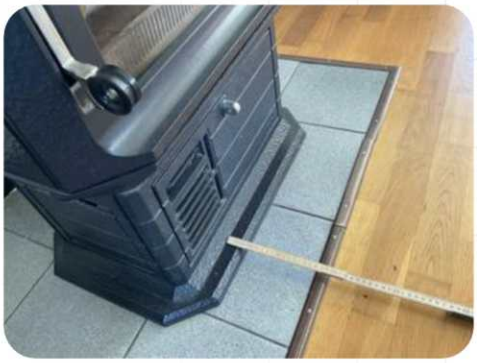
Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 60mm over hele planet), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

## 6.4 Ildsted/Skorstein



| | |
|---|---|
| Skorsteinstype | **Tegl** |

| | |
|---|---|
| Er det montert ildsted? | **Ja** |
| Ildsted plassert i stue. | |



| | |
|---|---|
| Type peis | **Peis** |
| Ildsted plassert i stue. | |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | **Ja** |
| Ildsted plassert i stue. | |

| | |
|---|---|
| Skorstein over tak er inspisert fra | **Fra bakken** |

| | |
|---|---|
| Er det sprekker i innvendig brannplate? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Foreligger det rapport fra brann/feiervesen? | **Nei** |
| Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen | |

| Oppsummering av ildsted | TG-2 |
|---|---|

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er ikke tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da det ikke er tilfredstillende avstand på brennbart matriale (gulv)

| Konsekvens/Anbefalte tiltak |
|---|
| Årsak: Ikke tilstrekkelig avstand til brennbart matriale på gulv.<br>Anbefalte tiltak: Etablere brennplate på gulv. |

## 6.5 Kjøkken





| Kjøkkenleverandør |
|---|
| Ikea Kjøkken |

| Når ble kjøkkenet sist renovert? |
|---|
| Kjøkkenet er renovert i 2024. |

| | |
|---|---|
| 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 2024 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.-
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.
Forventet gjenværende levetid: 28år

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Kullfilter** |
| Er avtrekksvifte funksjonstestet? | **Ja** |
| Er det tilstrekkelig avtrekk? | **Ja** |
| Tilstandsgrad avtrekk | **TG-2** |

## Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og det registreres svakt avtrekk.

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

Årsak: Svakt/manglende avtrekk fra vifte.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: Service på avtrekksvifte.

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast, Støpejern** |
| Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern | |

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | **Ja** |
| Nytt avløp til kjøkken i 2024. Øvrig med ukjent alder. | |

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det sen avrenning fra tappested? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | **Nei** |

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

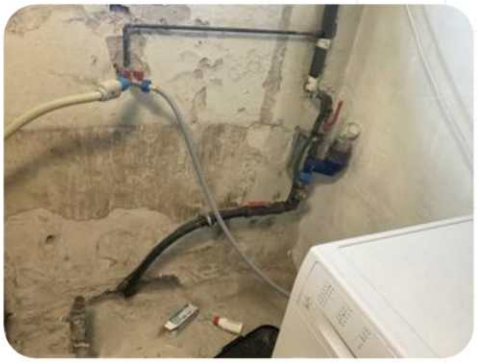
**Oppsummering av avløp** **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Nytt til kjøkken i 2024.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget

| Konsekvens/Anbefalte tiltak |
| --- |
| Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.<br>Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.<br>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. |

## 6.7 Vannledninger



| Type anlegg | **Kobber** |
| --- | --- |
| Vannrør oppført med kobber. | |

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | **Ja** |
| --- | --- |
| Hovedledning er skiftet. | |

| 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 har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: 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.

## 6.8 Elektrisk




| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | 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**

Det elektriske anlegget er fra byggeåpr med sikringsskap som er skiftet i 2013 samt nytt til kjøkken i 2024.
Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
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.
Det er utført el-kontroll på anlegget i 2025, men det opplyses at kun 2/4mangler er rettet.

| Konsekvens/Anbefalte tiltak |
|---|
| Det må påregnes arbeider med retting/dokumentering til el-tilsynet. |

## 6.9 Varmtvannsbereder



| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Bod** |
| Fundament | **Annet** |
| Vegghengt | |

| Årstall |
| --- |
| Eldre |

| Størrelse |
| --- |
| 120l |

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

**Oppsummering av bereder** **TG-2**

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder har ukjent alder (eldre dato)
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

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

| Konsekvens/Anbefalte tiltak |
| --- |
| Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.<br>Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.<br>Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet. |

## 6.10 Ventilasjon

| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |
| --- | --- |
| Mekanisk 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 vask.
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 bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

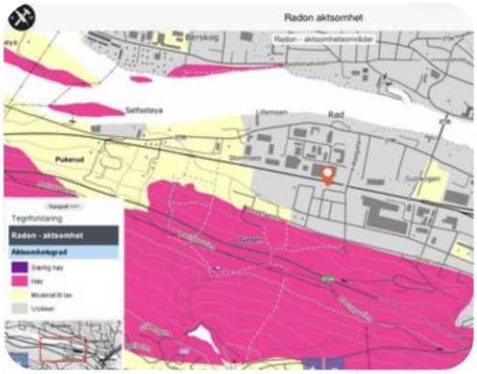
## 6.11 Støy

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

**Oppsummering avnoise** **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

## 6.12 Radon




Har boligen radonsperre? **Nei**

**Radonaktsomhet**

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

## 6.13 Skred/flomfare

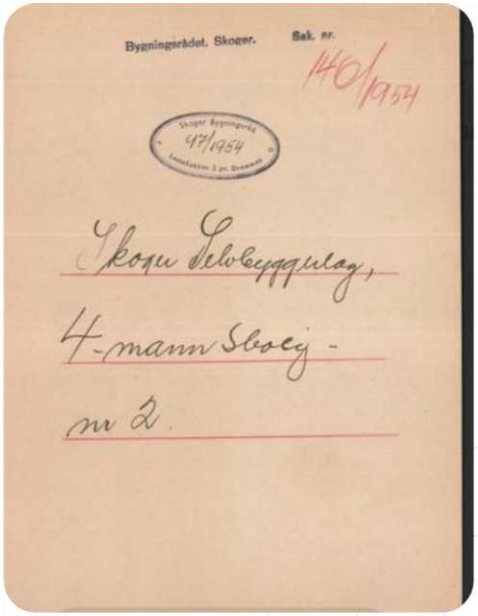


Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

**Oppsummering av skred/flomfare**

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

## 6.14 Lovlighet




Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Ja**

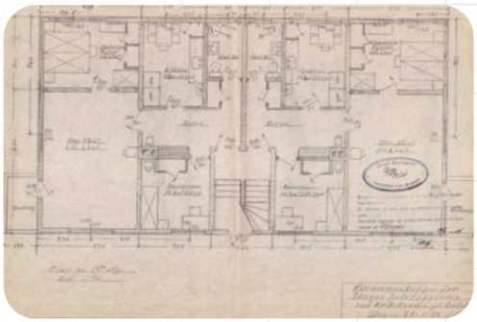
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

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

Det er ukjent hvordan brannskille mellom boenheter er utført. Det opplyses allikevel at forholdet mest sannsynlig utgjør en mangel etter dagens forskriftskrav.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.



| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? | **Nei** |
| Er det skader på røykvarsler? | **Nei** |

## 6.15 Våtrom

| | |
|---|---|
| Er det behov for totalrenovering av våtrom? | **Ja** |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Nei** |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | **Nei** |

Vurderings grunnlag

Rommet har ukjent alder.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

## Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres sprekk i enkelt-fliser.
Det registreres «bom» i enkelte fliser».
Hulltaking er ikke gjennomført da det er allerede påvist mangler som utgjør behov for renovering.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i alder og at rommet har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er godt over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, med støpejernsluk trolig fra byggeår.
En full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

| Utbedringskostnader | 200.000-500.000 |
|---|---|

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt, i sammenheng med støpejernsluk av første dato.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

## 6.16 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Laminat på kjøkken og 1 soverom. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom tapetserte overflater med brystpanel i stue.
Tak: Malt betong 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.

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

# 6.17 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Ildsted plassert i stue.
- Varmekabler på bad.
- Varmefolie i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

# 7. Rapportsammendrag

## Innvendig konstruksjoner

TG-2

### Ildsted/Skorstein

**Oppsummering**

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er ikke tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da det ikke er tilfredstillende avstand på brennbart matriale (gulv)

**Konsekvens/Anbefalte tiltak**

Årsak: Ikke tilstrekkelig avstand til brennbart matriale på gulv.
Anbefalte tiltak: Etablere brennplate på gulv.

TG-3

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
45 mm høydeforskjell i stue.
12 mm høydeforskjell på soverom
20 mm høydeforskjell på soverom 2
(Totalt 60mm over hele planet)

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/Anbefalte tiltak**

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 60mm over hele planet), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

**Utbedringskostnader 100.000-200.000**

## Tekniske installasjoner

TG-2

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Nytt til kjøkken i 2024.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: 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 har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

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

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: 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

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder har ukjent alder (eldre dato)
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

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

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

## Ventilasjon

### Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og vask. 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 bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

# Våtrom

TG-3

## Våtrom

### Oppsummering

Rommet har ukjent alder.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres sprekk i enkelt-fliser.
Det registreres «bom» i enkelte fliser».
Hulltaking er ikke gjennomført da det er allerede påvist mangler som utgjør behov for renovering.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i alder og at rommet har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er godt over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, med støpejernsluk trolig fra byggeår.
En full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt, i sammenheng med støpejernsluk av første dato.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

**Utbedringskostnader 200.000-500.000**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Drammen | Oppdragsnr. | 83260140 |
| Addresse | Oscar Wistings gate 6 | | |
| Postnr. | 3048 | Sted | DRAMMEN |
| Selgers navn | Monica Granberg | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2018

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

7,5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

2023 desember, tett sluk kjøkken.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bytte av rør ved oppgradering av kjøkken i 2024

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har kvittering på utførte arbeider

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

El-tilsynet

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Delvis

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Innglassing av terasser 2021

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Garasjeport er festet i åpen posisjon.Vegg er ikke tett.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Monica Granberg*

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Vedtekter

for Skoger Borettslag org nr 967 975 141

vedtatt på generalforsamling den 15. mars 2004

Siste endret på generalforsamling 2. mai 2007

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten

i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

# Husordensregler Skoger borettslag

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

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Helgefreden gjelder på søndager/helligdager, dvs. det er ikke lov å slå plen, hamre, snekre eller gjør andre støyende arbeider. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl.23:00, varsles beboerne i god tid.
**Hoveddøren skal være låst etter kl.23:00 hver dag.**

**3. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Midlertidig oppbevaring av søppel, sko og annet utstyr i oppgangene er ikke tillatt. Fellesarealene i kjeller skal ikke brukes som oppbevaring til annet enn sesongvarer som sykler, ski og gressklippere. Hekkene, plenen, vaskerommet, trappevask, og kildesortering må vedlikeholdes av alle.
Loft og kjeller skal holdes rent/ryddig og det er ikke lov å stable ting foran pipa.
Dører skal være lukket.

**4. Renovasjon**

Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Avfallsbeholdere skal være lett tilgjengelig for renovasjon hele året. Snø må være måkt ned fra, og rundt kassene. Kildesortering er pålagt av RFD. Borettslaget kan få bøter og utømte beholdere om ikke folk sorterer avfallet sitt.

**5. Garasjer og parkering**

Garasjer er selveier. De som har garasje er pliktet til å vedlikeholde disse.
Parkering i garasjene skal brukes om man har. Dersom det parkeres i gårdsplassen til huset, må det være nok plass til at utrykningskjøretøy kommer frem.
Om vinteren skal de som bor i borettslaget kun parkere på EN side av veien. Det skal måkes langs hekker/hus der det parkeres i gatene. Alle må bidra med å måke slik at gjester også får plass.
Snuplass holdes ledig

**6. Dyrehold**

Det må søkes styret om dyrehold.

**7. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på generalforsamling 15.09.2020, endret 24.03.2022, endret 22.03.2023.
Sist endret 03.04.2024.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skoger Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 17:00 - SIF Huset.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**
Antall andeler representert ved oppmøte: 24

Antall andeler representert ved fullmakt: 3

Totalt antall andeler representert i møtet: 27

Fra NBBO møtte:

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Kristian Andersen

### 1.3 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Henriette O. Juelsen

### 1.4 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Valgt ble: Anita

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen godkjennes

### 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

**Vedtak:**
Valgt ble: Ina J. Moss

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**
Dagsorden godkjennes

## 2. Årsmelding fra styret for 2025

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

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025

**Vedtak:** Godkjent
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 660 339,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Vedtak:** Vedtatt
Styrehonoraret fastsettes til kr 80.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## 5. innkomne forslag

### 5.1 Altaner

Styret anser det som prekært ang altanene med de lekkasjer som er nå og det dukker opp stadig nye lekkasjer.

**Vedtak:**

Styret tar opp sak når takstrapporten kommer.

### 5.2 Garasjene

Vi MÅ finne en løsning på vedlikeholdet.

**Vedtak:**
Vedlikeholdet diskuteres på generalforsamlingen.

Styret sender garasjeeier mail om hva som må vedlikeholdes.

### 5.3 Takene

Reparasjon av tak evn starte bygging av nye tak. Pris er allerede fremlagt på beboer møtet i februar.

**Vedtak:**

Eget møte når takstrapporten er klar.

### 5.4 Dugnad

Styret ønsker at beboerne er med på dugnad. Vi må engasjere oss mer for å skape et trivelig ute- og inne miljø.

Det er satt opp to forslag til dugnads helger: 23-24 mai eller 30-31 mai.

Det bestilles containere: vi blir enig om hvilke dager vi skal ha containere.

**Vedtak:**

Styret bestiller kontainere til 23-24. mai, restavfall, hageavfall og elektronikk.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år

Gry Hansens verv som leder er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Gry M. Hansen

### 6.2 2 Styremedlemmer

**Vedtak:**

Valgt ble: Bendik Sundby og Irene Pedersen

### 6.3 Varamedlem

**Vedtak:**

Valgt ble: Harald Hansen

### 6.4 Valgkomitè

Styret ønsker at garasje laget og valg komite for fra 2025 fortsetter.

**Vedtak:**

Valgt ble: Elena, Monika og Atle



Garasjelag: Allan og Harald Hansen

Møteleder

Protokollvitne

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Skoger Borettslag

## Dato og sted

Dato: Tirsdag 26.08.2025 Kl. 18:00

Sted: Oscar Wistingsgt 8 - i hagen - ta med klappstol om du har

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av sekretær

### 1.4 Godkjenning innkalling

### 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

## 2. Krav om ekstraordinær generalforsamling

Styret har mottatt krav om avholdelse av ekstraordinær generalforsamling fra tilstrekkelig antall andelseiere. Dokumentasjonen er vedlagt innkallingen i sin helhet.

### 2.1 Mistillit mot styreleder

Hei.

Jeg har gått rundt og samlet inn underskrift for og avsette Julie som styreformann. Har enda ikke vært hos alle, men vi må ha 2/3 av beborene og det har jeg. Det er til nå 22 som har skrevet under.

Jeg har snakket min sak, men nesten alle jeg har vært hos hadde sin egen sak eller flere saker di ikke er fornøyd med mtp Julie. Derfor så mange underskrifter allerede.

Styreformann må gå av umiddelbart og det må velges en ny styreformann.

Jeg har foreslått Gry Hansen i nr 8 . Mange ønsker henne og mange ønsker Irene Pedersen inn i styret igjen.

Mvh Anita Næsvold nr 8

**Styrets innstilling:** Dersom styreleder må gå, ønsker ikke Linda Langrind å bli sittende som styremedlem.

-

## 2.2 Valg av ny styreleder

Gry Merethe Hansen er foreslått som ny styreleder

**Styrets innstilling:** Gry Merethe Hansen, stiller ikke som styreleder.

## 2.3 Valg av nytt styremedlem

Med vennlig hilsen for styret

21.08.2025

Julie Sofie Jørgensen

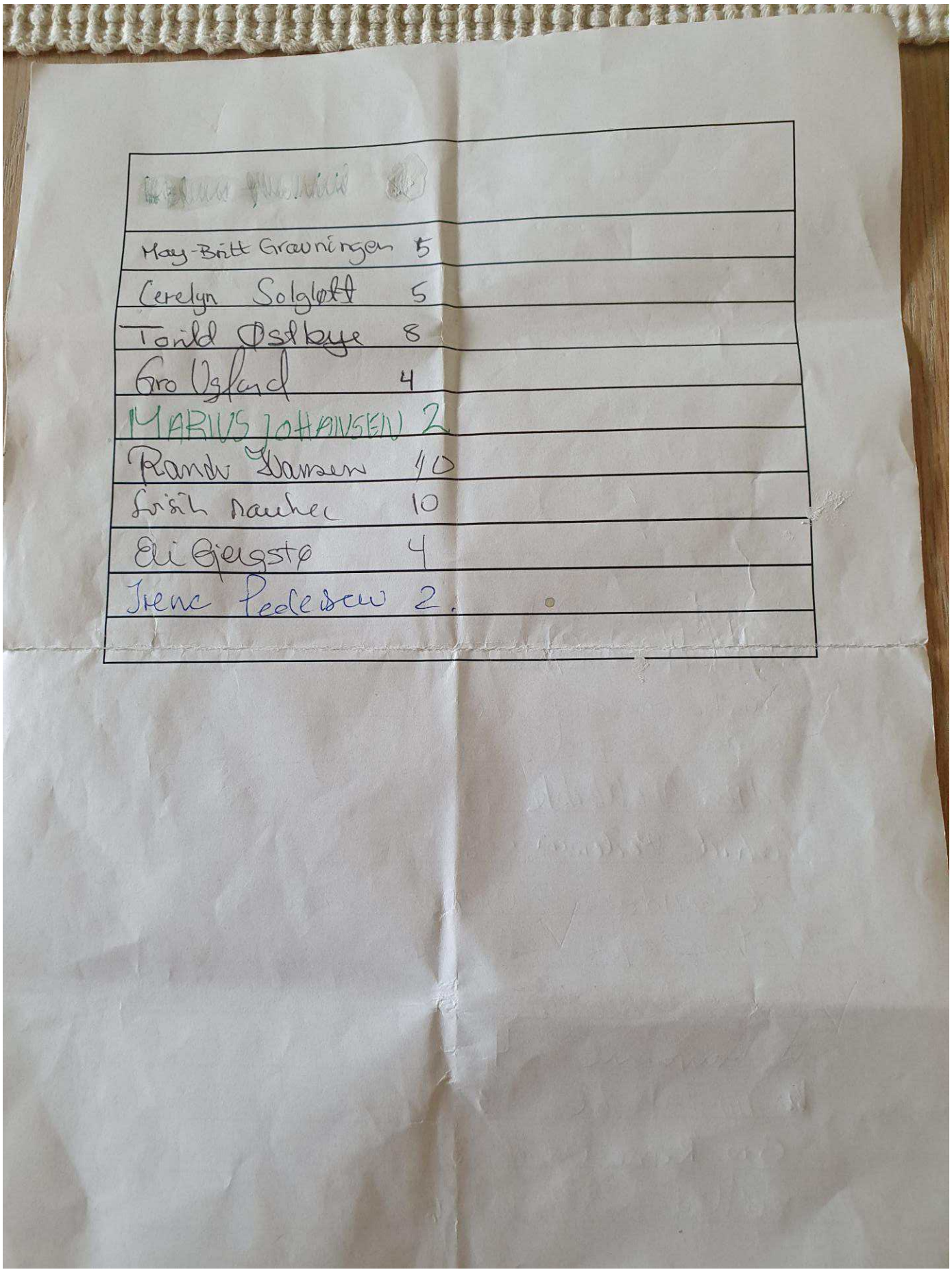
Mistillitsforslag mot styreformann Skoger Borettslag

Det er ønske flere andelseiere om å avsette styreformann. Dette med bakgrunn i at flere opplever at styreformann jobber imot andelseiere og ikke sammen med andelseiere for å ivareta bygningsmassen. Styreformann er valgt av andelseier og skal jobber for dem. Det oppleves også at man ikke blir hørt, sett og blir beskyldt for blant annet at man driver hærverk på egen eiendom. Flere har gitt uttrykk for at de ønsker å flytte og mistrives med hvordan styret og styreformann opptrer og ivaretar andelseiere sine interesser. Det stilles også spørsmålstegn med prioritering av vedlikehold, mangel på informasjon og måten styreformann kommuniserer med andelseiere.

Ved å underskrive vil man kunne kalle inn til ekstraordinær generalforsamling og stemme om ny styreformann.

Gry Merethe Hansen i nr 8 stiller som ny styreformann.

| Navn og husnummer |
| --- |
| Anita Wæsvold nr. 8 |
| [illegible] 8 |
| Camilla Dragseth Berg nr 8 |
| Harvan Jonsrud 10 |
| Edvin Vollbekk 10 |
| Astrid Pedersen 5 |
| Dine Sander Dahlby Løvaas 5 |
| [illegible] 6 |
| Pete L. Jakobsen 4 |
| H. Hansen 4 |
| Liv-T Kaldestad 3 |
| Gro Rimestad 3 |
| Evelyn Lund 6 |



| | |
|---|---|
| May-Britt Grøningen | 5 |
| Cerelyn Solglott | 5 |
| Toril Østbye | 8 |
| Gro Ugland | 4 |
| MARIUS JOHANSEN | 2 |
| Randi Hansen | 10 |
| Trish Rauher | 10 |
| Eli Gjengstø | 4 |
| Irene Pedersen | 2. |

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skoger Borettslag tirsdag 26.08.2025 kl. 18:00 - Oscar Wistingsgt 8

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**
Antall andeler representert ved oppmøte: 24

Antall andeler representert ved fullmakt: 5

Totalt antall andeler representert i møtet: 29.

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:** Kristian Andesen
Valgt ble: Kristian Andersen.

### 1.3 Valg av sekretær

**Vedtak:** Camilla Dragseth Bøe
Valgt ble: Camilla Dragseth Bøe

### 1.4 Godkjenning innkalling

**Vedtak:** JA

### 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

**Vedtak:** Birk Dalbyhøkka
Valgt ble: Birk Dalbyhøkka

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:** Godkjent.

## 2. Krav om ekstraordinær generalforsamling

### 2.1 Mistillit mot styreleder

Hei.

Jeg har gått rundt og samlet inn underskrift for og avsette Julie som styreformann. Har enda ikke vært hos alle, men vi må ha 2/3 av beborene og det har jeg. Det er til nå 22 som har skrevet under.
Jeg har snakket min sak, men nesten alle jeg har vært hos hadde sin egen sak eller flere saker di ikke er fornøyd med mtp Julie. Derfor så mange underskrifter allerede.
Styreformann må gå av umiddelbart og det må velges en ny styreformann.
Jeg har foreslått Gry Hansen i nr 8 . Mange ønsker henne og mange ønsker Irene Pedersen inn i styret igjen.Mvh Anita Næsvold nr 8

**Vedtak:**
Dersom styreleder må gå, ønsker ikke Linda Langrind å bli sittende som styremedlem.

-

## 2.2 Valg av ny styreleder

Gry Merethe Hansen er foreslått som ny styreleder

**Vedtak:** Gry Merethe Hansen, ny styreleder v/18 stemmer

## 2.3 Valg av nytt styremedlem

**Vedtak:** Birk.D.Løkka
Irene Pedersen

---
Møteleder

---
Protokollvitne

**Vedrørende innboforsikring**

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

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

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

# VIKTIG VED EIERSKIFTER

Drammen 23.5.2019

**Informasjon fra nettselskapene**

Nettselskapene etablerer ny rutine for strømanlegg uten kunde.

Når nettselskapene mottar en oppsigelse av nettleie vil strømmen stenges **2** dager etter oppsigelsen er mottatt dersom ikke ny kunde bestiller innen disse dagene.

På grunn av nye regler etter oppstart av Elhub og en høyere effektivisering av markedsprosessene ser vi som nettselskap oss nødt til å ha en offensiv behandling av anlegg uten kunde. Grunnen er at vi ikke har anledning til å levere en vare vi ikke får betalt for.

**Hva er Elhub?**

Elhub er et sentralt IT-system som skal effektivisere kraftmarkedet i Norge. Hvis kunde skal skifte strømleverandør, eller når forbruket skal avregnes og faktureres, skal Elhub være løsningen for mer effektiv og sikker utveksling av data.

Fremover skal kunden kun henvende seg til sin strømleverandør i forbindelse med flytting og leverandørbytter, ettersom Elhub vil være grensesnittet i stedet for hvert enkelt nettselskap.

# PRISLISTE NBBO

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

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

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

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

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

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

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

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

## Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier

Honorar for eierskifte[1)]– belastes selger

| | | |
|---|---|---|
| Ved ordinært salg | 4R | 6.725,- |
| Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier | 3R | 5.044,- |
| Skifte mellom ektefeller (dødsbo) | | 0,- |

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

## Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder

Endring av eier belastes selger.

| | |
|---|---|
| Ved salg, pr overdragelse | 1.250,- |

## Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder

Endring av leietaker belastes ny leietaker.

| | |
|---|---|
| Ved endring av leietaker | 600,- |

## Honorar ved eierskifter i velforening

Honorar for eierskifte[1)] – belastes selger

| | | |
|---|---|---|
| Ved ordinært salg | | 1.250,- |

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

## Megleropplysninger

Leveres via meglersystemene

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

Utskriftsdato: 30.04.2026

# 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.** | 109 | **Bruksnr.** | 95 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Oscar Wistings gate 2, 3048 DRAMMEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **69315727** | 7082 | 17.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 353 |
| **69315734** | 6994 | 17.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 384 |
| **69315728** | 4557 | 17.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 222 |
| **69315726** | 5850 | 17.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 361 |
| **69315733** | 6662 | 17.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 237 |

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 |

**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: 30.04.2026

# 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.** | 109 | **Bruksnr.** | 95 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Oscar Wistings gate 2, 3048 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 | 119 001,70 kr |
| Vann | 71 569,40 kr |
| **Sum** | **190 571,10 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Fastledd vann boligenhet | 15% | 20 stk | 981.64 | 1/1 | 0 % | 19 632,80 kr | 0,00 kr |
| Fastledd avløp boligenhet | 15% | 20 stk | 1598.96 | 1/1 | 0 % | 31 979,20 kr | 0,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **51 612,00 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.

Drammensregionens brannvesen IKS

Skoger Borettslag
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

**TILSYNSRAPPORT**
**Saksnummer: 2025/3458 Oscar Wistings gate 6-H0101**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 04.03.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jarle Bråthen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

**Status**
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

**Ved endringer skal:**
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Skoger Borettslag
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

Oscar Wistings gate 6-H0101, 3301-109/95

tilsyn ble gjennomført på Oscar Wistings gate 6-H0101 den 04.03.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Jarle Bråthen
jarle.brathen@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Skoger Borettslag
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

**TILSYNSRAPPORT**
**Saksnummer: 2025/8096 Oscar Wistings gate 6-H0101**

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 09.05.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Daniel Granlien

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

**Status**
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

**Ved endringer skal:**
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Skoger Borettslag
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

Oscar Wistings gate 6-H0101, 3301-109/95

feiing ble gjennomført på Oscar Wistings gate 6-H0101 den 09.05.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Daniel Granlien
daniel.granlien@drbv.no

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

# Renovasjonsgebyr

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Knr: 3301 | Gnr: 109 | Bnr: 95 | Fnr: 0 | Snr: 22 |
| Adresse: Oscar Wistings Gate 6 | | | | |
| Referanse: 86260140 | | | | |
| Avtalenummer: 1157448 | | | | |
| Dato: 30.04.2026 | | | | |
| Årsgebyr renovasjon: Kr 83225 | | | | |
| Antall terminer: 2 (privat) | | | | |
| Restanse renovasjon: Kr 0 | | | | |
| Type renovasjonsordning: samarbeid | | | | |
| Forfall neste faktura: september | | | | |

Kommentar: Pr.30.04.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

DRAMMEN KOMMUNE

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|
| BYGG-20/02407-13 | Kari Wist Flyen | 17.03.2022 |

## Oscar Wistings gate 2, 4, 6, 8, 10, Ferdigattest

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 109 / 95 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | NORCONSULT AS |
| Tiltakshaver: | BANE NOR SF |

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for innglassing og nytt inngangsparti mottatt 01.03.2022.

Det ble gitt tillatelse 26.06.2020 til innglassing av verandaer og balkonger på firemannsboliger på adressene Oscar Wistings gate 2, 4, 6, 8 og 10, samt bygging av nye trapper til inngangene i 1. etasje i sak med saksnummer BYGG-20/02407-7.

## Vedtak

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

**Godkjent ferdigattest**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for innglassing av verandaer og balkonger på firemannsboliger på adressene Oscar Wistings gate 2, 4, 6, 8 og 10, samt bygging av nye trapper til inngangene i 1. etasje.

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

## Kommunens vurdering

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



avdeling
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
e-post

## Klageadgang

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

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

Med hilsen

Kari Wist Flyen
Rådgiver

Wivian Langlie
Fagkoordinator

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
BANE NOR SF

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

| Deres ref | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-23/01274-6 | Zeynep Gøcmen | 24.01.2024 |

# Oscar Wistings gate 2, 4, 6, 8 og 10, Ferdigattest for rehabilitering av pipe

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 109 / 95 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | PEWI AS |
| Tiltakshaver: | SKOGER BORETTSLAG |

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av pipe mottatt 05.10.2023. Søknaden var fullstendig ved innsendelse.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 03.08.2023 til rehabilitering av pipe, i sak med saksnummer BYGG-23/01274-4.

## Vedtak

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

**Godkjent ferdigattest**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for rehabilitering/reparasjon av 10 skorsteiner med nye innvendige røykgasskanaler i rustfritt/syrefast stabilt stål..

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

## Opplysninger om søknaden

**Ansvar**
Gjennomføringsplan, datert 05.10.2023, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.



**Virksomhet**

**avdeling**
Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

## Kommunens vurdering

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

## Klageadgang

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

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

Med hilsen

Zeynep Gøcmen

Marcus Edward Helland
Overingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
SKOGER BORETTSLAG

DRAMMEN
KOMMUNE

Jonnie Jørgensen og Ingunn Myrbakken
Oscar Wistingsgate 6
3048 DRAMMEN

Vår referanse
08/687/19/SIRKAR
Arkivkode
GBNR 109/95
Deres referanse

Dato
02.10.2008

**FERDIGATTEST - 109/95, OSCAR WISTINGSGATE 6**
**ETABLERING AV BODER I KJELLER**
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 24.08.08 og siste innsendte dokumentasjon er mottatt 01.10.08.

**Tiltakshaver:**
- Jonnie Jørgensen og Ingunn Myrbakken

**Ansvarlig utførende / kontrollerende:**
- Jonnie Jørgensen

**Gjennomført tiltak:**
- Etablering av boder i kjeller med trappeadkomst fra 1.etasje.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid. Påløpt gebyr **kr 1.125,-.**

Siri Karlsen
saksbehandler

**Byplan**
**avd. byggesak**

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

# Drammen kommune

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** kommunepost@drammen.kommune.no


Utskriftsdato: 04.05.2026

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 109 | **Bruksnr.** | 95 | **Festenr.** | 0 | **Seksjonsnr.** | 0 |
| **Adresse:** | Oscar Wistings gate 6, 3048 DRAMMEN | | | | | | | | |

## Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | **Ja** | **Nei** |
|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen: | ☐ | ☒ |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen: | ☐ | ☒ |
| Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest: | ☒ | ☐ |
| Er bygningen(e) byggeanmeldt: | ☒ | ☐ |

| | |
|---|---|
| **Kommentarer**: | Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 15.05.1954. |

**Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.** Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

DRAMMEN
KOMMUNE

Jonnie Jørgensen
Oscar Wistingsgate 6
3048 DRAMMEN

Vår referanse
08/687/12/SIRKAR
Arkivkode
GBNR 109/95
Deres referanse

Dato
24.07.2008

**TILLATELSE TIL TILTAK - 109/94, OSCAR WISTINGSGATE 6**
**ETABLERING AV BODER I KJELLER**

Deres søknad er registrert mottatt 09.01.2008 og sist innsendte dokument er mottatt 23.06.2008. Saken er funnet å være komplett 23.06.2008.

Søknaden om tillatelse til tiltak omfatter etablering av boder i kjeller med trappeadkomst fra 1.etasje.

Tiltakshaver: Ingunn Myrbakken
Ansvarlig søker: Jonnie Jørgensen

**VEDTAK**
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95
Drammen kommune gir tillatelse til tiltak for etablering av boder i kjeller med trappeadkomst fra 1.etasje. J.fr. søknad, tegninger og situasjonskart godkjent 24.07.2008.

**Betingelser**
1. Rivingsmaterialer og bygningsavfall må deponeres på godkjent fyllplass.
2. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
3. Boder i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold, og kan heller ikke benyttes til dette formålet.

**Ansvarsrett og kontrollform**
Ansvarsrett gis til følgende firmaer:
- Johnnie Jørgensen: PRO, KPR, UTF, KUT for bygninger og installasjoner i tiltakskl. 1

**FAKTA**
**Dokumentasjon**
Tegninger godkjent 24.07.08
Situasjonsplan godkjent 24.07.08

Kontrollerklæring for prosjektering er mottatt fra følgende firmaer:
- Johnnie Jørgensen, datert 12.03.08

**Byplan**
**avd. byggesak**

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

**Nabovarsling**
Berørte naboer er ikke varslet da deres interesser ikke berøres av arbeidet. Jfr. bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 94 nr. 3. Styret i Borettslaget har gitt skriftlig samtykke til tiltaket.

**VURDERINGER**
Det må bemerkes at tegningene for tiltaket er under tvil akseptert da disse var svært enkle.

Vi gjør oppmerksom på at rom i kjeller ikke kan godkjennes som rom for varig opphold (f.eks kjellerstue eller soverom) pga. takhøyde, manglende rømningsvei og tilstrekeklig lysforhold som omsøkt i opprinnelig søknad. Bruk som bod er imidlertid ok, forutsatt tilfredstillende branncellebegrensende vegger og dører mot tilleggsrom for andre boligenheter.

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

**INFORMASJON**

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Ved evt. behov for riggplass på offentlig grunn og annen bruk av offentlig grunn må det foreligge avtale med kommunen ved *Seksjon for trafikk, parkering og torg (TPT).*
- Gebyret* for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.

*Gebyret beregnes i forhold til medgått saksbehandlingstid (kommunens gebyrregulativ for byggesaker). Timepris kr 750,-. Kommunen har i denne saken beregnet tid for saksbehandling, herunder dokumentbehandling, arkivering, journalføring, GAB-registrering og korrespodanse med partene.

Påløpt gebyr for byggesaksbehandlingen i denne saken er så langt **kr 4.125,-.**
Gebyr for behandling av midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, eventuelt tilsyn faktureres for seg.

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Tormod Knutsen | Siri Karlsen |
| avdelingsleder | saksbehandler |

**Vedlegg:**
KRAV/INFORMASJON
Tegninger og situasjonsplan stemplet med dato for godkjenning

DRAMMEN KOMMUNE

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato: 26.06.2020
Saksnr.: BYGG-20/02407-7
Deres ref.:

## Oscar Wistings gate 2, 4, 6, 8, 10, Tillatelse til innglassing og nytt inngangsparti

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 109/95/0/0
Oscar Wistings gate 2
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Tiltakshaver: BANE NOR SF

Drammen kommune viser til søknad om tillatelse til innglassing av verandaer og balkonger mottatt 22.05.2020. Søknaden var fullstendig samme dag.

## Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

### Godkjent tiltak

Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:
Innglassing av verandaer og balkonger på firemannsboliger på adressene Oscar Wistings gate 2, 4, 6, 8, 10. Kommunen godkjenner også bygging av nye trapper til inngangene i 1. etasje.

### Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

| | | |
|---|---|---|
| Oversiktsplan | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 2, H0101 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 2, H0102 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 2, H0201 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 2, H0202 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 4, H0101 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 4, H0102 | mottatt | 22.05.2020 |



**Byggesak avd. 2**
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000

| | | |
|---|---|---|
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 4, H0201 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 4, H0202 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 6, H0101 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 6, H0102 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 6, H0201 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 6, H0202 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 8, H0101 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 8, H0102 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 8, H0201 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 8, H0202 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 10, H0101 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 10, H0102 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 10, H0201 | mottatt | 22.05.2020 |
| Tegningsgrunnlag Oscar Wistings gate 10, H0202 | mottatt | 22.05.2020 |
| Detaljtegning trapper | mottatt | 22.05.2020 |

**Betingelser for vedtaket:**

1. Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf. plan- og bygningsloven § 28-2.

---

## Vilkår

**Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

I følge pbl. § 21-10 tredje ledd kan midlertidig brukstillatelse kun gis når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig å gi brukstillatelse. I søknaden om midlertidig brukstillatelse må dere bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, identifisere gjenstående arbeid og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse av tiltaket, jf. SAK10 § 8-1 tredje ledd.

**Vilkår for ferdigattest**

Dersom du ikke søker om midlertidig brukstillatelse, må vilkårene som er satt for midlertidig brukstillatelse være oppfylt ved søknad om ferdigattest.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:
1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

## Opplysninger om søknaden

**Kort beskrivelse av søknaden**
Det er søkt om innglassing av verandaer og balkonger på firemannsboliger på adressene Oscar Wistings gate 2, 4, 6, 8 og 10. Det er også søkt om endring av inngangspartiet i 1. etasje, som innebærer etablering av ny trapp.

Det er gitt særksilt løyve for plassering av nye trapper til 1. etasje i vedtak datert 26.06.2020.

**Ansvar**
Norconsult har søkt på vegne av Bane NOR. Tiltaket er omsøkt uten ansvarsrett.

**Plangrunnlag**
For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål bolig.

**Nabovarsling**
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

## Kommunens vurdering

Kommunen vurderer at søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4.

**Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter**
Etter kommunens skjønn har innglassingen og etableringen av nytt inngangsparti god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. §§ 29-1 og 29-2. Boligene er ikke registrert med verneverdi, men inngår i et område med enhetlig utforming. Det er omsøkt samme tiltak på de omkringliggende boligene. Kommunen vurderer derfor at helhetsinntrykket til boligene i området består etter gjennomføringen av de støyreduserende fasadetiltakene.

**Krav til plassering av tiltak**
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Tillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Gebyr

Etter Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2020, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av fullstendige søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.870,-.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.435,- pr. time inntil saken er fullstendig. Ved avslag skal det etter gebyrregulativet § 3-5 a betales 50 % av fullt gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-J, Fasadeendring Oscar Wistings gate 2, 6M kr 17 220,-
- § 3-J, Fasadeendring Oscar Wistings gate 4, 6M kr 17 220,-
- § 3-J, Fasadeendring Oscar Wistings gate 6, 6M kr 17 220,-
- § 3-J, Fasadeendring Oscar Wistings gate 8, 6M kr 17 220,-
- § 3-J, Fasadeendring Oscar Wistings gate 10, 6M kr 17 220,-

Vi har i henhold til kommunens gebyrregulativ § 1-6 på eget initiativ besluttet å nedsette gebyret. Dette fordi gebyret i denne konkrete saken anses som åpenbart urimelig i forhold til arbeid og kostnader kommunen vil ha med denne saken. Gebyret settes derfor ned til 2M per bygg. Totalt antall M blir derfor 10M.

Totalt gebyr i saken er **kr 28 700,-.** Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

## Klageadgang

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

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

Med hilsen

Elise Haraldsrud Lien
Rådgiver

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*

Vedlegg: D-01 OVERSIKTSKART
E-01 UVB-03-J-46642 Oscar Wistings gate 10_H0101_00B
E-02 UVB-03-J-46643 Oscar Wistings gate 10_H0102_00B

E-03 UVB-03-J-46644 Oscar Wistings gate 10_H0201_00B
E-04 UVB-03-J-46645 Oscar Wistings gate 10_H0202_00B
E-05 UVB-03-J-46646 Oscar Wistings gate 8_H0102_00B
E-06 UVB-03-J-46647 Oscar Wistings gate 8_H0101_00B
E-07 UVB-03-J-46648 Oscar Wistings gate 8_H0201_00B
E-08 UVB-03-J-46649 Oscar Wistings gate 8_H0202_00B
E-09 UVB-03-J-46650 Oscar Wistings gate 6_H0101_00B
E-10 UVB-03-J-46651 Oscar Wistings gate 6_H0102_00B
E-11 UVB-03-J-46652 Oscar Wistings gate 6_H0201_00B
E-12 UVB-03-J-46653 Oscar Wistings gate 6_H0202_00B
E-13 UVB-03-J-46658 Oscar Wistings gate 4_H0101_00B
E-14 UVB-03-J-46659 Oscar Wistings gate 4_H0102_00B
E-15 UVB-03-J-46660 Oscar Wistings gate 4_H0201_00B
E-16 UVB-03-J-46661 Oscar Wistings gate 4_H0202_00B
E-17 UVB-03-J-46662 Oscar Wistings gate 2_H0101_00B
E-18 UVB-03-J-46663 Oscar Wistings gate 2_H0102_00B
E-19 UVB-03-J-46664 Oscar Wistings gate 2_H0201_00B
E-20 UVB-03-J-46665 Oscar Wistings gate 2_H0202_00B
E-21 UVB-03-J-46608 Detaljtegning Trapper

Kopi: BANE NOR SF

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/869/2/PALCLA
Arkivkode
GBNR 109/95
Deres referanse

Dato
23.01.2008

Irene Feyerstein
Oscar Wistings gate 4

3048 DRAMMEN

**TILLATELSE TIL TILTAK - 109/95, OSCAR WISTINGS GATE 4**
**OMGJØRING AV DISPONIBELT ROM I KJELLER**

Deres søknad er registrert mottatt første gang den 05.12.07 og sist innsendte dokument er mottatt 07.01.08. Saken er funnet å være komplett 07.01.08.

Søknaden om tillatelse til tiltak omfatter omgjøring av kjeller tilhørende leiligheten til bod og hobbyrom og en bod til tilliggende leilighet samt anlegge ny trapp fra 1. etg. og ned til tilhørende kjellerrom.

Tiltakshaver: Irene Feyersten
Ansvarlig søker: Irene Feyersten

**VEDTAK**
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95
Drammen kommune gir tillatelse til tiltak for anlegg av ny intern trapp og omgjøring av kjellet rom til hobbyrom som omsøkt.
Tiltakeshaver gis ansvarsrett for det omsøkte tiltak, jfr. § 13 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggsaker.
J.fr. søknad, tegninger, godkjent 23.01.2008

**Betingelser**
1. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".

**FAKTA**
Tegninger av plan av 1.- og kjelleretg., mottatt, den 07.01.08.

**Nabovarsling**
Berørte naboer og gjenboere er varslet i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 94, og det har ikke innkommet protester fra disse.

**Byplan**
**avd. byggesak**

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

**VURDERINGER**
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

**INFORMASJON**

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Gebyret* for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.

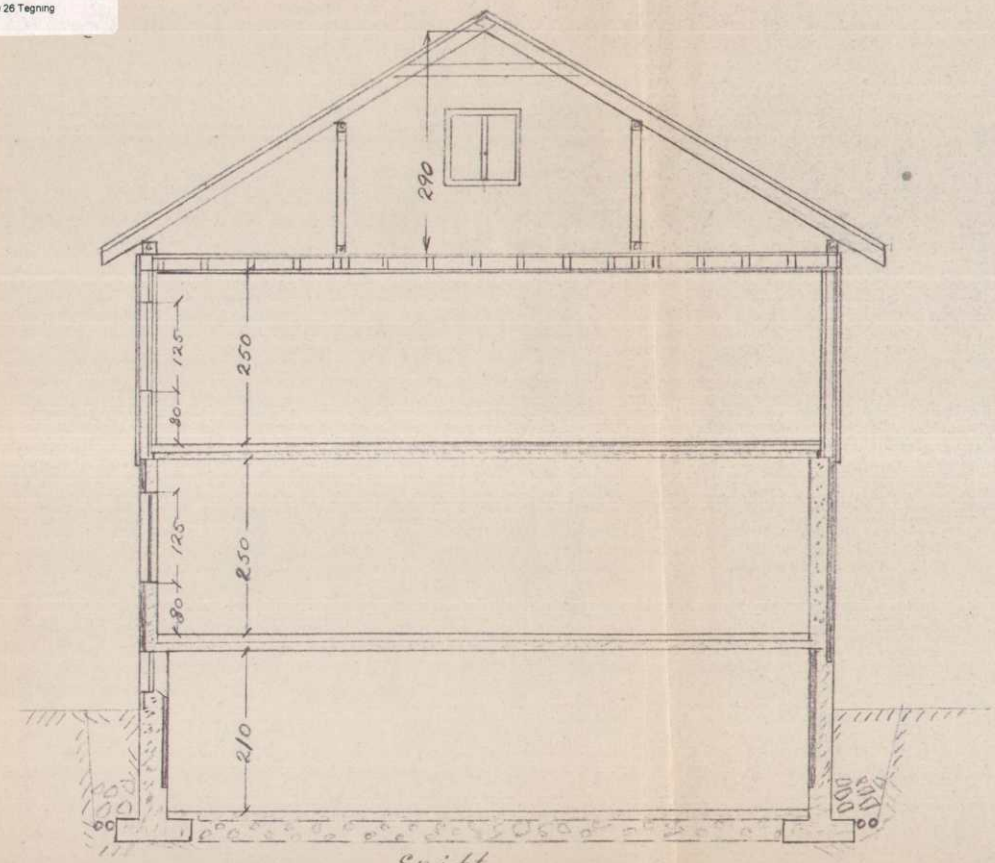
Gebyret beregnes i forhold til medgått saksbehandlingstid (kommunens gebyrregulativ for byggesaker). Timepris kr 750,-. Kommunen har i denne saken beregnet tid for saksbehandling, herunder dokumentbehandling, arkivering, journalføring, GAB-registrering,

Påløpt gebyr for byggesaksbehandlingen i denne saken er så langt kr **3000,-**
Gebyr for behandling av midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, eventuelt tilsyn faktureres for seg.

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Karl Johan Johnsen | Pål Clason |
| Fung. avdelingsleder | saksbehandler |

**Vedlegg:**
KRAV/INFORMASJON
Tegninger stemplet med dato for godkjenning

0 2 Q i X / 127689
109/95/0/0 26 Tegning




Snitt
Mål 1:50

Skoger Bygningsråd
97/1954
Larsebakken 2 pr. Drammen

Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

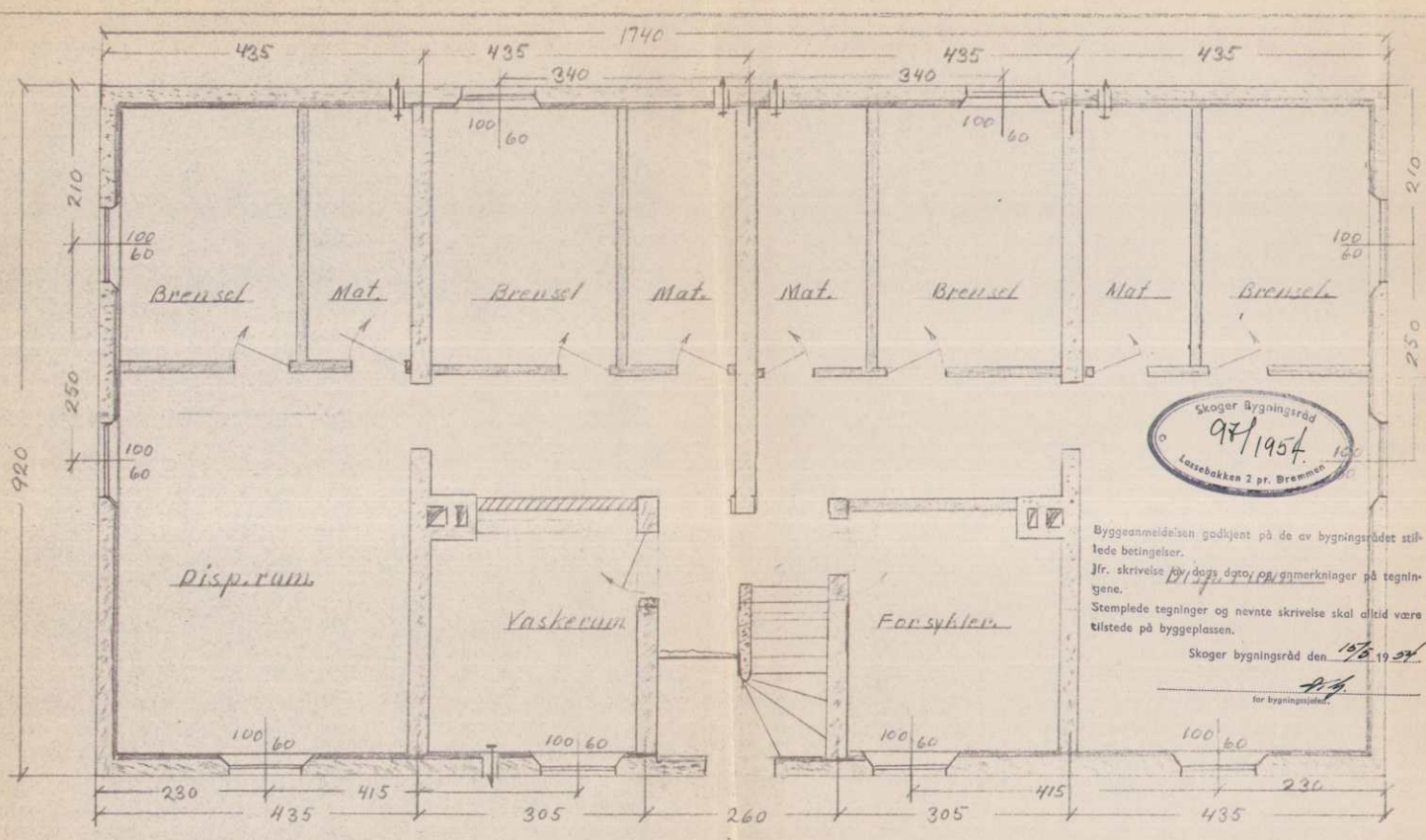
Skoger bygningsråd den 13/5 1954

p.p.
for bygningssjefen.

Eiendomsskjøtt for:
Skoger selskapsbygg A/L
ved Erik Knudsen
Auli Skogen

Skoger 28-1-54 OJ.

A/S Tanum, Format A 1. 1000. 11-57. Tanum

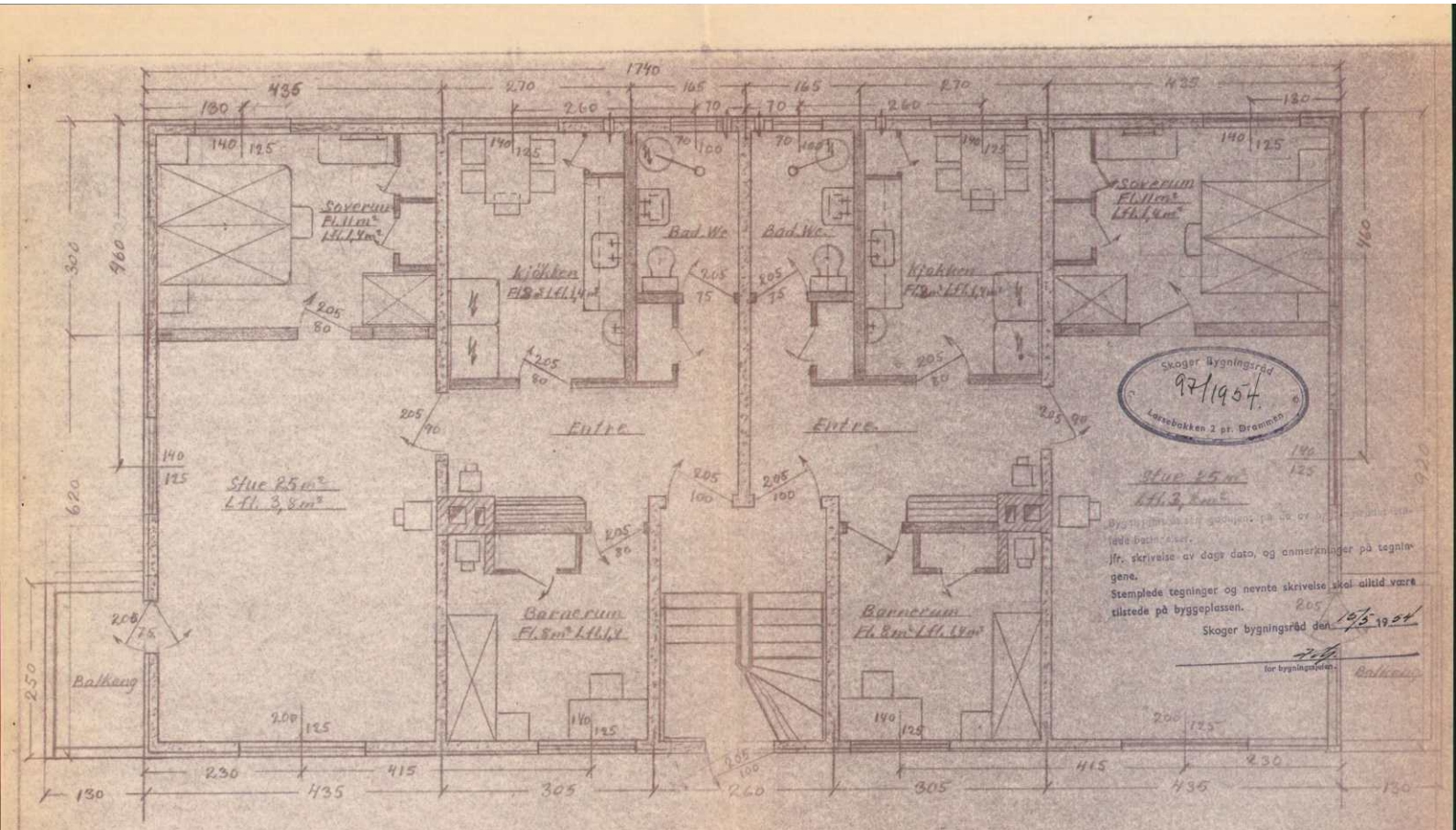



Skoger Bygningsråd
97/1954
Lassebakken 2 pr. Brømmen

Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato/ på anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 15/6 1954
for bygningssjefen.

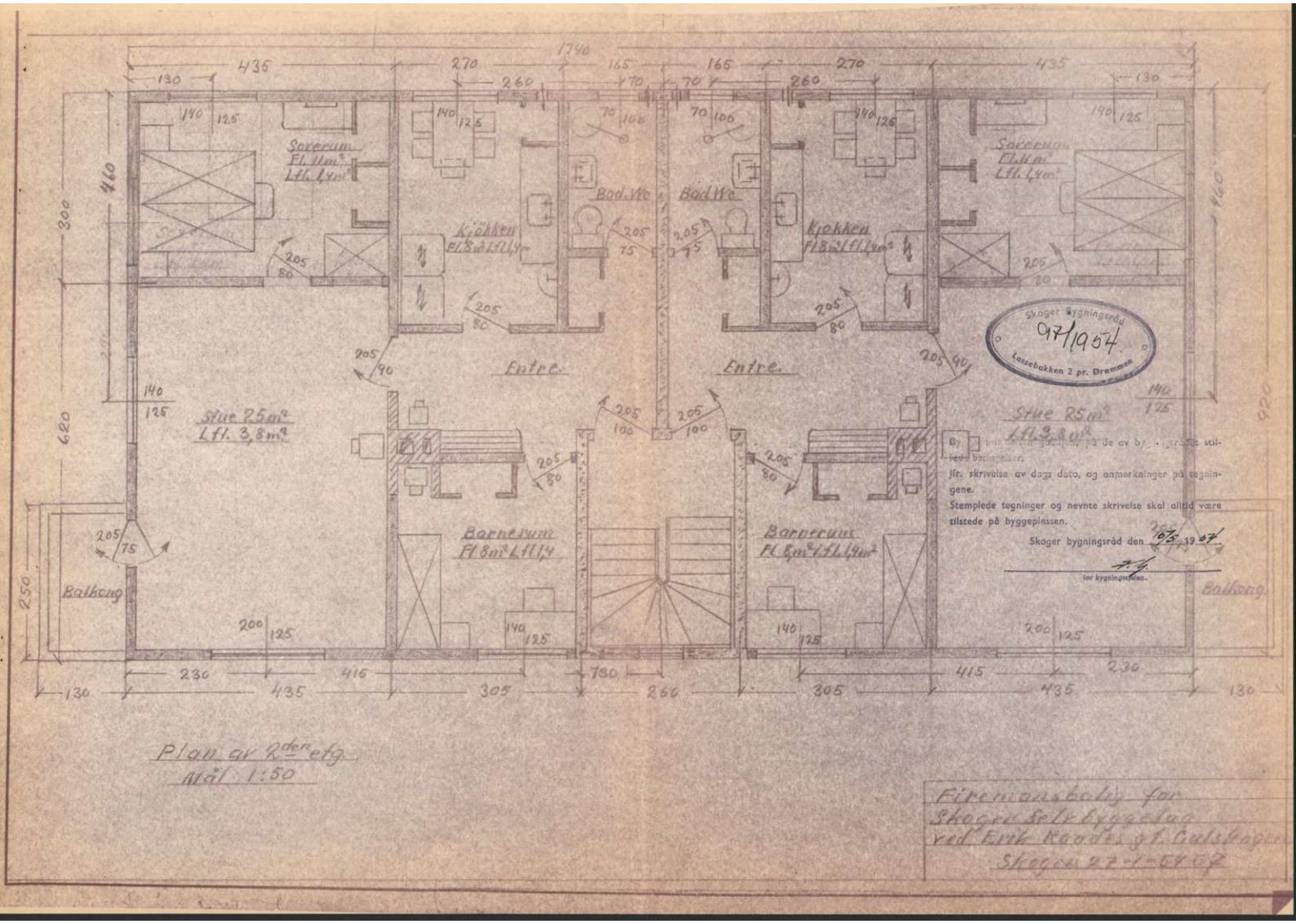
Plan av kjeller.
Mål 1:50

Eiremannsbolig for
Skoger sels byggelag
ved Erik Raudes gt. Gulskogen
Skoger 27-1-54 EK



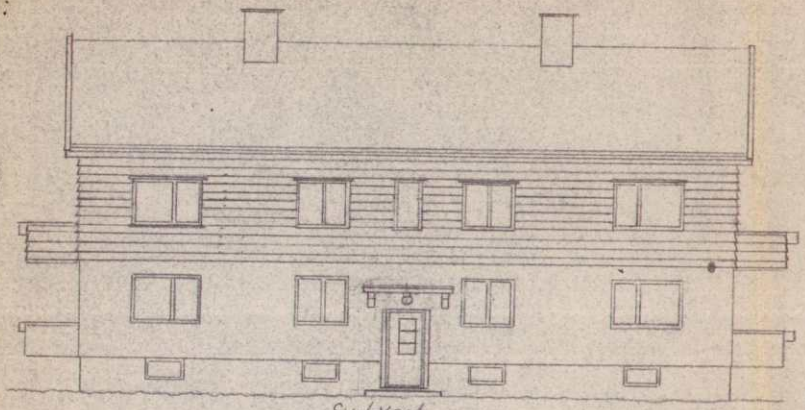

Plan av 1ste etg.
Mål 1:50

Firemannsbolligen for
Skoger Selvbyggerlag
ved Erik Kaudel gt. Oslo
Skoger 27-1-54 CF

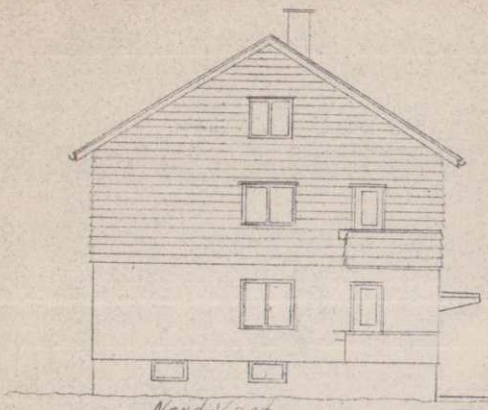



Plan av 2den etg.
Mål 1:50

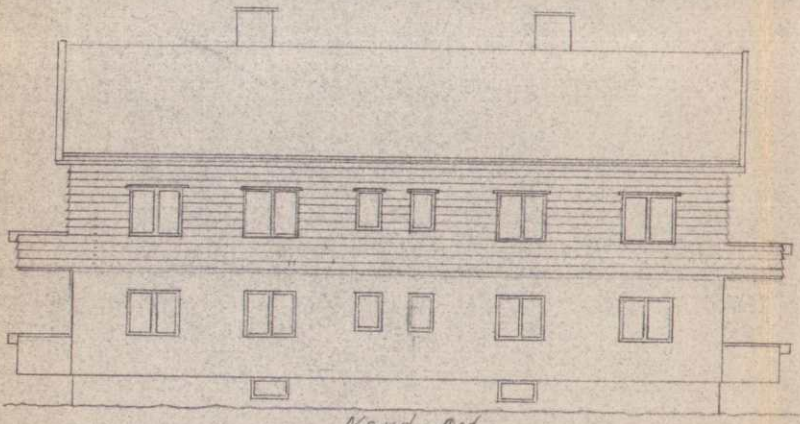
Firemannsbolig for
Skoger Selvbyggerlag
ved Eirik Raudes gt. Gulsbergen
Skoger 22-1-57 OF



Syd-vest.

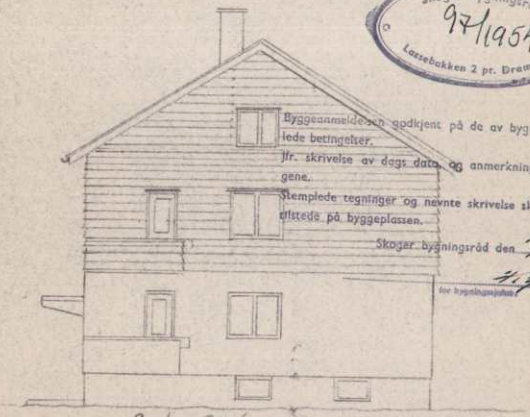


Nord-Vest.



Nord.-Øst.

Mål 1:100



Syd-Øst.

Skoger Bygningsråd
97/1954
Lassebakken 2 pr. Drammen

Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

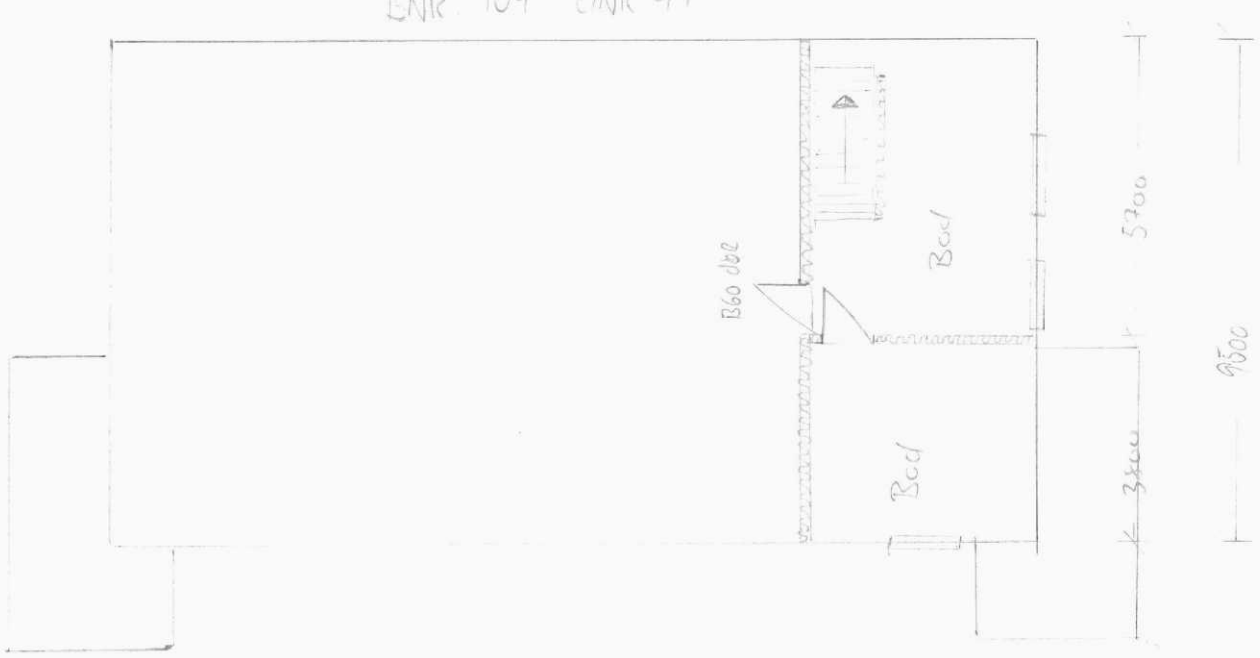
Skoger bygningsråd den 19/5 19 54

H. Hansen
for bygningssjefen

Firemannstoliger for
Skoger selvbyggerlag
ved Erik Rauds gt Gulskogen.
Skoger 27-4-54

OSCAR Wistingsgate 6

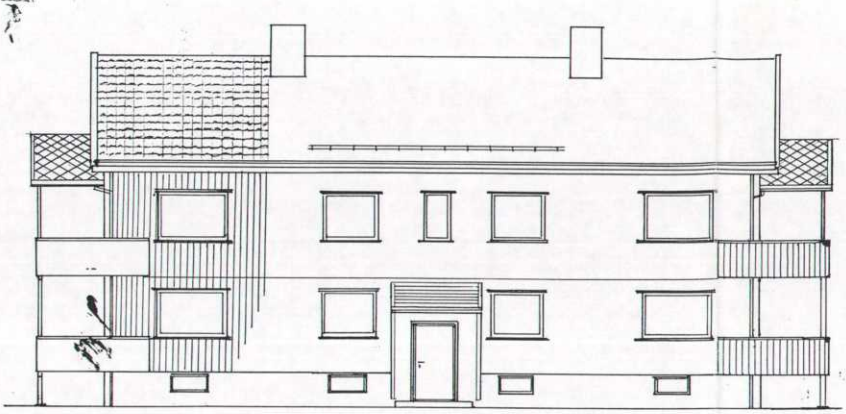
BNR. 109 GNR 94




PLANTEGN

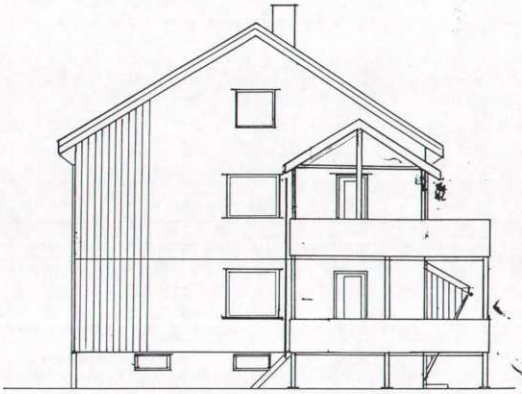
Kjeller

20/6 2008



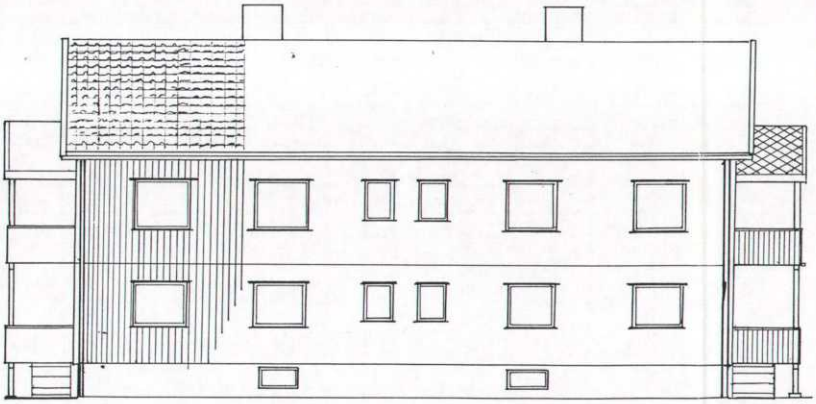
SYD-VEST

1:100



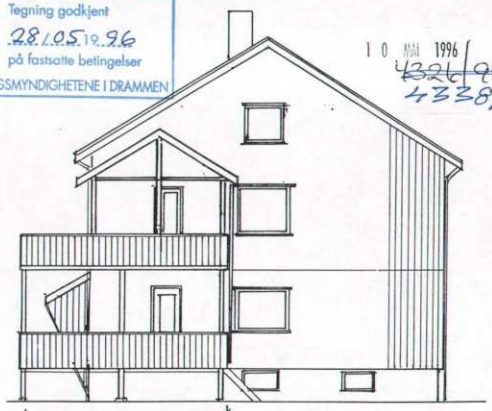
NORD-VEST

1:100



NORD-ØST

1:100



SYD-ØST

1:100

Tegning godkjent
28.05.1996
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

10 MAI 1996
~~4326/96~~
4338/96

| | | |
|---|---|---|
| FASADER FIREMANSBOLIGER SKOGER SELVBYGGER LAG | MÅL | 1:100 |
| | DATO | 27.04.96 |
| TEGNER: R. Sather | NR | 8.1. |

0 2 Q J 3 / 127695
109/95/0/0 29 Tegning

OSCAR WISTINGS GT. 1-10

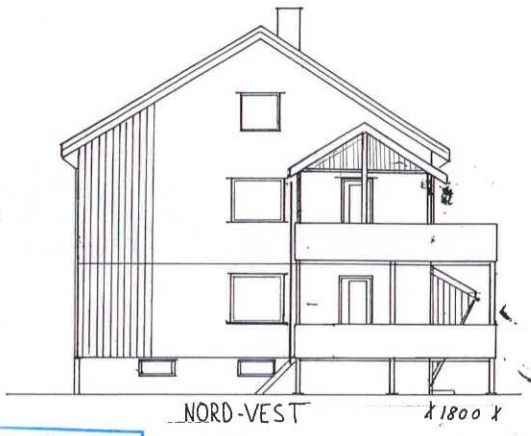


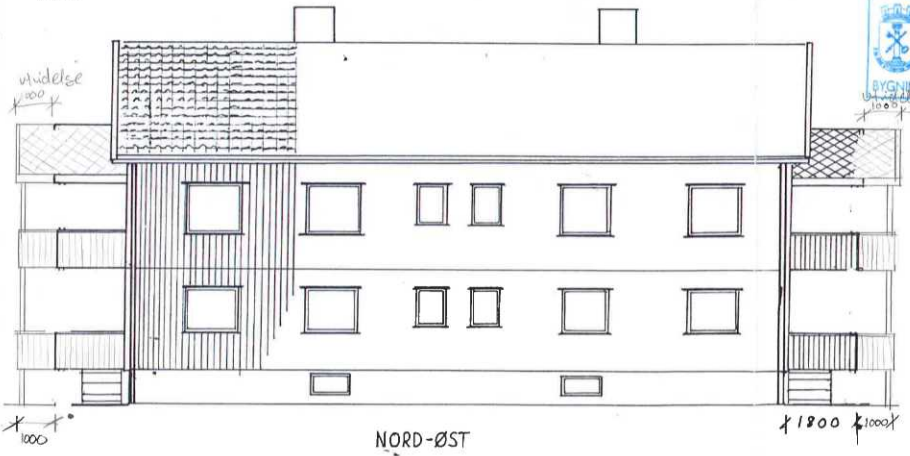

Tegning godkjent
28.5.1996
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

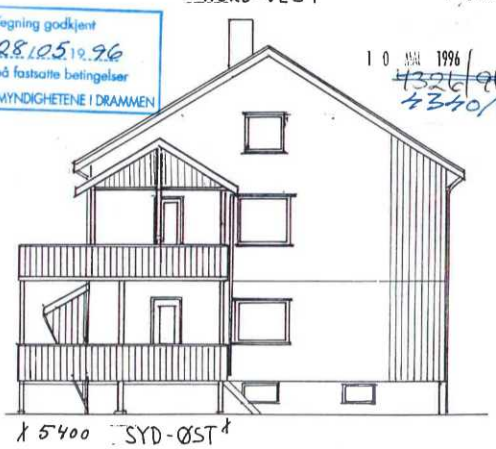
PLANTEGN.

Utarb. av byutvikl. avd
1:100




Tegning godkjent
28.10.5 19.96
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

10 JUNI 1996
~~4391/96~~
4340/96

0 2 Q J 7 / 127699
109/95/0/0 31 Tegning

Utvidelse av terrasser
påkonet 31.01.97
SBA

| | | |
|---|---|---|
| FASADER FIREMANSBOLIGER SKOGER SELVBYGGER LAG | MÅL | 1:100 |
| | DATO | 27.04.96 |
| TEGNER: R Sather | NR | 2.1. |

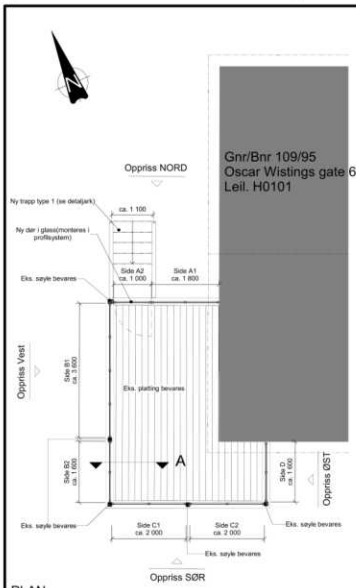
OSCAR WISTINGS GT. 1-10



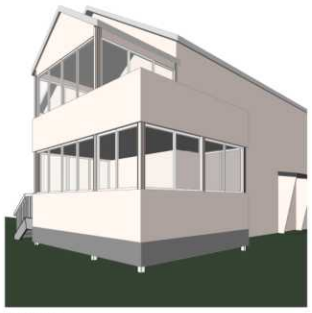

Tegning godkjent
28.05.1996
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

PLANTEGN.

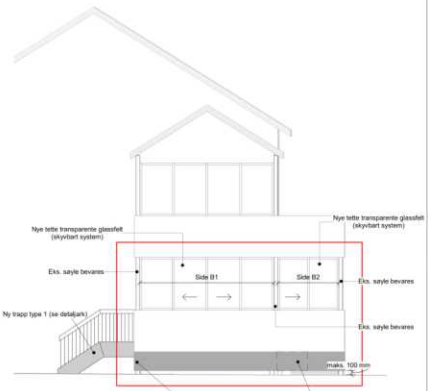
Utarb. av byutvikl. avd
1:100



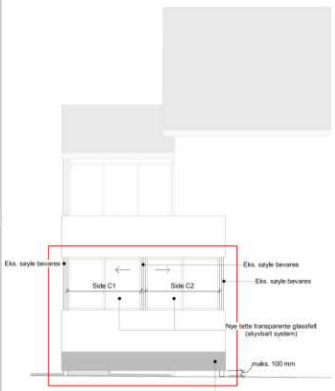

PLAN
1 : 50



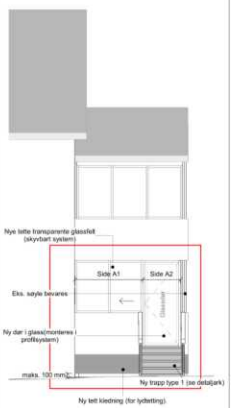
PERSPEKTIV



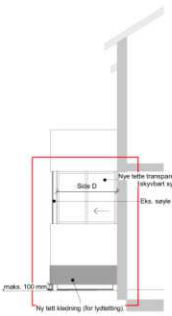

OPPRISS VEST
1 : 50



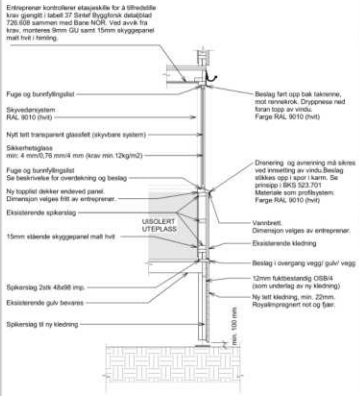

OPPRISS SØR
1 : 50



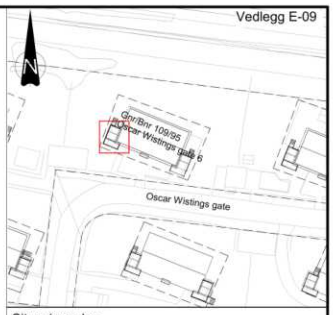

OPPRISS NORD
1 : 50




OPPRISS ØST
1 : 50

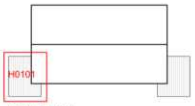



SNITT A-A, 1.etg. tett skjørt, ny innv. panel
1 : 25




Situasjonsplan
1 : 500






KEY PLAN

Skjermingstype: Innglassing med skyvbart system.
Lydkrav Rw 24 dB/ Rw+Ctr 20 dB
Plassering: Monteres i eksisterende åpninger
Material: Sikkerhetsglass, stål/aluminiumsprofil, uisolert.
Riving: Topplist og eventuelt annet rives for montering av innglassing.
Farge: Transparente glassflater, hvit profil RAL 9010.
Innfesting: I henhold til leverandør. Alle overganger skal være lufttette.

MERKNADER:
1. Entreprenørens ansvar omfatter kontroll av alle mål, arealer, mengder, høyder og eksisterende konstruksjoner. Herunder tilpasning til eksisterende terreng og konstruksjoner. Alle dører og vinduer må tilpasses eksisterende åpninger.
2. Entreprenør er ansvarlig for innfesting av konstruksjonen og vurdering om evt. forsterkning av eksisterende konstruksjon før igangsettelse. God stabilitet må oppfylles.
3. Leverandørens og produsentens anvisning skal følges i detalj ved behandling, bruk og montering av produkter og elementer.
4. Materiell og utstyr skal baseres på de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, veiledninger og aktuelle standarder.
5. Brannkrav skal ivaretas som definert i Sintef byggforsk detaljblad 726.608. Krav til lydtetting må oppnås, det er ingen krav til U-verdi. Innglassingssystem skal være et uisolert system (profil+ glass).
6. Glassfeltene skal ha en flatevekt på min. 12 kg/m2 og det er viktig med gode tettelister slik at konstruksjonen har en god støydempende effekt.
7. Alle mål må kontrolleres på stedet. En del mål er basert på tegninger / kartgrunnlag. Ved vesentlig avvik fra tegningen skal byggherre kontaktes før arbeidet igangsettes.
8. Ved tilpasninger og utbedringer av konstruksjonen som medfører behov for detaljprosjektering, endret utseende eller økt utstrekning må byggherre kontaktes.
9. Valgte produkter må godkjennes av byggherre før de bestilles.
10. All konstruksjonatrevirke må være trykkimpregnert.
11. Innglassingssystem (skyvesystem) og beslag som benyttes må ha lik farge. Type metall til beslag skal velges ihl. metall på profil (eller annen tilknyttet konstruksjon), for å unngå risiko av korrosjon.

HENVISNINGER:

| | |
|---|---|
| UVB-03-B-46605 | OVERSIKTSKART DRAMMEN GULSKOGEN |
| UVB-03-B-46606 | OVERSIKTSKART GULSKOGEN SØR |
| UVB-03-B-46607 | OVERSIKTSKART EIENDOMMER GULSKOGEN |
| UVB-03-B-46608 | OVERSIKTSKART - Tiltak 1. etg. |
| UVB-03-J-46608 | Detaljark |

Kilde kartdata: Norge digitalt

Koordinatsystemer:
Horisontalt: EUREF89/NTM Sone 10
Vertikalt: NN2000

Vedlegg E-09

Gjennomgått
Gjennomgått med kommentar
Avslått
Revidér og send inn ny revisjon
For informasjon (ikke gjennomgått)

Sign:

| Rev. | Revisjonen gjelder | Dato | Signat av | Kontrollert av Godkjent |
|---|---|---|---|---|
| KVB | Tilbudsgrunnlag | 2020-04-03 | THOJOH | HMAN SJO |

Rekvirert: KT
Sone vei:
Prosjektert: Normonsett
Prod.tegn.nr.
Endring fra:
Godkjent av:

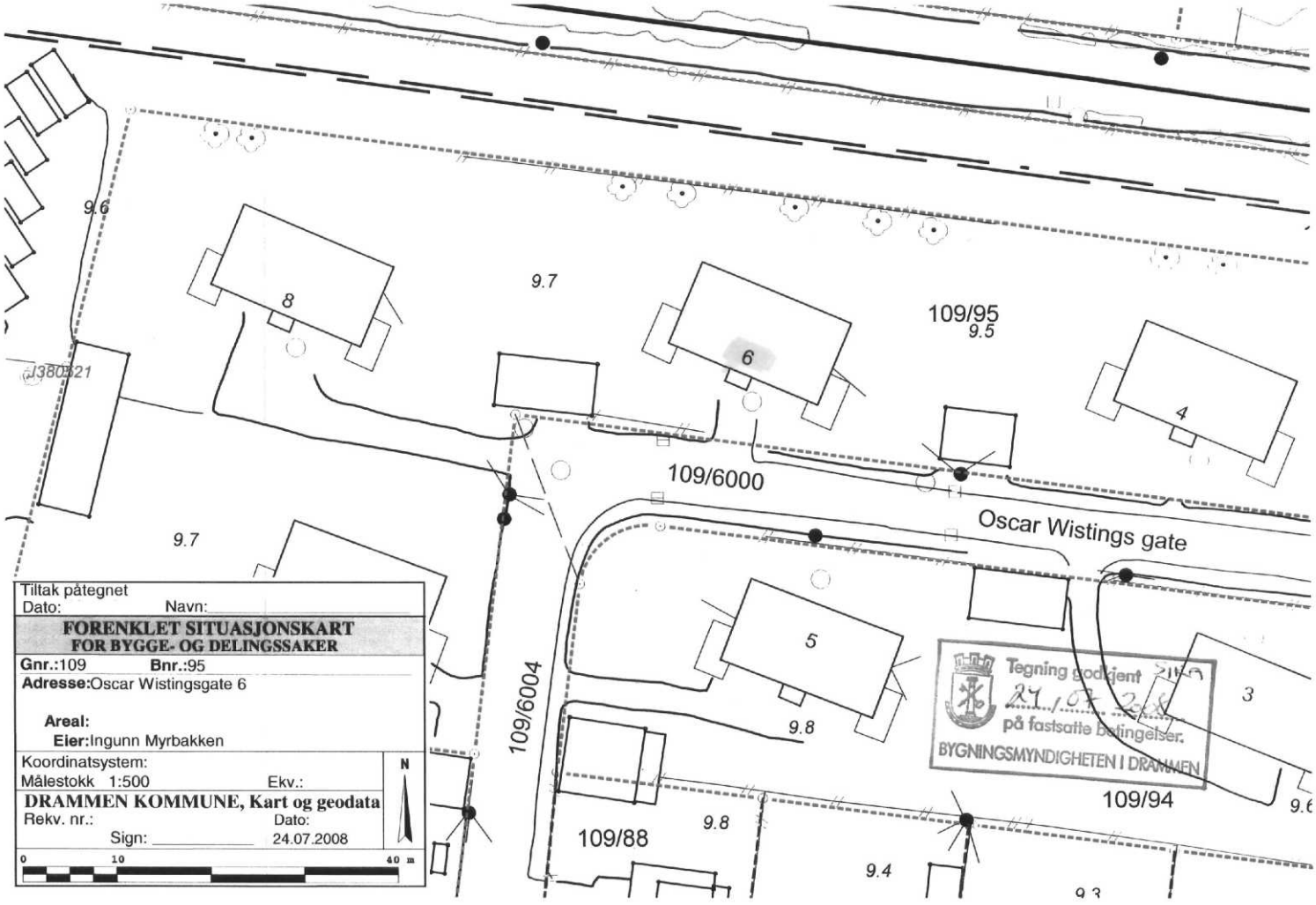
Drammenbanen (Asker) - Gulskogen
UDK 30C - Lokale støytiltak
Gulskogen 4-mannsboliger
109/95 Oscar Wistings gate 6, H0101

Prosjekt: 965201 Drammen - Kobbervikdalen
Parsell 03 - Drammen - Gulskogen

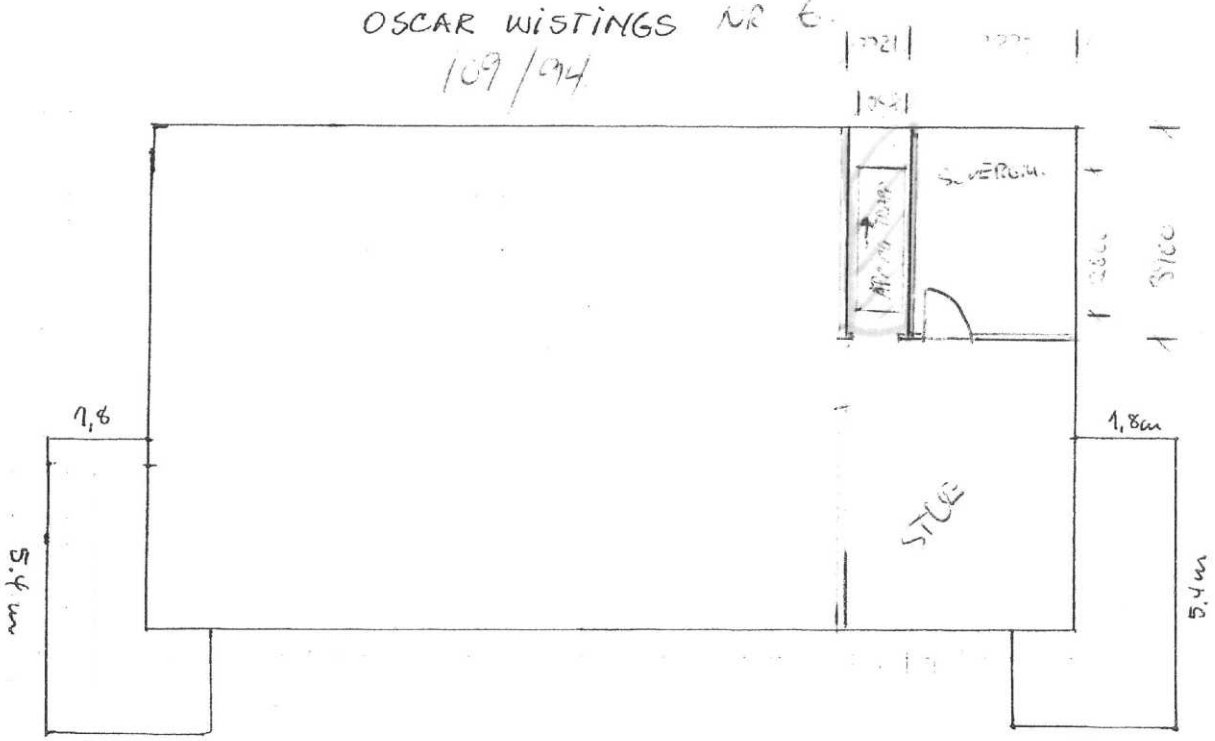
Tegningsnummer: UVB-03-J-46650 Rev: 00B

Ofdfilnummer: PDO'dato:

BANE NOR


9.6
9.7
8
6
109/95
9.5
4
109/6000
Oscar Wistings gate
9.7
5
109/6004
9.8
3
109/94
109/88
9.8
9.4
Tiltak påtegnet
Dato: Navn:
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:109 Bnr.:95
Adresse:Oscar Wistingsgate 6
Areal:
Eier:Ingunn Myrbakken
Koordinatsystem:
Målestokk 1:500 Ekv.:
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Rekv. nr.: Dato:
Sign: 24.07.2008
N
0 10 40 m
Tegning godkjent
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

OSCAR WISTINGS NR 6.
109/94

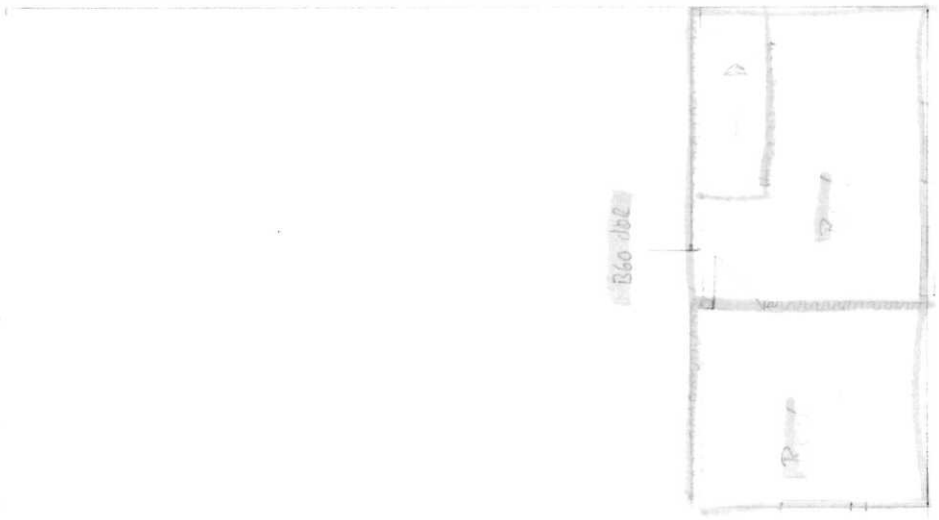



Tegning godkjent
21/07 2008
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

PLANTEGN. 1 etasje

Utarb. av byutvikl. a

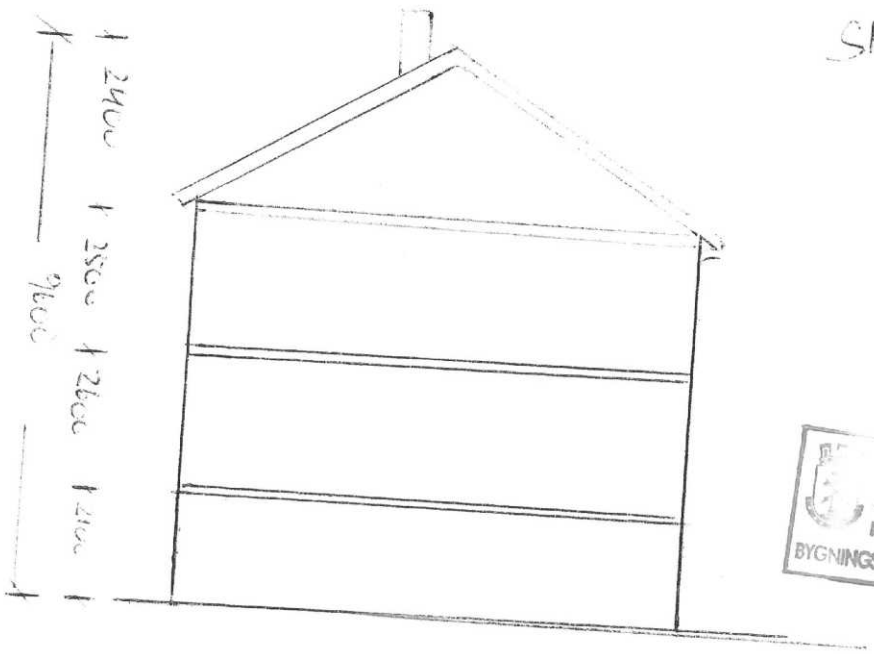
1:100



PLANTEGN
Kjeller

Tegningen godkjent SIRS
24/07 2018
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

SNITT



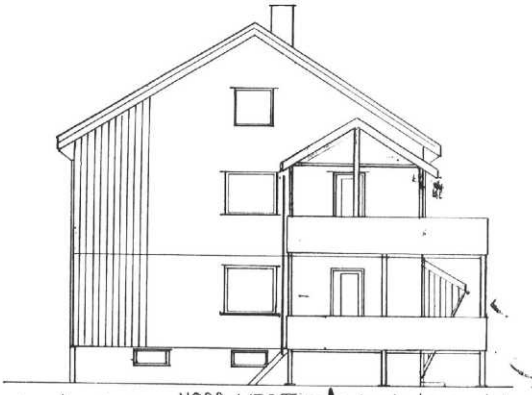

24.07.2015
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

MÅL 1:100

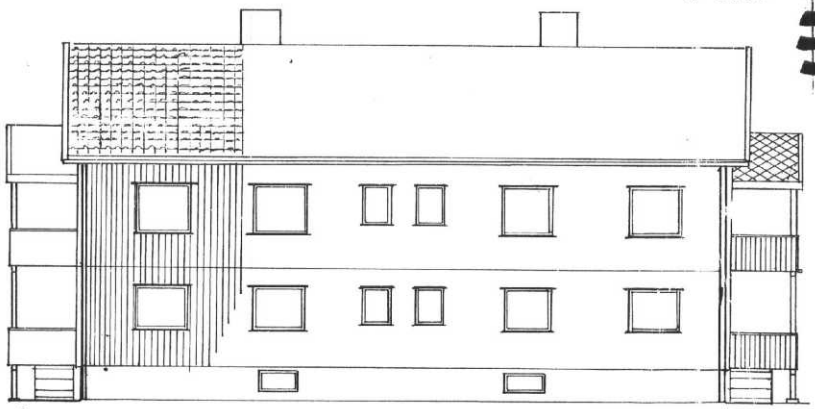
OSCAR [illegible]
SCHIB DRAGSVOLL
1091/94



SYD-VEST



NORD-VEST



NORD-ØST



SYD-ØST

| | | |
|---|---|---|
| FASADER FIREMANSBOLIGER SKOGER SELVBYGGER LAG | MÅL | 1:100 |
| | DATO | 27.04.96 |
| TEGNER: R Sather | NR | 6 |

# Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

## Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

## Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

### Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

### Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

### Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

## Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

**Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.**

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

DRAMMEN KOMMUNE

# Viktig informasjon om matrikkelrapporten

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

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

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

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

# Planbestemmelser for

# Detaljregulering for InterCity-strekningen Drammen – Kobbervikdalen, her samlet i ett dokument etter vedtak av endring Strømbakken-Kølabånn september 2019

Tekst merket med rødt under er hentet fra endringen av planen mellom Strømbakken-Kølabånn

22. oktober 2019

# Innhold


**1 GENERELT ..... 4**

1.1 PLANENS HENSIKT ..... 4
1.2 VERTIKALNIVÅ ..... 4
1.3 REGULERINGSFORMÅL UNDER GRUNNEN ..... 4
1.4 REGULERINGSFORMÅL PÅ GRUNNEN ..... 4
1.5 REGULERINGSFORMÅL OVER GRUNNEN ..... 6

**2 FELLESBESTEMMELSER ..... 6**

2.1 REKKEFØLGEKRAV ..... 6
*2.1.1 Før tillatelse til tiltak ..... 6*
*2.1.2 Før arbeidene igangsettes skal følgende være godkjent av Drammen kommune ..... 6*
*2.1.3 Riks- og fylkesveger ..... 7*
*2.1.4 Før anlegget kan tas i bruk i henhold til plankartet ..... 7*
*2.1.5 Nedleggelse av eksisterende trasé ..... 8*
*2.1.6 Fri ferdsel i Baker Thoens allé, Arboalleen og Vintergata ..... 9*
*2.1.7 Levering av data i henhold til FKB-standard ..... 9*
2.2 MILJØOPPFØLGINGSPLAN FOR ANLEGGSFASEN (MOP) ..... 9
2.3 SIKRINGSGJERDER ..... 9
2.4 STØY, VIBRASJONER OG STRUKTURLYD ..... 9
*2.4.1 Støy- og vibrasjonsforhold i driftsfase ..... 9*
*2.4.2 Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase ..... 9*
2.5 TERRENGBEHANDLING OG BEPLANTNING ..... 10
2.6 ESTETIKK ..... 10
2.7 ENERGIBRØNNER OG ANDRE BRØNNER FOR VANNFORSYNING ..... 10
2.8 AVKJØRSLER ..... 10
2.9 KULTURMINNER ..... 10
2.10 FREMKOMMELIGHET I ANLEGGSPERIODEN ..... 10
2.11 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK ..... 11
2.12 VANN, AVLØP OG OVERVANN ..... 11
2.13 BYGGEGRENSER ..... 11

**3 BEBYGGELSE OG ANLEGG ..... 11**

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (BA) ..... 11
3.2 BOLIGBEBYGGELSE (BA) ..... 11
3.3 BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS) ..... 11
3.4 SENTRUMSFORMÅL (BS) ..... 11
3.5 NÆRINGSBEBYGGELSE (BN) ..... 11
3.6 KONTOR (BK) ..... 11
3.7 HOTELL/OVERNATTING (BH) ..... 12
3.8 INDUSTRI (BI) ..... 12
3.9 ENERGIANLEGG (BE) ..... 12
3.10 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (BKB) ..... 12
3.11 FORRETNING/KONTOR (BKB) ..... 12
3.12 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (BKB) ..... 12
3.13 FORRETNING/INDUSTRI (BKB) ..... 12
3.14 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BKB) ..... 12
3.15 KONTOR/INDUSTRI (BKB) ..... 12

**4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR ..... 13**

4.1 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (S) ..... 13
4.2 VEG (SV) ..... 13
4.3 KJØREVEG (SKV) ..... 13
4.4 FORTAU (SF) ..... 14
4.5 GANG-/SYKKELVEG (SGS) ..... 14
4.6 GANGVEG/GANGAREAL (SGG) ..... 14
4.7 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (SVT) ..... 14

4.8 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG) ..... 15
4.9 TRASE FOR JERNBANE (STJ) ..... 15
4.10 ANNEN BANEGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (SBT) ..... 16
4.11 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL (SBG) ..... 17
4.12 KOLLEKTIVHOLDEPLASS (SKH) ..... 17
4.13 PARKERINGSANLEGG (SPA) ..... 18
4.14 PARKERINGSPLASSER (SPP) ..... 18
4.15 PARKERINGSHUS/-ANLEGG (SPH) ..... 18
4.16 VANN- OG AVLØPSNETT (SVA) ..... 18
4.17 SNØSMELTEANLEGG ..... 18
4.18 UNDERGANG VED RYDDINGGANGEN ..... 18
4.19 BYBRUA (O_SV1 OG H570_1) ..... 18
4.20 UNDERGANG I VINTERGATA (O_SGS3, OSGS4 OG O_SGS5) ..... 19
4.21 BAKER THOENS ALLÉ (O_SGS7 TIL O_ SGS12, O_SGS14, O_SGS15, O_SKV6 TIL O_SKV9) 19
4.22 GANG- OG SYKKELBRU HØVLERISMETTEN (O_SGS16) ..... 19
4.23 TURVEI MELLOM GUNDESØLINA OG DRÅPEN (O_SGS23-27) ..... 19

**5 GRØNNSTRUKTUR ..... 19**

5.1 GRØNNSTRUKTUR (G) ..... 19
5.2 TURVEG (GT) ..... 19
5.3 FRIOMRÅDE (GF) ..... 19
5.4 PARK (GP) ..... 19
5.5 VEGETASJONSSKJERM (GV) ..... 20

**6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT ..... 20**

6.1 LNFR-AREAL (L) ..... 20
6.2 JORDBRUK (LJO) ..... 20
6.3 FRILUFTSFORMÅL (LF) ..... 20

**7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE ..... 20**

7.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (V) ..... 20

**8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6) ..... 20**

8.1 BYGGEFORBUD RUNDT VEG, BANE OG FLYPLASS (H130) ..... 20
8.2 SIKRINGSSONE – FRISIKT (H140) ..... 20
8.3 SIKRINGSSONE - TUNNEL (H190_1) ..... 20
8.4 FARESONE – FLOMFARE (H320) ..... 21
8.5 FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG (H370) ..... 21
8.6 BEVARING – KULTURMILJØ (H570_1-7) ..... 21

**9 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) ..... 21**

9.1 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG ..... 21
9.2 MIDLERTIDIG ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE ..... 22

# 1 GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning på plankart med Arealplan ID 0602-398. Plankartet er å oppfatte som ett kart som består av 14 delkart på/over grunnen (inkl. to utsnitt for vertikalnivå 1) og 16 under grunnen.
I tillegg gjelder kart med endring på strekningen Strømbakken-Kølabånn, datert 28.06.2019.

## 1.1 Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av ny dobbeltsporet jernbane på InterCity-strekning 32 mellom Drammen stasjon og Skoger samt mellom Drammen stasjon og Gulskogen stasjon. Begge stasjonene bygges om.

Fra endring av strekningen Strømbakken-Kølabånn: Hensikten med detaljreguleringen er å regulere en ny evakueringstunnel under grunnen for InterCity-strekningen Drammen – Kobbervikdalen på delstrekningen Strømbakken - Kølabånn. Planen vil erstatte deler av Detaljregulering for InterCity-strekningen Drammen – Kobbervikdalen, vedtatt av bystyret 24.04.2018.

Tiltakshaver er Bane NOR SF, heretter benevnt Bane NOR.

## 1.2 Vertikalnivå

Reguleringsplanen har tre vertikalnivå: nivå 1 (under grunnen) nivå 2 (på grunnen) og nivå 3 (over grunnen).

## 1.3 Reguleringsformål under grunnen

Nivå 1 (under grunnen) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)
- Annen banegrunn – grøntareal (SBG)
- Vann- og avløpsnett (SVA)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)
Sikringssoner

- Sikringssone – Tunnel (H190)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)

- Midlertidig anlegg- og riggområde

## 1.4 Reguleringsformål på grunnen

Nivå 2 (på grunnen) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)
Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg (BA)
- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Sentrumsformål (BS)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Kontor (BK)
- Hotell/overnatting (BH)
- Industri (BI)
- Energianlegg (BE)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Forretning/kontor (BKB)
- Forretning/kontor/industri (BKB)
- Forretning/industri (BKB)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- Kontor/industri (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)
- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)
- Annen banegrunn – grøntareal (SBG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsanlegg (SPA)
- Parkeringsplasser (SPP)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)
- Vann- og avløpsnett (SVA)

<u>Grønnstruktur (Pbl § 12-5)</u>
- Grønnstruktur (G)
- Turveg (GT)
- Friområde (GF)
- Park (GP)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

<u>Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (Pbl § 12-5)</u>
- LNFR-areal (L)
- Jordbruk (LJO)
- Friluftsformål (LF)

<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5)</u>
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

<u>Hensynssoner (Pbl § 12-6)</u>
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)
- Sikringssone – Frisikt (H140)
- Faresone – Flomfare (H320)
- Bevaring – Kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (vegrett)
- Midlertidig anlegg- og riggområde

### 1.5 Reguleringsformål over grunnen

Nivå 3 (over grunnen) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Bevaring – Kulturmiljø (H570)

# 2 FELLESBESTEMMELSER

## 2.1 Rekkefølgekrav

### 2.1.1 Før tillatelse til tiltak

a) Før anleggsarbeidene kan igangsettes må det utarbeides en plan for anleggsgjennomføring, med tilhørende støyutredning. Støydempende og andre avbøtende tiltak skal fremkomme, og må være gjennomført før tiltak iverksettes. Avvik fra grenseverdien må omsøkes.
b) Før tillatelse til riving kan gis for bygninger, skal:
    1. De kulturhistoriske verdiene for Bybrua og bygninger i klasse A og B, inkludert stasjonsbygningen på Gulskogen stasjon (ref. Drammen kommunes kulturminneregistrering) dokumenteres. Dokumentasjon skal foreligge i form av grundig beskrivelse, historikk, oppmåling, kart, fotografier osv. Fylkeskommunen skal ha kopi av slik dokumentasjon.
    2. Det dokumenteres hvordan rivingen skal gjennomføres uten å forårsake forurensningsspredning. Ved fare for forurensningsspredning skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av massene. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

### 2.1.2 Før arbeidene igangsettes skal følgende være godkjent av Drammen kommune

a) Før arbeid kan igangsettes på felt STJ1, skal det dokumenteres ovenfor kommunen at forurenset grunn er tilstrekkelig sikret for utlekking til Drammenselva. Tiltaksplan skal godkjennes av Drammen kommune.
b) Utomhusplan for midlertidige og nye grønt- og trafikkområder skal foreligge og være godkjent av Drammen kommune. Utomhusplanen skal vise og redegjøre for:
    a. Eksisterende og fremtidig terreng.
    b. Universell utforming.
    c. Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk.
    d. Håndtering av overvann.
    e. Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
c) Før igangsettelse skal det utarbeides en plan for midlertidige og permanente løsninger for anlegg som kan bli skadet som følge av utbyggingen. Dette gjelder blant annet vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, adkomster, strøm, tele/fiber og lignende. Dette omfatter også en beredskap for midlertidig vann- og

strømforsyning. Det skal dokumenteres at løsningene som velges minimum skal oppnå samme kapasitet, funksjon og driftsikkerhet som dagens situasjon. Planene skal godkjennes av Drammen kommune.

d) Det skal utarbeides detaljerte planer for trafikkarealer, inkl. gang- og sykkelveier, fortau, skiltplaner, fysisk sperring av kjørevei/gang- og sykkelvei, trafikksikkerhet, opparbeidelse av sidearealer og grøntområder. Planene skal være i tråd med Statens vegvesens håndbøker og/eller Drammen kommunes vedtatte instrukser eller normer og godkjennes av ansvarlig vegmyndighet før arbeidet kan igangsettes.
e) Før arbeid kan igangsettes på Drammen stasjon skal det dokumenteres ovenfor kommunen at landkaret på Strømsøsiden av Bybrua ikke skades eller påvirkes negativt og at funksjonen opprettholdes i henhold til dagens standard. Det skal også dokumenteres at Bybrua på et senere tidspunkt kan bygges om over elva uten at dette skader eller påvirker drift av jernbanen.
f) Før arbeidet kan igangsettes på kommunalt eid, disponert eller driftet anlegg eller grunn skal kommunen godkjenne planene. Planene skal være i tråd med det til enhver tid gjeldende regelverk, herunder kommunens graveinstruks, va-norm, gate- og lysnorm, eller bestemmelser angitt i denne planen, der dette er aktuelt. Tilbakeføring skal skje iht. kravene til universell utforming. Dersom materialvalg og fargebruk ikke er angitt i gjeldende regelverk, skal det brukes materialer av tilsvarende standard som kommunen normalt krever.
g) Før arbeidet kan igangsettes på felt o_SBG1, skal det være gjennomført en kartlegging og dokumentasjon av den delen av hageanlegget tilhørende Smithe-strøm gård som berøres av anlegget.

### 2.1.3 Riks- og fylkesveger

a) Før arbeidene kan igangsettes må det være godkjent gjennomføringsavtale mellom Bane NOR og SVV i alle grensesnitt som berører riks- og fylkesveg.
b) Dersom jernbanetunnelen bygges før nytt løp for E134 Strømsåstunnelen skal det forberedes for vegtunnelene ved injisering og ekstra sikring.
c) Dersom jernbaneanlegget kommer først skal det forberedes for Tilfartsveg Vest del 1 under jernbaneanlegget slik at veganlegget kan bygges i ettertid uten å innvirke på jernbanen.

### 2.1.4 Før anlegget kan tas i bruk i henhold til plankartet

Før Drammen stasjon kan tas i bruk, skal det være:

a) Ferdigstilt trafikksikre og universelt utformede gangforbindelser til og mellom plattformene på Drammen stasjon, som vist på plankartet
b) Ferdigstilt trappeadkomst mellom alle plattformer på Drammen stasjon og Bybrua
c) Ferdigstilt undergang fra Strømsø torg og stasjonsbygningen på Drammen stasjon til alle plattformer og til Elvepromenaden
d) Gjennomført gjenoppbygging av Bybrua iht. dagens regler og utvidet fortau på Bybrua med minimum 2 m på nedstrøms side fra og med eksisterende trapp på Strømsø torg til og med eksisterende trapp til elvepromenaden.
e) Tangensporet være nedlagt og fjernet på strekningen fra Drammen stasjon til Rundtom. Dette forutsetter at Drammen kommune og Bane NOR har kommet fram til et omforent erstatningsareal som er klar for bruk når Tangensporet nedlegges.
f) Ferdigstilt ny gang- og sykkelundergang i forlengelsen av Ryddinggangen.

Før Gulskogen stasjon kan tas i bruk, skal det være:

g) Ferdigstilt trafikksikre og universelt utformet gangforbindelser til og mellom plattformene på Gulskogen stasjon, som vist på plankartet
h) Ferdigstilt 2 underganger på Gulskogen stasjon, der den ene også knyttes til undergangen i Baker Thoens allé med trapper og rampe.

i) Ferdigstilt ny undergang i Vintergata med tilhørende gang- og sykkelveg knyttet til eksisterende fortau eller gang- og sykkelvei i hver ende.
j) Ferdigstilt nytt stasjonsområde med bilparkering, MC-parkering, utendørs sykkelparkering, sykkelhotell, kiss&ride, HC-parkering, snuplass og korttidsparkering inkl. taxi.
k) Ferdigstilt flyttet sykkelhotell. Det skal vurderes om det er mulig å flytte sykkelhotellet under ett uten vesentlig demontering.
l) Ferdigstilt Guldlisten gang- og sykkelvei sør for stasjonen.
m) Ferdigstilt gang- og sykkelvei-forbindelse mellom trapp fra undergang Rødgata og til stasjonsområde på nordsiden med 3 meters asfaltert bredde

Senest ett år etter at Gulskogen stasjon er tatt i bruk, skal det være:
n) Ferdigstilt Baker Thoens allé i 4 felt og tosidig sykkelvei med fortau, på strekningen fra Guldlisten til kryss ved Stasjonsgata.
o) Ferdigstilt ny Høvlerismetten gang- og sykkelbru over Baker Thoens allé.

Før hele baneanlegget kan tas i bruk, skal det være:
p) Nybyen godsterminal være nedlagt og sportilgangen fjernet.
q) Opparbeidet og etablert trafikksikre adkomstveier, underganger, gang- og sykkelveier, park og grøntarealer i henhold til plankart og utomhusplan, godkjent av Drammen kommune.
r) Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
s) Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning.
t) Tilfredsstillende skjerming mot støy.
u) Opparbeidet støyskjermer som er innregulert i plankartet.

Senest ett år etter at dobbeltsporet er tatt i bruk, skal:
v) Alle rigg- og anleggsområder være tilbakeført til opprinnelig stand eller i den stand som følger av avtale med grunneier. Drammen kommune skal godkjenne evt. ny bruk av områdene
w) Alle arealer som har fått redusert kvalitet som følge av byggingen eller prosjektet være utbedret og ferdigstilt, herunder områder som eies, driftes eller disponeres av andre enn Bane NOR. Utbedringene skal godkjennes av vegholder/Drammen kommune før anlegget kan tas i bruk.
x) Grøntområdet mellom Nybyen og Strømmorenen være ferdig opparbeidet. Det skal forsøkes å gjenskape dagens uttrykk med trær og beplantning.
y) Den delen av Skamarken som ikke er tatt i bruk til jernbaneformål være ferdig opparbeidet til offentlig tilgjengelig park.
z) Turvei Gundesølina-Dråpen være ferdig opparbeidet

### 2.1.5 Nedleggelse av eksisterende trasé

a) Senest innen ett år etter at nytt dobbeltspor er tatt i bruk skal all jernbaneteknisk infrastruktur, herunder bl.a. skinner, sviller, kjøreledning, master, kabler og kabelkanaler, ballastpukk i nødvendig grad, skilt og gjerder være fjernet.
b) Det skal være trygt å oppholde seg og ferdes på og langs eksisterende trasé
c) Senest innen ett år etter at nytt dobbeltspor er tatt i bruk skal alt av forurensede masser være fjernet eller sikret mot utsiving til omkringliggende arealer, jfr. Forurensningsloven.
d) Alle fyllinger og konstruksjoner på eksisterende trasé fra ny søndre tunnelportal skal fjernes senest innen 1 år etter at nytt dobbeltspor er tatt i bruk. Dette gjelder også eksisterende jernbanebru over E18.

### 2.1.6 Fri ferdsel i Baker Thoens allé, Arboalleen og Vintergata

a) Baker Thoens allé skal være åpen for kjørende i to felt og for gående og syklende i minst ett felt gjennom hele anleggsfasen, med unntak av korte stengninger i forbindelse med spunting, riving, støping eller tilsvarende sikkerhetskritiske arbeider.
b) Det skal tilstrebes å sørge for åpen ferdsel for gående og syklende gjennom enten Arboalleen eller Vintergata under hele anleggsfasen. Dersom dette ikke er mulig må perioden hvor disse er stengt samtidig være kortest mulig.
c) Baker Thoens allé skal være åpen for gående og syklende dersom Arboalleen og Vintergata er stengt samtidig.
d) Baker Thoens allé og undergangen i Rødgata skal ikke være stengt for gående og syklende samtidig.

### 2.1.7 Levering av data i henhold til FKB-standard

Bane NOR må levere data i henhold til FKB-standarden til kommunen fortløpende, og senest innen 6 måneder etter at hvert delprosjekt av utbyggingen er ferdig.

## 2.2 Miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen (MOP)

Arbeid og tiltak i medhold av denne reguleringsplan skal gjennomføres i tråd med tiltakshavers miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen, utarbeidet i samsvar med tiltakshavers retningslinjer for slik plan. Miljøtiltak skal iverksettes og følges opp av byggherre og/eller entreprenør i henhold til den til hver tid oppdaterte miljøoppfølgingsplan. Kommunen skal høres om planen.

## 2.3 Sikringsgjerder

Innenfor arealer regulert til trasé for jernbane og annen banegrunn kan Bane NOR sette opp sikringsgjerder mot jernbanen.

## 2.4 Støy, vibrasjoner og strukturlyd

### 2.4.1 Støy- og vibrasjonsforhold i driftsfase

a) Grenseverdiene i tabell 3 i Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn ved dimensjonering av permanente støytiltak. For eiendommer som berøres av sumstøy fra veganlegg i tillegg til jernbanetiltaket, skal tiltakene tilfredsstille kravene til sumstøy i NS8175:2012 og T-1442/2016.
b) Det skal utføres detaljerte beregninger av lokale støytiltak for alle eiendommer utsatt for støy der permanente støytiltak ved infrastruktur ikke tilfredsstiller anbefalte grenseverdier gitt i T-1442. Anbefalt grenseverdi i T-1442 skal være gjeldende for dimensjonering av lokal støyskjerming, og vurderinger av fasadetiltak skal oppfylle innendørs lydkrav gitt i NS 8175:2012, klasse C. For bygninger hvor fasadetiltak viser seg å være uforholdsmessig kostbare og lite gjennomførbare, tillates mindre avvik fra gitte innendørs lydkrav.
c) For strukturstøy er grenseverdien i NS8175:2012 klasse C gjeldende. For vibrasjoner er grenseverdien gitt i NS8176 klasse C gjeldende, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

### 2.4.2 Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase

a) Grenseverdiene i Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), kapittel 4, med veileder M128, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende for hele anleggsperioden.

b) For å unngå bygningsskade er grenseverdier for vibrasjoner gitt i NS 8141:2001, og de er gjeldende for hele anleggsperioden. For andre grunnarbeider (f.eks. spuntarbeider, pigging, anleggstrafikk) gjelder NS 8141-2:2013.
c) Det skal gjennomføres prosjektering for å unngå skade på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold skal avklares med objekteier.

## 2.5 Terrengbehandling og beplantning

a) Berørt terreng skal opparbeides slik at overgangen mellom nytt terreng og eksisterende terreng ikke blir påfallende synlig. Hensynet til omgivelsene og kommunens gatenorm skal vektlegges.
b) Veg- og jernbaneskråninger, voller og andre tiltak i terrenget i tilknytning til trafikkanleggene, skal tilsåes eller beplantes. Der det plantes nytt, skal beplantingen være stedegen. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Drammen kommune skal godkjenne utomhusplan for disse tiltakene. Inntil riks- og fylkesveier skal utomhusplaner godkjennes av Statens vegvesen.

## 2.6 Estetikk

Estetiske og landskapsmessige hensyn skal vektlegges ved realisering av prosjektet. Særlig gjelder dette tunnelåpninger, bruer, skjæringer og massedeponi. Drammen kommune skal godkjenne planer for dette. Inntil riks- og fylkesveier skal utomhusplaner godkjennes av Statens vegvesen.

## 2.7 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

## 2.8 Avkjørsler

a) Plassering av adkomster (vist med pil på plankartet) er veiledende, men antallet og hvilke eiendommer som skal ha adkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.
b) Avkjørslene skal oppfylle krav om frisikt.
c) Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

## 2.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## 2.10 Fremkommelighet i anleggsperioden

a) Det skal gjennomføres risikovurdering for trafikkavvikling for anleggsperioden og midlertidige løsninger skal sikres i henhold til arbeidsvarslingsforskriften.
b) Fremkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og motorisert trafikk må til enhver tid sikres gjennom anleggsperioden, evt. gjennom alternativ rute.
c) Alternative ruter for gående, syklende og kjørende må være trafikksikre og tydeliggjøres gjennom hele anleggsperioden. Spesiell vekt ilegges skoleveier med tilhørende snarveier.
d) Det må sikres god fremkommelighet til/fra stasjonsområdene, for eksempel i forbindelse med midlertidige bussoppsett i togfrie perioder.
e) Eventuell stengning og omlegging må omsøkes hos Drammen kommune.

### 2.11 Søknad om tillatelse til tiltak

a) Anleggelse av offentlige jernbaneanlegg hvor Bane NOR er tiltakshaver er i følge byggesaksforskriften § 4-3, ikke søknadspliktige så langt tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan.
b) For dette jernbaneanlegget skal det søkes på ordinær måte for alle tiltak på grunnen med unntak av jernbanetekniske anlegg som skinner, sviller, kjøreledning, master, kabler og kabelkanaler, ballastpukk, skilt, sikringsgjerder, lave støttemurer, mindre tekniske skap og lignende.
c) Tiltak inne i tunnelene er ikke søknadspliktige.

### 2.12 Vann, avløp og overvann

Omlagte VA-anlegg skal oppfylle Drammen kommunes VA-norm. Alle VA-anlegg og pumpestasjoner som er eiet eller driftes av Drammen kommune eller tenkt overdratt til kommunal drift og/eller eierskap skal godkjennes av Drammen kommune før igangsetting av arbeider. Tilsvarende gjelder alle VA-anlegg og pumpestasjoner som skal etableres på kommunalt eiet grunn.

### 2.13 Byggegrenser

Jernbanelovens byggegrenser gjelder der ikke annet fremkommer i reguleringsplanen.

# 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

BA er de regulerte eiendommene Smithestrømsveien 41 og 43 som innløses og rives i anleggsperioden. For krav til bebyggelsen gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser. Eventuell oppføring av boliger skal godkjennes av Bane NOR.

### 3.2 Boligbebyggelse (BA)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 3.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 3.4 Sentrumsformål (BS)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 3.5 Næringsbebyggelse (BN)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 3.6 Kontor (BK)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.7 Hotell/overnatting (BH)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.8 Industri (BI)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.9 Energianlegg (BE)**

a) På felt BE1 ved Baker Thoens allé tillates det oppført nettstasjon.

b) På felt BE2 ved Danserud tillates det oppført transformatorstasjon o.l.

**3.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.11 Forretning/kontor (BKB)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.12 Forretning/kontor/industri (BKB)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.13 Forretning/industri (BKB)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

**3.15 Kontor/industri (BKB)**

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

# 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kravene til universell utforming skal opprettholdes.

## 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

a) Felt o_S regulerer arealer til bilparkering, MC-parkering, utendørs sykkelparkering, sykkelhotell, kiss&ride, HC-parkering, snuplass og korttidsparkering inkl. taxi på Gulskogen stasjon. Drammen kommune skal godkjenne utomhusplan.
b) Antall bilparkeringsplasser skal opprettholdes, elbilparkering kan inkluderes i disse.
c) Antall sykkelparkeringsplasser skal ikke reduseres.

## 4.2 Veg (SV)

Veg o_SV1 er del av Bybrua som skal ombygges over grunnen.
Veg o_SV2 er del av Grønlandsundergangen på grunnen.
Veg o_SV3 er del av Grønlandsundergangen under grunnen.
Veg o_SV4 er del av Børsemakergata.
Veg o_SV5 er del av Kreftings gate under grunnen.
Veg o_SV6 er Sundhaugen bru over grunnen.

For regulering av E18 på vertikalnivå 2 (på grunnen) i Skoger, skal «Reguleringsplan for omlegging av E 18, Eik - Vestfold grense og NSB i Kobbervikdalen» fortsatt gjelde (planident 47/4, 31.03.1992).

For regulering av Tilfartsveg vest på vertikalnivå 1 (under grunnen), skal «Områderegulering for Sundland» fortsatt gjelde (planident 358, 16.06.2015).

Andre veger ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

## 4.3 Kjøreveg (SKV)

<u>Permanente drifts- og evakueringsveger for Bane NOR</u>
Veg SKV1 skal ivareta behov adkomst til tekniske bygninger på Skamarken, gbnr. 110/531.
Veg SKV2 skal ivareta behov for adkomst til tekniske anlegg ved Sundhaugen.
Veg SKV3 er adkomst til tekniske anlegg på nordsiden av jernbanen ved Vintergata.
Veg SKV6 er adkomst fra Arboalleen til tekniske anlegg sør for jernbanen.
Veg SKV14 skal ivareta behov for offentlig vegareal ved portal ved Gunnerud.
Veg SKV15 skal ivareta behov for drifts- og evakueringsveg til tunnelportal ved Gulliksrud.
Veg SKV19 skal ivareta behov for adkomst til tekniske anlegg nord for Gundesølina.
Veg SKV20 skal ivareta behov for adkomst til støyskjermer langs banen i Skoger.
Veg SKV21 skal ivareta behov for adkomst til tverrslag mv. ved Austadveien.
Veg SKV22 og 24 skal ivareta behov for adkomst til tverrslag mv. ved Danserud.
Veg SKV23 er kjøreveg i kulvert under eksisterende bane ved Danserud.

<u>Offentlige veger</u>:
Anlegg som Drammen kommune eller Statens vegvesen skal overta til drift og vedlikehold skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av vegeier.

Veg o_SKV7 og 10 regulerer Baker Thoens allé tilrettelagt for 4 felt på grunnen. Det tillates mindre justeringer av geometrien innenfor reguleringsformålet.

Veg o_SKV8 og 9 regulerer Baker Thoens allé tilrettelagt for 4 felt under grunnen.
Veg o_SKV16 og 18 er deler av Gundesølina på grunnen som ombygges som følge av ny Gundesølina bru.
Veg o_SKV17 er veg på ny Gundesølina bru over grunnen.

Private veger:
Veg SKV11 reguleres for å sikre rett til adkomst i Guldlisten.
Veg SKV13 skal ivareta behov for evakueringsveg ved Gunnerud gård.

Andre kjøreveger ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.4 Fortau (SF)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.5 Gang-/sykkelveg (SGS)

Minimum asfaltert bredde er 5 meter der annet ikke er angitt.

o_SGS1 er g/s-veg skal forbinde SKV1 på Skamarken til elvepromenaden (4 meter).
o_SGS2 er g/s-veg over Kreftings gate.
o_SGS3 er g/s-veg på nordsiden av jernbanen ved Vintergata.
o_SGS4 er g/s-veg under STJ1 ved Vintergata.
o_SGS5 er g/s-veg på sørsiden av jernbanen ved Vintergata.
o_SGS6 er g/s-veg nord-øst for Baker Thoens allé.
o_SGS7-8 er g/s-veg langs østsiden av Baker Thoens allé.
o_SGS9-13 er g/s-veg langs vestsiden av Baker Thoens allé.
o_SGS14 og 15 er g/s-veg under STJ1 i Baker Thoens allé under grunnen.
o_SGS16 er g/s-veg over Baker Thoens allé (6 meter).
o_SGS17 er g/s-veg mellom Guldlisten og STJ1 ved Gulskogen stasjon (3 meter, 3 meter rabatt mot kjøreareal).
o_SGS18 og 20 er g/s-veg på begge sider av Gundesølina bru på grunnen (3 meter).
o_SGS18 avsluttes øst for SKV15.
o_SGS19 er g/s-veg på ombygd Gundesølina bru over grunnen (3 meter).
o_SGS21 er fortau ved Austadveien (3 meter).
o_SGS22 er g/s-veg ved Danserud (3 meter).
o_SGS23-27 er g/s-veg ved Dråpen (3 meter).

Andre gang-/sykkelveger ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.6 Gangveg/gangareal (SGG)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

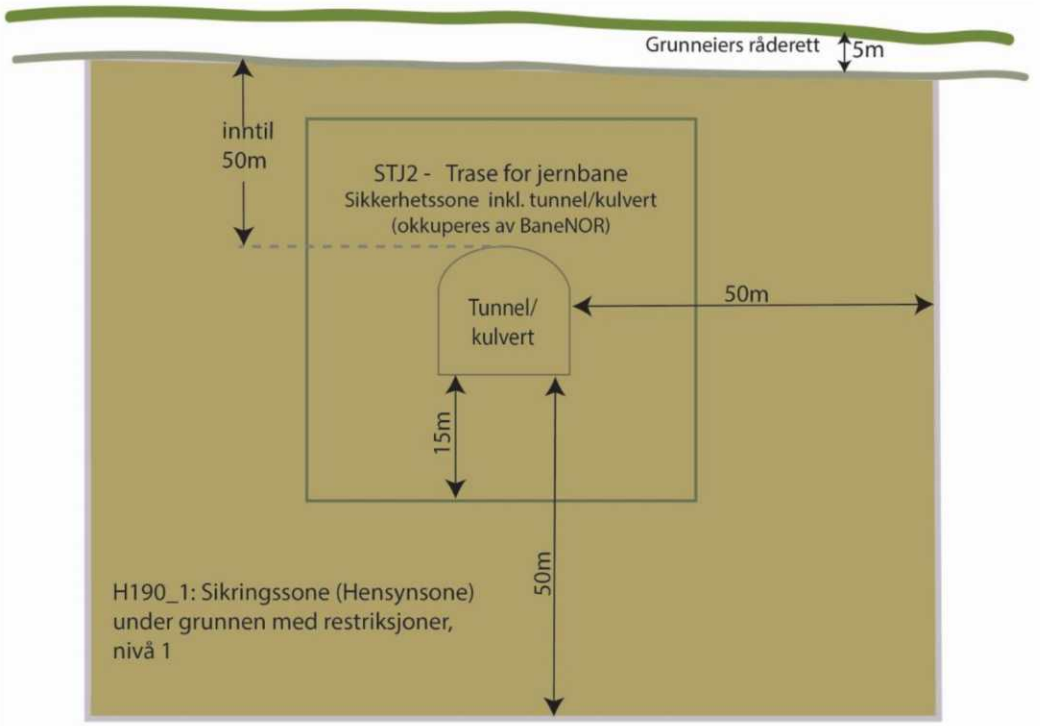
### 4.8 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

På områder regulert til annen veggrunn – grøntareal kan det etableres grøfter, murer, støyskjermer, støyvoller og annet som er en naturlig del av veganlegget.

Andre arealer for annen veggrunn - grøntarealer ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.9 Trase for jernbane (STJ)

a) o_STJ 1-3 er regulert til jernbane på grunn, samt jernbane med sikringssone under grunn. I områder regulert til trasé for jernbane kan det bygges jernbane med tilhørende installasjoner. I volumet under grunnen tillates tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. samt installasjoner. På stasjonsområdene tillates også heiser, trapper, ramper, plattformer og nødvendige tekniske og publikumsrettede installasjoner.
b) Bane NOR har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
c) o_STJ1 er jernbanearealer fra og med Drammen stasjon, forbi Sundland til og med Gulskogen stasjon.
d) o_STJ2 er trasé for jernbane i tunnel mellom Drammen og Skoger. Tunnelen skal på strekningen rett sør for kryssingen av Professor Smiths allé og fram til den når fast fjell bygges som løsmassetunnel, på en slik måte at hus på grunnen ikke må rives eller skades.Tunnelen skal bygges i henhold til geometriplan for tunnel, dok. nr. ICP-32-A-26450, som definerer trasé og tunneltverrsnitt under grunnen. Volumet innbefatter en sikkerhetssone som strekker seg inntil 15 m over tunnelens tak, 15 m til hver side for tunnelveggene og 15 m under tunnelens såle. Volumet skal eies av Bane NOR, jf. figuren nedenfor.
e) o_STJ er del av trasé for jernbane i tunnel med sikringssone mellom Drammen og Skoger. Tunnelen skal bygges i henhold til geometriplan for tunnel, dok. nr. ICP-32-A-26450, som definerer trasé og tunneltverrsnitt under grunnen. Volumet innbefatter en sikkerhetssone som strekker seg inntil 15 m over tunnelens tak, 15 m til hver side for tunnelveggene og 15 m under tunnelens såle. Volumet skal eies av Bane NOR, jf. figuren nedenfor.
f) Bane NOR har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt etc. innenfor reguleringsformålet.




Der o_STJ2 berører sikringssonen for eksisterende og planlagt løp for Strømsåstunnelen legges sonen inntil vegtunnelens sikringssone. Bane NOR tillates å injisere berget rundt jernbanetunnel, sprenge tunnel, installere bolter etc. innenfor vegtunnelens sikringssone. Tiltak som må utføres av Bane NOR må være avtalt og forhåndsgodkjent av Statens vegvesen.

Innenfor volumet tillates det ikke andre tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot berg, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

g) o_STJ3 omfatter jernbanearealer mellom tunnelportal i Skoger og parsellslutt ved Stillerud inkludert ny jernbanebru over E18.

### 4.10 Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)

a) o_SBT1-25 er regulert til annen banegrunn og tekniske anlegg på grunnen og under grunnen. På grunnen kan områdene regulert til annen banegrunn nyttes til tekniske anlegg og beredskapsplasser. Bygninger og annet som er nødvendig i anleggsperioden og for jernbanedriften kan oppføres innenfor disse områdene. Under grunnen kan områdene regulert til annen banegrunn nyttes til tekniske bygg, tverrslag, evakueringstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc. samt installasjoner.
b) Bane NOR har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
c) Innenfor o_SBT1 på Skamarken tillates det oppført tekniske bygg.
d) På o_SBT2 ved Sundhaugen tillates det oppført tekniske bygninger, pumpehus og auto-transformatorer. Det tillates oppført en antennemast med høyde inntil 30 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
e) På o_SBT3-4 under grunnen tillates etablert permanente stag.
f) o_STB5-8 regulerer drifts- og evakueringstunneler ved Liasvingen/ Einar Aass vei, Austadveien, Danserud og Gunnerud samt evakueringstunneler mellom R2-R3 og

R4-R5 (jf. geometriplan for tunnel, dok. nr. ICP-32-A-26450) innenfor et volum som strekker seg inntil 10 m over tunnelen, 10 m ut til hver side for tunnelveggene og 10 m under tunnelenes såle. Volumet skal eies av Bane NOR.
Innenfor volumet tillates det ikke andre tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

d) I området der o_STB5 kobles på Strømsåstunnelens drifts- og evakueringstunnel ved Liasvingen/Einar Aass vei, tillates Bane NOR å injisere berget, sprenge tunnel, installere bolter etc. innenfor vegtunnelens trafikkformål. Tiltak som må utføres av Bane NOR må være avtalt og forhåndsgodkjent av Statens vegvesen.
g) o_SBT9 regulerer beredskapsplass ved Gunnerud.
h) På o_SBT10 ved tunnelportalen i Skoger tillates det oppført tekniske bygninger og auto-transformatorer. Det tillates oppført en antennemast med høyde inntil 38 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
i) o_SBT11 regulerer beredskapsplass ved Austadveien.
j) o_SBT12 regulerer beredskapsplass ved Danserud.
k) o_SBT13 og 14 regulerer kulvertkonstruksjon under grunnen ved Danserud.
l) o_SBT15-17 regulerer midlertidige stag under grunnen på Gulskogen og ved Skamarken.
m) o_SBT18-23 er banegrunn rundt tunneler under grunnen.
n) o_SBT24-25 regulerer midlertidige stag under grunnen ved Sundhaugen.
o) o_SBT1 er regulert til annen banegrunn og tekniske anlegg for evakueringstunnel og tekniske bygg innenfor et volum som strekker seg inntil 10 m over tunnelen, 10 m ut til hver side for tunnelveggene og 10 m under tunnelenes såle. Volumet skal eies av Bane NOR. Innenfor volumet tillates det ikke andre tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

p) o_SBT2 - 4 er banegrunn rundt tunnel under grunnen. Disse volumene kan nyttes til nisjer, bergrom, etc. samt installasjoner.

### 4.11 Annen banegrunn – grøntareal (SBG)

a) Arealet regulert o_SBG1 over kulverten øst for Smithestrøm skal utformes parkmessig. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Det kan opparbeides mindre konstruksjoner som f.eks. lekeapparater samt gang- og sykkelveger og stier innenfor området. Området kan ikke bebygges eller brukes i strid med funksjonen som allment tilgjengelig grøntområde.
b) o_SBG2-6 er arealer ved tunnelåpningen i Skoger, ved Gunnerud, Danserud og Austad. Innenfor o_SBG2-6 kan det etableres driftsveger, beredskapsplasser, grøfter, fyllinger/skjæringer, murer, støyskjermer/støyvoller og annet som er en naturlig del av jernbaneanlegget.

### 4.12 Kollektivholdeplass (SKH)

Felt o_SKH1 og o_SKH2 reguleres til holdeplass/venteareal for buss ved Baker Thoens Allé. o_SKH3 er bussholdeplass ved Gundesølina. o_SKH4 er ny

bussholdeplass ved Austadveien. Innenfor feltene kan det settes opp leskur og annen nødvendig møblering.

### 4.13 Parkeringsanlegg (SPA)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.14 Parkeringsplasser (SPP)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.15 Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 4.16 Vann- og avløpsnett (SVA)

o_SVA regulerer areal til overvannspumpestasjon ved jernbaneundergangen ved Vintergata.

### 4.17 Snøsmelteanlegg

Det skal legges vannbåren varme i alle fortau og gang- og sykkelveger innenfor sone for snøsmelteanlegg, i henhold til enhver tids gjeldende gatenorm for Drammen kommune.

### 4.18 Undergang ved Ryddinggangen

a) Bredden på undergangen skal være minimum 5,0 meter
b) Undergangen skal knyttes til elvepromenaden og Dr. Hansteinsgate med trapp og rampe på begge sider
c) Ved bygging av undergangen skal Tangensporet løftes eller fjernes

### 4.19 Bybrua (o_SV1 og H570_1)

Punktene under gjelder fra Strømsø torg

a) Kommunen skal ha det avgjørende ordet på utforming, design, materialvalg, farge, tverrsnitt, bredder og lignende.
b) Bybrua kan ha en bredde på totalt 19,0 meter. Fortauene skal utvides med 2 meter oppstrøms og nedstrøms, alternativt med annet tverrsnitt bestemt av kommunen innenfor samme totalbredde
c) Bybrua skal bygges i henhold til dagjeldende eurolastkode.
d) De funksjonelle forholdene ved bybrua, som fundamentering, oppbygning og dimensjonering skal avklares av kommunen
e) Fortau og sykkelfelt på Bybrua skal ha gatevarme på hele bredden
f) Ombygging av Bybrua over sporene skal gjøres på en slik måte at den resterende delen av Bybrua kan bygges uten at det berører jernbanedriften
g) Det skal være trappeadkomst fra Bybrua til alle plattformer på Drammen stasjon
h) Designet på alle trappeadkomstene skal utformes i samråd med Drammen kommune
i) Jernbanegata og alle dens funksjoner, herunder snuplass for kommunal gate, kiss&ride for stasjonen, kjøreadkomst for varelevering og avfallshenting, minibuss for (fly)tog, gjennomgående sykkelvei med fortau og parkering for sykkel og bil skal opprettholdes.

### 4.20 Undergang i Vintergata (o_SGS3, OSGS4 og o_SGS5)

a) Undergangen, herunder ramper og kulvert, skal opparbeides som sykkelvei med fortau med minimum 5,0 meters bredde, frihøyde minimum 3,1 meter.
b) Helningsgraden på vangene skal skrånes så mye det lar seg gjøre, minimum 5:1
c) Undergangen skal tilfredsstille kravene til universell utforming
d) Undergangen, herunder ramper og kulvert, skal være tilrettelagt for at det på et senere tidspunkt kan komme langsgående sykkelekspressveg på nordsiden av jernbanen uten behov for endringer i konstruksjon eller funksjon

### 4.21 Baker Thoens allé (o_SGS7 til o_ SGS12, o_SGS14, o_SGS15, o_SKV6 til o_SKV9)

a) Baker Thoens allé skal bygges som 4 felts gate med tosidig sykkelvei med fortau
b) Baker Thoens allé skal knyttes opp til eksisterende rundkjøring ved Guldlisten
c) Krysset ved Stasjonsgata bygges signalregulert
d) Frihøyde for kjørearealet skal være minimum 4,9 meter
e) Frihøyde for sykkelveg med fortau skal være minimum 3,1 meter

### 4.22 Gang- og sykkelbru Høvlerismetten (o_SGS16)

a) Gang- og sykkelbru Høvlerismetten skal ha 6 m effektiv bredde. Utforming av brua Høvlerismetten skal godkjennes av Drammen kommune.

### 4.23 Turvei mellom Gundesølina og Dråpen (o_SGS23-27)

a) Eksisterende forbindelse fra FV33 Gundesølina til kommunal veg Dråpen skal opprettholdes, ev. omlegges, og være tilgjengelig for almennheten
b) Turveien skal være minimum 3 m bred
c) Langs o_SGS27 skal det etableres rabatt/gjerde mellom turveien og parkeringsarealer ved gnr. 39/41.

# 5 GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Grønnstruktur (G)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 5.2 Turveg (GT)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 5.3 Friområde (GF)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 5.4 Park (GP)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 5.5 Vegetasjonsskjerm (GV)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

# 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

### 6.1 LNFR-areal (L)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 6.2 Jordbruk (LJO)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 6.3 Friluftsformål (LF)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

# 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

# 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

### 8.1 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 8.2 Sikringssone – Frisikt (H140)

Områdene er vist med linjer i plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder også parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### 8.3 Sikringssone - Tunnel (H190_1)

a) H190_1 er sikringssoner med restriksjoner rundt jernbanetunnelen og andre tunneler tilhørende jernbaneanlegget under grunnen. Sonen strekker seg inntil 50

m over tunnelen, 50 m ut til hver side for tunnelveggene og 50 m under tunnelens såle.

b) H190 er sikringssone med restriksjoner rundt jernbanetunnelen under grunnen. Sonen strekker seg inntil 50 m over tunnelen, 50 m ut til hver side for tunnelveggene og 50 m under tunnelens såle.
c) Sikringssonen legger seg inntil sikringssonen for Strømsåsen vegtunnel.
d) Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot berg, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelene eller sikringssonene uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

### 8.4 Faresone – Flomfare (H320)

a) Hensynssone H320 viser områder utsatt for flom og stormflo.
b) Sikker terrenghøyde i forhold til flom og stormflo er beregnet til kote 2,4 (høydereferanse NN2000).
c) Byggverk og tiltak under kote 2,4 må kunne tåle å bli utsatt for flom og stormflo.
d) Innenfor hensynssonen tillates det å heve terrenget forutsatt at:
   - Det benyttes rene masser.
   - Det kan dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og geotekniske forhold i området.

### 8.5 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

### 8.6 Bevaring – kulturmiljø (H570_1-7)

Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Løsninger og anleggsgjennomføring skal sikre at hensynet til kulturminner og -miljøene blir ivaretatt. Permanent og uopprettelig skade på kulturminner og kulturmiljø, herunder også vegetasjon, skal unngås både i anleggs- og driftsfase.

Tiltak innenfor H570 og som berører kulturminner som er nevnt i fagrapport for kulturminner og kulturmiljøer skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

H570_1 er sone for berørt del av Strømsø torg og Bybrua (Kulturmiljø Byaksen).
H570_2 er sone ved Strømsgodset kirke.
H570_3 er sone for Smithestrømsveien 1.
H570_4 er sone for Sundhaugen bru over grunnen.
H570_5 er sone for deler av Sundhauggata og Smithestrømsveien.
H570_6 er sone ved Smithestrøm, herunder bebyggelse og hageanlegg.
H570_7 er sone på gbnr. 17/22 og 17/110,115 på Danvik.

# 9 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

### 9.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

a) Bestemmelsesområdene ved Grønlandsundergangen og Kreftings gate reguleres for å sikre rett til adkomst fra offentlig veg over eiendommene gbnr. 110/940,

110/151, 110/152, 110/154, 110/156, 110/972, 110/166, 110/73, 110/169, 110/187 og 110/673.

b) Bestemmelsesområdet nord for jernbanen ved Vintergata reguleres for å sikre rett til adkomst fra SKV6 til offentlig veg over eiendommene gbnr. 13/166, 13/201 og 13/203.

c) Bestemmelsesområdet nord for jernbanen ved Tømmerkrana reguleres for å sikre rett til adkomst fra offentlig veg over eiendommene gbnr. 105/212 og 105/165.

### 9.2 Midlertidig anlegg- og riggområde

a) På midlertidige rigg- og anleggsområder tillates etablert midlertidige anlegg kun knyttet til gjennomføringen av InterCity-prosjektet Drammen – Kobbervikdalen. Etablering av midlertidige stag, borestrenger, etc. under grunnen inngår i formålet. Det samme gjelder omlegging av VA-ledninger, kabler, mv. Jernbaneområdene er tilgjengelige for anleggsvirksomhet innenfor rammene av InterCity-prosjektet. Adkomster til rigg- og anleggsområder er vist med piler på reguleringskartet.

b) I anleggsområdene mellom Sundhaugen og Drammenselva tillates det etablert overvannsledning under grunnen. Kreftings gate og rundkjøringen mellom Kreftings gate og Nedre Eikervei skal ikke berøres.

c) Gjennomføring av InterCity-prosjektet skal ikke forvanske eller stå til hinder for senere gjennomføring av reguleringsplan for Tilfartsveg Vest.

b) Innenfor riggområdene (rigg 1-19) tillates oppført driftsbygninger, verksted, lager, renseanlegg samt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføringen av tiltaket.

c) Innenfor Rigg 3 (ved Skamarken), Rigg 5 og 6 (ved Nybyen), Rigg 8 (ved Arbojordet) kan det oppføres kontorbygninger og bygninger for forpleining.

d) Innenfor Rigg 16 og 17 (ved Gulliksrud) kan det oppføres kontorbygninger og bygninger for forpleining samt overnatting.

e) I områdene Rigg 9-15 (ved Danvik) tillates det mer intensiv anleggsvirksomhet i forbindelse med grunnforsterkning for løsmassetunnelen. Arealene tillates brukt til brakker, lager, heisanordninger, tanker, kummer, etc.

f) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke uforvarende kan komme inn på områdene.

g) Rigg- og anleggsområdene skal fremstå som ryddige og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

h) Senest ett år etter at anlegget er satt i drift skal alle rigg- og anleggsområder være tilbakeført til opprinnelig stand eller i den stand som følger av avtale med grunneier. Drammen kommune skal godkjenne evt. ny bruk av områdene.

i) Senest ett år etter at anlegget er satt i drift skal den delen av Skamarken som ikke er tatt i bruk til jernbaneformål være opparbeidet til offentlig tilgjengelig park.

j) De midlertidige bestemmelsesområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget, eller deler av dette, er ferdigstilt. Gjeldende regulering vil da være nytt permanent formål som er angitt i denne planen, ev. opprinnelig arealbrukskategori.

Drammen kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **109** | **95** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Andre småhus m/3 boliger el fl | 158480573 | 0 | Midlertidig brukstillatelse | Bolig | 358 | 0 | 0 | 358 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6623476 Øst: 564712 System: EPSG:25832 | Nei | 4 | | | |

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

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| IG-Igangsettingstillatelse | 15.05.1954 | 04.07.2017 | |
| MB-Midlertidig brukstillatelse | 16.10.1956 | 04.07.2017 | |
| EB-Endre bygningsdata | 23.03.2022 | 23.03.2022 | |
| EB-Endre bygningsdata | 03.08.2023 | 03.08.2023 | |
| EB-Endre bygningsdata | 24.01.2024 | 24.01.2024 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 75 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Oscar Wistings gate 6 | 109 | 95 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 113 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | Oscar Wistings gate 6 | 109 | 95 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 75 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Oscar Wistings gate 6 | 109 | 95 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Oscar Wistings gate 6 | 109 | 95 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 2 | 160 | 0 | 160 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 2 | 160 | 0 | 160 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 38 | 0 | 38 |

**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 | **109** | **95** | **0** | **0** | Grunneiendom | PARSELL NR.2 | Ja | 6801,6 | 6829 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.07.1954 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6623468,02 Øst: 564714,4 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 109/95 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 109/95 | 0 |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | 22.08.2019 | 03.09.2019 | 19/10979 | Mottaker | 109/6011 | 22,2 |
| | | | | Avgiver | 109/95 | -22,5 |
| | | | | | 109/54 | 0 |
| Arealmåling | 01.03.1999 | | 17991 | Mottaker | 109/95 | 6829 |
| Skylddeling | 09.07.1954 | | | Mottaker | 109/95 | 6815 |
| | | | | Avgiver | 109/54 | -6815 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 158480573 | Andre småhus m/3 boliger el fl | Bolig | Midlertidig brukstillatelse | 358 | 0 | 358 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oscar Wistings gate | 6 | | | Nord: 6623476<br>Øst: 564712<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2003-Drammen<br>Postnummerområde 3048-DRAMMEN<br>Kirkesokn 1-Strømsgodset<br>SKOLEKRETS 10-Rødskog<br>Stemmekrets 7-Gulskogen<br>Grunnkrets 511-Gulskogen-Sundhaugen 11 |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| B-Bolig | | |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

## GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17836 | UDK33 - Bane NOR Drammen | 03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak | 04 - Kommune | 24.04.2024 | 10/35<br>10/66<br>10/144<br>10/144/0/1<br>10/144/0/2<br>10/144/0/3<br>10/144/0/4<br>10/144/0/5<br>10/144/0/6<br>10/144/0/7<br>10/144/0/8<br>10/144/0/9<br>10/144/0/10<br>10/144/0/11<br>10/144/0/12<br>10/144/0/13<br>10/144/0/14<br>10/144/0/15<br>10/144/0/16<br>10/144/0/17<br>10/144/0/18<br>10/144/0/19<br>10/144/0/20<br>10/144/0/21<br>10/144/0/22<br>10/144/0/23<br>10/144/0/24<br>10/144/0/25<br>10/144/0/26<br>10/144/0/27<br>10/144/0/28<br>10/144/0/29<br>10/144/0/30<br>10/6001<br>13/10<br>16/15<br>16/362<br>105/3<br>105/143<br>105/157 | |

105/210
105/211
105/212
105/229
109/4
109/54
109/95
109/116
109/118
109/6009
109/6011
110/73
110/132
110/161
110/163
110/165
110/166
110/168
110/169
110/187
110/834
110/5010

TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 6801,6 | Nord: 6623468,02011471 Øst: 564714,3999965 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.

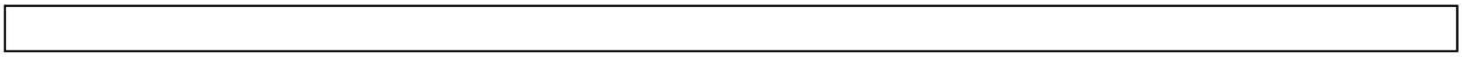
**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke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



B ESTEMMELSER TIL

# DETALJREGULERINGFOR PLANUNDERGANG RØDGATA, Planid: 361

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 07.05.2015.

Hensikten med planen er å erstatte plankryssing i Rødgata med undergangunder toglinjen. Undergangen skal opprettholde en god gang- og sykkelforbindelse som skal gi god kontakt med omgivelsene.

## 1. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### § 1-1. Rekkefølgekrav

a) Før igangsettelse skal det være gjennomført geoteknisk grunnundersøkelse og miljøtekniske undersøkelser. Det skal lages en geoteknisk rapport med tiltaksplan.
b) Før igangsettelse skal det foreligge utomhusplan som del av byggeplanen. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av friområdet i henhold til avtale mellom Jernbaneverket og Drammen kommune, avtrappingsløsning mellom nordre rampe og friområdet, beplantning og koter.
c) Før igangsettelse skal detaljerte planer for håndtering av overvann godkjennes av Drammen kommune.
d) Før igangsettelse skal det utarbeides en plan for midlertidige og permanente løsninger for anlegg som kan bli skadet som følge av utbygging av veganlegget. Dette gjelder bl.a. vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, atkomster, strøm, tele/fiber og lignende. Dette omfatter også en beredskap for midlertidig vann- og strømforsyning.
e) Det skal utarbeides detaljerte planer for trafikkarealer, inkl. gang- og sykkelveier, fortau, skilter, fysisk sperring av kjørevei/gang- og sykkelvei, opparbeidelse av sidearealer og grøntområder. Planene skal godkjennes av ansvarlig vegmyndighet før arbeidet kan igangsettes.
f) Pumpestasjonen må være i drift, senest samtidig med ferdigstillelsen av kulverten.
g) Grøntområdene skal være ferdig opparbeidet senest sommeren etter at undergangen er åpnet

### § 1-2. Utforming

a) Tiltaket skal vektlegge hensynet til omgivelsene og gatenorm.
b) Tiltaket skal ivareta hensyn som universell utforming, trygghet, åpenhet, sikt, fri ferdsel, sikkerhet og bygge opp under grønne omgivelseskvaliteter.
c) Sideveggene på ramper nord for jernbanesporene skal avtrappes eller skrånes i størst mulig grad. Løsningen skal godkjennes av Drammen kommune.

### § 1-3. Overflatevann og flomveier

a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer som anlegget forårsaker.
b) Det må etableres en pumpestasjon nær lavbrekket i kulverten for fjerning av overflatevann.
c) Tillatt påslippsmengde skal legges til grunn for detaljprosjektering av pumpestasjon og dimensjonering av fordrøyningsanlegg.

### § 1-4. Universell utforming

a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer, trafikkanlegg, ramper og trapper.
b) Rampeanlegget skal være av en slik karakter at trygg ferdsel ivaretas. Rampeanlegget skal ha sklisikkert underlag og varme.

c) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## § 1-5. Kulturminner

a) Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2 ledd.

## § 1-6. Støyskjerm

a) Det tillates inngrep i støyskjerm for anlegg av trapp og tilhørende konstruksjoner. Støynivåer mot omkringliggende bebyggelse må ivaretas i henhold til gjeldende forskrift.

## § 1-7. Forholdet mellom ulike vertikalnivå

a) Planen har følgende vertikalnivå:
-V1 under grunnen.(V1 under grunnen, er kulvertens bunnflate).
-V2 på grunnen

## § 1-8. Anleggsperioden

a) Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere og skjerme forstøy og vibrasjoner, og gjøres tiltak for å unngå ulykker og forurensning.
b) Resultatene fra geoteknisk- og miljøteknisk undersøkelse skal innarbeides i de tekniske løsningene og legges til grunn i byggeperioden.
c) Det må sikres at det ikke blir konflikt med høyspentkabler i anleggsperioden.
d) Masser innenfor områder som er identifisert med uønskede arter skal håndteres slik at spredning i nødvendig grad hindres.
e) Alternativ rute for gående og syklende må sikres og tydeliggjøres i anleggsperioden. Guldlisten eller tilliggende alternativ trasé må holdes åpen for å gjøre omveien kortest mulig, spesielt for skolebarn.

# 2. REGULERINGSFORMÅL

Beskrivelse av reguleringsformålene gjelder for vertikalnivå 2 - på grunnen, der ikke annet er spesifisert.

## § 2-1. Bebyggelse og anlegg (B/BK)

a) Felt B/BK kan nyttes til midlertidig anleggs- og riggområde. For området skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan/kommune(del)plan fortsatt gjelde.
b) I Felt o_E energianlegg, tillates trafostasjon og tilliggende konstruksjoner.

## § 2-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Gatesnittet o_KV1 og o_KV2 langs rampen med tilhørende avkjørsler skal dimensjoneres for typekjøretøy L.
b) Atkomst til eiendom med gnr109 /bnr 94,Oscar Wistingsgate 1,skal opprettholdes fra Rødgata som vist på plankartet.
c) Atkomst til eiendom med gnr109 /bnr 93, Leiv Eriksonsgate 2, flyttes fra Rødgata til Leiv Eriksons gate, som vist på plankartet.
d) Innenfor felt o_GA1-2 etableres det trapp.
e) Innenfor felto_AVT i vertikalnivå 1 -under grunnen tillates etablering av nødvendige tekniske anlegg som kummer, pumpestasjon og nødaggregat.
f) Del avfelt o_AVT6i V2som ikke anvendes til rampe tilbakeføres til grøntområde.
g) Rampekonstruksjonen kan i nødvendig utstrekning benytte deler av felt o_ AVT6-7 for å gi nødvendig lysinnslipp, eller andre tekniske tilpasninger som gir en god overgang til omkringliggende områder.

h) I område regulert til trasé for jernbane o_J kan det anlegges tekniske anlegg knyttet til jernbanedriften.
i) Felt o_J kan nyttes til anleggsvirksomhet i tilknytning til etablering av tiltaket.
j) Avkjørsler skal oppfylle krav til frisikt

## § 2-3. Grønnstruktur (o_FRI)

a) Felt o_FRI kan nyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde, men skal ryddes og opparbeides i henhold til avtale med Drammen kommune så raskt som mulig og senest i løpet av sommeren 2016

b) Bebyggelse innenfor området tillates ikke. Friområdet tilrettelegges som nærmiljøanlegg for aktivitet, lek og opphold for bydelen.

# 3. HENSYNSSONER

## § 3-1. Frisiktsoner(H140_)

a) I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen. Det kan tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde (oppstammet) med mer enn 250 cm.

# 4. BESTEMMELSESOMRÅDER

## § 4 1. Anlegg- og riggområde (#1-2)

a) Midlertidig anleggsområder er vist med svart stiplet skravur på plankartet. Innenfor felt#1-2 tillates i nødvendig utstrekning graving og oppbevaring av materialer så lenge anleggsarbeidene pågår. Riggområder skal etableres på duk for å bevare underliggende grunn. Anlegg- og riggområder skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.
b) Innenfor #2 på felt o_FRI kan det i tillegg oppføres midlertidige brakkerigger, midlertidige verksted- og lagerbygninger, kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg m.m.
c) Ved opphør av #1skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand eller etter avtale med berørte grunneiere
d) Ved opphør av #2 skal området ryddes og opparbeides i henhold til avtale med Drammen kommune
e) Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt.



Drammen kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **109** | **95** | **0** | **0** | Oscar Wistings gate 2, 3048 DRAMMEN<br>Oscar Wistings gate 4, 3048 DRAMMEN<br>Oscar Wistings gate 6, 3048 DRAMMEN<br>Oscar Wistings gate 8, 3048 DRAMMEN<br>Oscar Wistings gate 10, 3048 DRAMMEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| | Kommunedelplan - Kommunedelplan for dobbeltspor på Sørlandsbanen på strekningen Gulskogen-Hokksund (14.6.2021) | |
| Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 0.22m$^2$ |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 6801.3m$^2$ |
| miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 6801.53m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3301 0602361 | Detaljregulering for planundergang Rødgata (16.6.2015) | | 39.33m$^2$ |
| | 3301 0602361 | Detaljregulering for planundergang Rødgata (16.6.2015) | Anlegg- og riggområde | 191.14m$^2$ |
| | 3301 0602361 | Detaljregulering for planundergang Rødgata (16.6.2015) | Boligbebyggelse | 191.14m$^2$ |
| | 3301 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018) | | 36.3m$^2$ |
| | 3301 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018) | Anlegg- og riggområde | 642.19m$^2$ |
| | 3301 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018) | Annen veggrunn - tekniske anlegg | 0.01m$^2$ |
| | 3301 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018) | Boligbebyggelse | 642.15m$^2$ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3301 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018) | Trasé for jernbane | 0.21m$^2$ |

RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 060215-7 | REGULERING AV KVARTALET MELLOM KONNERUDVEGEN, MØLLEBAKKEN - 2. OG 3. STRØM TERRASSE OG KONNERUDVEIEN. (30.8.1955) |
| 060222-5 | REGULERING AV FRIAREAL MED KLUBBHUS VED AUSTADKOLLEN. (22.7.1965) |
| 06023-6 | REGULERING AV ØVRE EIKERVEI FRA STATIONGATEN TIL STOREMOEN. (24.9.1931) |
| 0602305 | Detaljregulering for Gulliksrud boliggrend (23.2.2016) |
| 060231-6 | NORASEL REGULERINGSPLAN (12.7.1974) |
| 060232-2 | REGULERINGSPLAN FOR E-18 MED TILKNYTNINGSVEGER PÅ STREKNINGEN FAGERHEIM - SKOGER STASJON (19.9.1974) |
| 0602336 | DETALJREGULERING FOR GULDLISTEN 35 OG 20 (GULSKOGEN SENTER) (20.2.2018) |
| 0602358 | Områderegulering for Sundland (16.6.2015) |
| 0602361 | Detaljregulering for planundergang Rødgata (16.6.2015) |
| 0602365 | Detaljregulering for E134 Strømsåstunnelen (29.11.2016) |
| 060237-7 | REGULERINGSPLAN FOR BIKKJESTYKKET - KJÆRJORDET. (6.10.1977) |
| 0602374 | Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017) |
| 060240-13 | REGULERINGSPLAN FOR BJØRNSTJERNE BJØRNSONSGATE, PARSELL LANGES GATE - GRØNLAND (6.1.1982) |
| 060240-14 | REGULERINGSPLAN FOR KONNERUDGATA MED GANG/SYKKELVEI. PARSELL PROF.SMITHS ALLE - THYGEBAKKEN (6.1.1982) |
| 060241-4 | REGULERINGSPLAN FOR GULSKOGEN CELLULOSE, DRAMMEN KOMMUNE (4.8.1982) |
| 060242A-2 | REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BLEKTJERNVEIEN - 4. STRØM TERRASSE (29.11.1983) |
| 060247-4 | REGULERINGSPLAN FOR OMLEGGING AV E 18, EIK - VESTFOLD GRENSE OG NSB I KOBBERVIKDALEN (31.3.1992) |
| 060248-10 | REGULERINGSENDRING AV GANG-/SYKKELVEG LANGS GUNDESØLINA (22.3.1994) |
| 060248-5 | REGULERINGSPLAN FOR DOBBELTSPOR BRAKERØYA - DRAMMEN STASJON (22.6.1993) |
| 060248-7 | REGULERINGPLAN FYLLINGSOMRÅDE X3, KOBBERVIKDALEN (22.6.1993) |
| 060250-3 | REGULERINGSPLAN FOR NY RV 11, BANGELØKKA - NEDRE EIKER GRENSE. (28.2.1995) |
| 060251-6A | TVERRVEI, FRA EIKERVEIENE TIL PROF. SMITHS ALLE (17.12.1996) |
| 060252-8 | REGULERINGSPLAN FOR ARBOJORDET. (24.6.1997) |
| 060253-3 | TVERRSLAG TIL NY E134, STRØMSÅSTUNNELEN. (23.9.1997) |
| 060255-10 | Reguleringsplan Professor Smiths allé (FV 35), gang- og sykkelvei (26.9.2000) |
| 060256-5 | REGULERINGSPLAN FOR NEDRE EIKERVEI 71, ARBOJORDET ØST (30.10.2001) |
| 060256-9 | REGULERINGSPLAN FOR GULSKOGEN VEST (18.12.2001) |
| 060256-9_1 | GULSKOGEN VEST - MINDRE VESENTLIG ENDRING (23.6.2005) |
| 060257-3 | REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE (28.5.2002) |

| | |
|---|---|
| 060257-9 | REGULERINGSPLAN NEDRE EIKERVEI, SYKKELANLEGG (24.9.2002) |
| 060258-1 | REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002) |
| 060259-3 | REGULERINGSPLAN FOR KOBBERVIKDALEN SØR.'DRÅPEN' (27.5.2003) |
| 060259-5 | REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003) |
| 060261-1 | REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND BRU MED TILSTØTENDE OMRÅDER (30.3.2004) |
| 060261-8 | E 18 FRYDENHAUG - EIK (26.10.2004) |
| 060262-6 | REGULERINGSPLAN FOR STRANDSONEN FRA DRAMMEN STASJON TIL GYLDENLØVE BRYGGE. (26.4.2005) |
| 060262-7 | REGULERINGSPLAN FOR SKAMARKEN (26.4.2005) |
| 060263-2 | REGULERINGSPLAN FOR GULSKOGEN SENTER OG GULDLISTEN (30.8.2005) |
| 060265-8 | Reguleringsplan for Arbojordet (17.2.2009) |
| 060266-3 | Reguleringsplan for Vintergata 19 (16.2.2010) |
| 20200012 | Detaljregulering for Flisebekken 2 og midlertidig bruk av Grønland 13-23 (14.6.2021) |
| 20200006 | Områderegulering for Kreftings gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21, 23 mfl. (13.5.2025) |
| 0602292 | Detaljregulering for Lie høvleri, vestre del (20.3.2012) |
| 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018) |
| 060261-2 | REGULERINGSPLAN FOR GULDLISTEN 55 OG DEL AV GULDLISTEN 45 (22.6.2004) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Ja

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

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

| Saksnr | Plan-ID | Vedtaksdato | Sak |
|---|---|---|---|
| Ebyggesak: PLAN-20/01005<br>P360: 20/01446 | 3005_062520180003 | 14.06.2021 | 87/21 |

BESTEMMELSER TIL

# Kommunedelplan for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2021

Ordførerers underskrift: _____

## 1. Planområde

1.1. Planområdet er vist på arealplankart MIP-00-A-00476, kartblad 1–8, datert 25.03.2021, med arealplan-ID 3005_062520180003.

## 2. Planens hensikt

2.1. Kommunedelplanens formål er å fastsette korridor for dobbeltspor på strekningen Gulskogen–Hokksund, som danner grunnlag for regulering i neste planfase.

## 3. Planvirkning

3.1 Denne planen går ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal, med unntak av andre gjeldende reguleringsplaner for riks-, fylkes- og kommunale veger. Disse planene omfattes ikke av hensynssonen båndlegging for regulering og skal gjelde uendret.

3.2 Båndleggingen etter H710 oppheves automatisk samtidig med endelig vedtatt reguleringsplan. De areal som ikke omfattes av reguleringsplan for ny jernbanetrase kan da benyttes i samsvar med arealformål i eldre plan.

## 4. Fellesbestemmelse

Alle eksisterende og regulerte kryssinger skal hensyntas og funksjonen opprettholdes.

## 5. Matjord og ulemper for landbruksdriften

5.1. Flytting av matjord og andre kompenserende tiltak for å opprettholde potensial for matproduksjon må tillegges særlig vekt. Dyrkede arealer som omdisponeres skal kompenseres med nydyrkingsarealer eller jordforbedring.

5.2. I reguleringsplan for jernbanetiltaket skal tiltaksjordskifte vurderes som et mulig redskap for å redusere omfang av inngrep og sikre fortsatt rasjonell landbruksdrift.

## 6. Bebyggelse og anlegg

6.1. Boligbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.2. Offentlig eller privat tjenesteyting
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.3. Råstoffutvinning
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.4. Næringsbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.5. Grav- og urnelund
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.6. Boligområde med tilhørende anlegg (lekeplasser, barnehager, nærbutikk)
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.7. Næringsbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

6.8. Kombinert formål bybebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1. Veg
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

7.2. Bane
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 8. Grønnstruktur

8.1. Grønnstruktur
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 9. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

9.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

9.2. LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 10. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

10.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 11. Hensynssone: Ras- og skredfare, H310

11.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 12. Hensynssone: Flomfare, H320

12.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 13. Hensynssone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370

13.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 14. Hensynssone: Bevaring kulturmiljø, H570

14.1. For tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 (a, d og m) skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning før vedtak om tillatelse til tiltak (nytt dobbeltspor) kan gis. Normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes-, og det kommunale vegnettet unntas fra bestemmelsen.

14.2. Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes regional kulturminneforvaltning for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jamfør Kulturminnelovens § 25.

## 15. Hensynssone: Båndlegging for regulering etter PBL, H710

15.1. Hele planområdet er båndlagt i påvente av vedtak av reguleringsplan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter Plan- og bygningslovens § 11-8 pkt. d (hensynssone H710).

15.2. Område H710_1 omfatter areal fra kommunegrensen mot Øvre Eiker frem til Mjøndalen stasjonsområde.

15.3. Område H710_2 omfatter areal fra Mjøndalen stasjonsområde frem til Gulskogen stasjonsområde.

15.4. Innenfor båndleggingssonene skal det ikke settes i verk tiltak som er i strid med eller som kan hindre eller vanskeliggjøre planlegging og utbygging av dobbeltspor på strekningen Gulskogen–Hokksund i Drammen kommune. Søknader om tiltak innenfor plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges Bane NOR for uttalelse før vedtak fattes. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 unntas fra bestemmelsen, dog ikke innenfor 30 meter fra nærmeste spormidte for eksisterende spor. Normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes- og det kommunale vegnettet unntas fra bestemmelsen.

15.5. Innenfor båndleggingssonen kan det ikke tillates brønnboring uten at det foreligger tillatelse fra Bane NOR.

15.6. Vesentlig endring av gravplass og bygninger på gravplass kan ikke skje uten samråd med kommunen og med tillatelse fra bispedømmerådet. Bispedømmerådet kan sette vilkår for tillatelsen, jamfør Gravferdslovens § 4.

## 16. Hensynssone: Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

16.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 17. Bestemmelseområde: Sentrumsavgrensning

17.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## 18. Bestemmelseområde J

18.1. Bestemmelsene i vedtatt kommuneplan skal fortsatt gjelde.

## Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som skal vektlegges i den videre planleggingen. Retningslinjene skal gi rammer for den videre reguleringsplanleggingen av tiltaket.

1. Anleggs- og riggområder herunder massehåndtering skal vurderes i forbindelse med reguleringsplan.

2. Det skal utføres nødvendig kartlegging av grunnforhold og grunnvann for å sikre gjennomføringen av planlagte tiltak.

3. I reguleringsplan fastsettes også nødvendige krav til utforming og hensyn til omgivelsene, herunder også støytiltak.

4. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Miljøoppfølgingsplanen gjelder anleggsgjennomføringen. Miljøoppfølgingsplanen skal inn-arbeide tiltak som videreføres i detaljprosjekteringen.

5. Byggegrenser langs jernbaneanlegget fastsettes i reguleringsplan.

6. Det skal gjennomføres nødvendig registrering i henhold til Kulturminnelovens § 9.

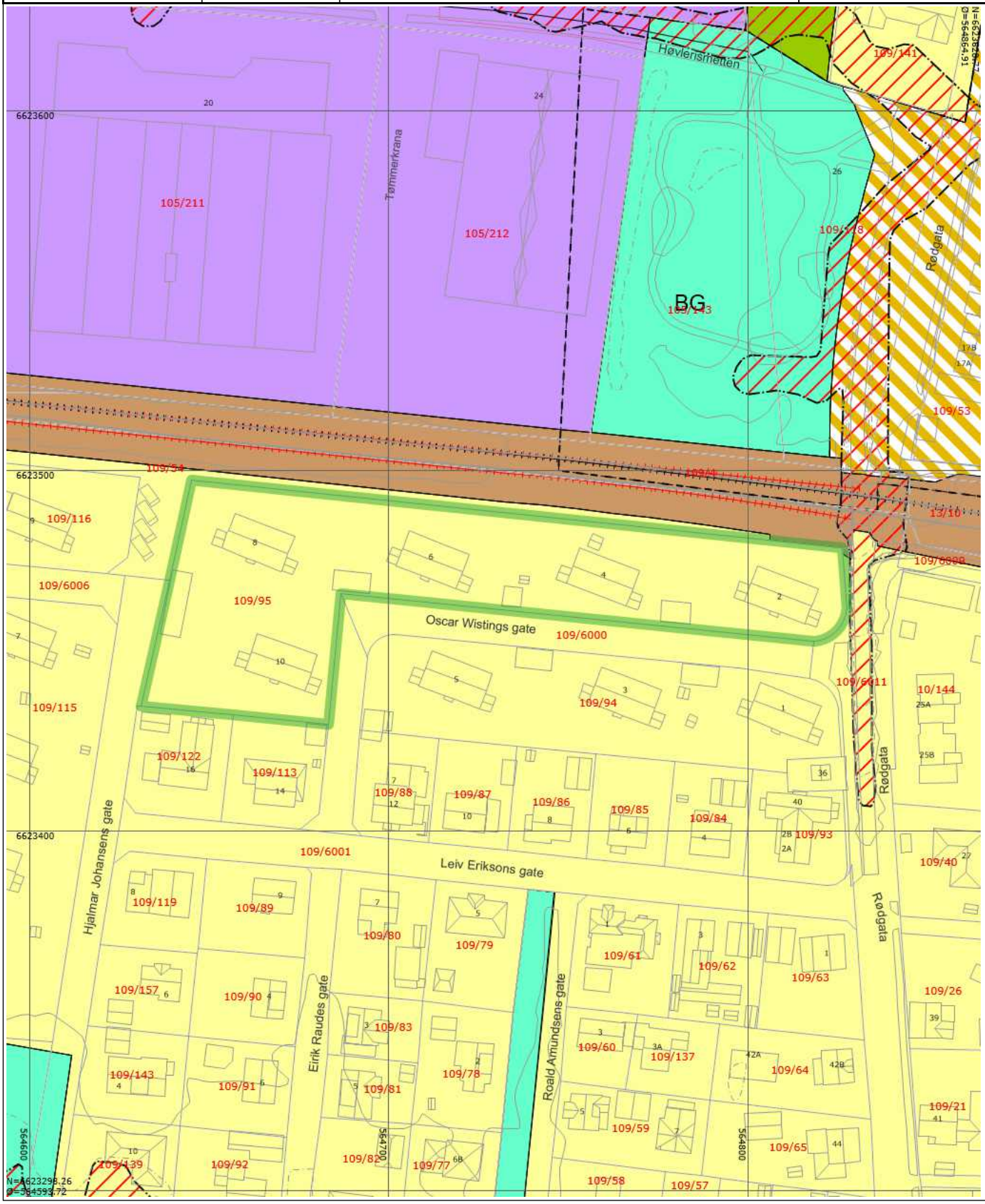
7. Nødvendig flomsikring skal gjennomføres i samarbeid med NVE.

Drammen kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 109 | Bnr: 95 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Oscar Wistings gate 6<br>3048 DRAMMEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel for Drammen komm | | | |

Målestokk 1:1500



# Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

# Kommunedelplaner

| Eiendom: | Gnr: 109 | Bnr: 95 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Oscar Wistings gate 6<br>3048 DRAMMEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommunedelplan for dobbeltspor på Sørlan | | | |

Målestokk 1:1500



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Eiendomsgrense |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| TakoverbyggKant | Taksprang | Jernbane |
| Udefinert bygning | Bygning | Gang- og sykkelveg |
| Høydekurve | Forsenkningskurve | KpOmråde kommunedelplan gjeldende |
| Eiendomsteig | Plangrense | Atkomstveg - På bakken - Nåværende |
| Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål | Grense for båndleggingsoner |
| Båndlegging for regulering etter pbl. - Nåværende | Boligbebyggelse - Nåværende | Næringsbebyggelse - Nåværende |
| Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende | Boligbebyggelse - Fremtidig | Park - Fremtidig |
| KommunedelplanRaster | | |

Drammen kommune

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 109 | Bnr: 95 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Oscar Wistings gate 6<br>3048 DRAMMEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Detaljregulering for InterCity Vestfoldb | | | |

Målestokk 1:1500



# Tegnforklaring

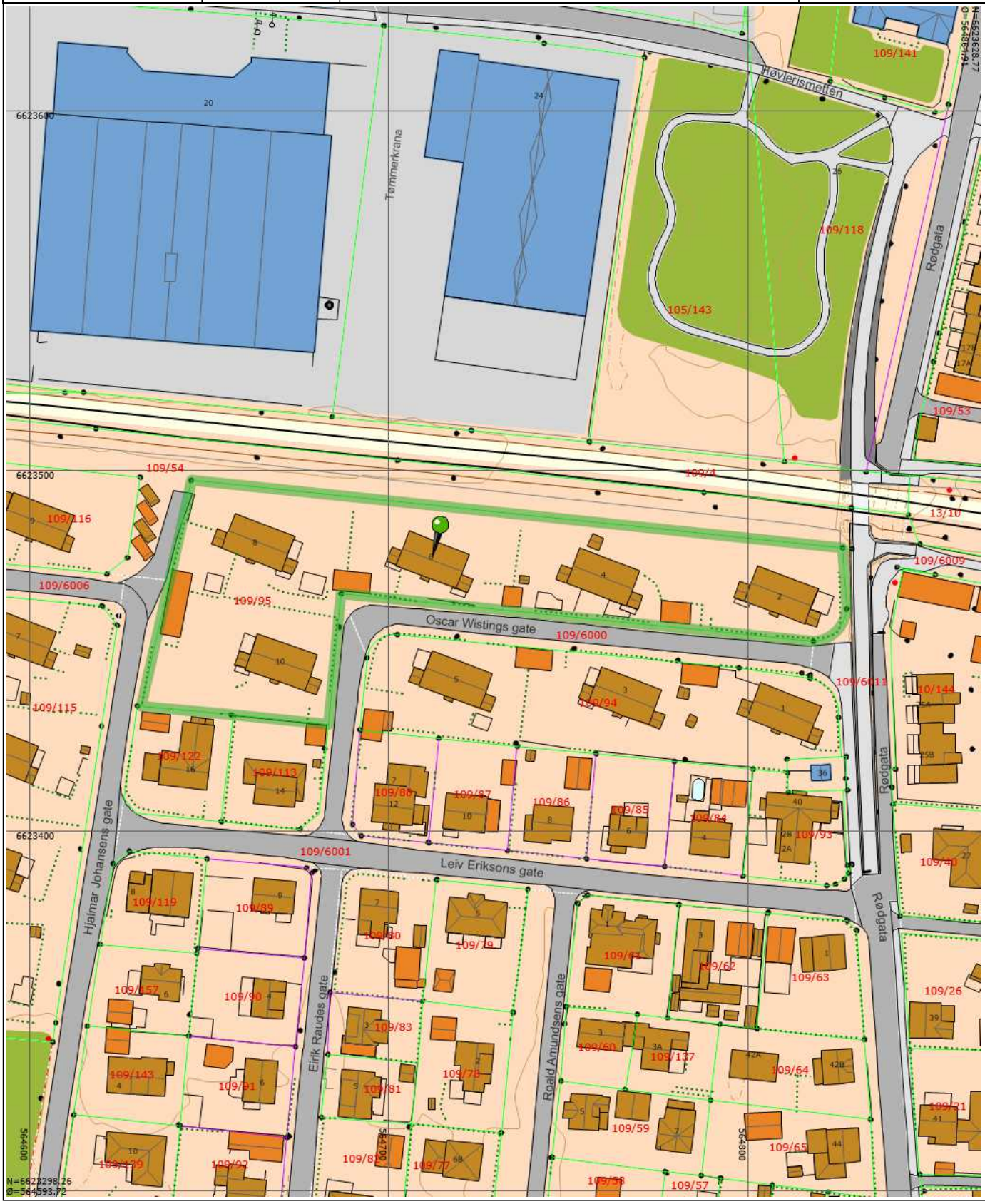
| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Eiendomsgrense |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| TakoverbyggKant | Taksprang | Jernbane |
| Udefinert bygning | Bygning | Gang- og sykkelveg |
| Høydekurve | Forsenkningskurve | RpOmråde igangsatt |
| RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå | Eiendomsteig |
| RpFareGrense | RpGrense | RpFormålgrense |
| RpSikringGrense | RpBestemmelseGrense | Vegstengning |
| Avkjørsel | Regulert tomtegrense | Byggegrense |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet | Regulert senterlinje | Frisiktlinje |
| Regulert støyskjerm | Måle- og avstandslinje | Boligområde |
| Industri | Kjøreveg | Annen veggrunn |
| Gang-/sykkelveg | Offentlig friområde | Parkbelte industriområde |
| Felles avkjørsel | Bestemmelsesområde | Midlertidig bygg- og anleggsområde |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | Frisikt | Boligbebyggelse |
| Boligbebyggelse, konsentrerte småhus | Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse | Industri |
| Energianlegg | Kjøreveg | Fortau |
| Gang- og sykkelveg | Gangveg, gangareal eller gågate | Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| Annen veggrunn, grøntareal | Jernbane | Friområde |

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| Eiendom: | Gnr: 109 | Bnr: 95 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Oscar Wistings gate 6<br>3048 DRAMMEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1500



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Hekk |
| Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) | Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) | Teiggrensepunkt |
| Teiggrense generert | Teiggrense fiktiv | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Midlinje bane på bru |
| Midlinje bane | Sti | Veg annen avgrensning |
| Veg fiktiv grense | Vegbom | Vegdekkekant |
| Vegdekkekant undergang | Vegrekkverk | Flaggstang |
| Gjerde | Loddrett mur | Skjerm |
| Tank | Trapp | Skrå forstøtningsmur |
| Svømmebasseng | Takoverbygg | Udefinerte bygg |
| Bolig | Garasje og uthus | Annen næring |
| Eiendom | Gang- og sykkelveg | Veg |
| Gang- og sykkelveg undergang | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Kabelkanal | Forsenkningskurve |
| Høydekurve | Industriområde | Lekeplass |
| Park | Bebygd område | Annet |

Drammen kommune

# Kulturminner - lokal verneliste

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **109** | **95** | **0** | **0** |

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

# Kulturminner

## Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Fredet | Svært høy bevaringsverdi - klasse A | Høy bevaringsverdi - klasse B |
| Middels bevaringsverdi - klasse C | Undersøkes | Uten vernestatus for enkeltobjekt |
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | Kulturmiljø - Høy verneverdi | Enhetlig kulturmiljø |
| Sammensatt kulturmiljø | Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø ( høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi) | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi) |
| Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker | | |

# Eiendomsinformasjon

## Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 109 | 95 | 0 | 0 | 1 | 6801.61m$^2$ |

## Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Garasje, uthus, anneks til bolig | 4 | 235.02m$^2$ |
| Andre småhus med 3 boliger eller flere | 5 | 1078.93m$^2$ |

# Arealplaner

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

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse | Nåværende | 6801.38m$^2$ |
| Bane (nærmere angitte baneformål) | Nåværende | 0.22m$^2$ |

## Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 642.38m$^2$ |
| 0602361 | Detaljregulering for planundergang Rødgata | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 191.22m$^2$ |

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Trasé for jernbane | 0.21m$^2$ |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | 0.01m$^2$ |
| Boligbebyggelse | 833.38m$^2$ |

Drammen kommune

# Kulturminner

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **109** | **95** | **0** | **0** |

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

## Berørte datasett (0)

# Kulturminner

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

Link til kart




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

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

## Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart




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




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Fredet | Svært høy bevaringsverdi - klasse A | Høy bevaringsverdi - klasse B |
| Middels bevaringsverdi - klasse C | Undersøkes | Uten vernestatus for enkeltobjekt |
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | Kulturmiljø - Høy verneverdi | Enhetlig kulturmiljø |
| Sammensatt kulturmiljø | Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø ( høy verneverdi) |
| Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi) | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi) | Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi) |
| Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker | | |

# Eiendomsinformasjon

## Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 109 | 95 | 0 | 0 | 1 | 6801.61m$^2$ |

## Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Garasje, uthus, anneks til bolig | 4 | 235.02m$^2$ |
| Andre småhus med 3 boliger eller flere | 5 | 1078.93m$^2$ |

# Arealplaner

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

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse | Nåværende | 6801.38m$^2$ |
| Bane (nærmere angitte baneformål) | Nåværende | 0.22m$^2$ |

## Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 0602398 | Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 642.38m$^2$ |
| 0602361 | Detaljregulering for planundergang Rødgata | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 191.22m$^2$ |

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Trasé for jernbane | 0.21m$^2$ |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | 0.01m$^2$ |
| Boligbebyggelse | 833.38m$^2$ |

## Datasett uten treff (0)

DRAMMEN KOMMUNE

# Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

**Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret**

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

**Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer**

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

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

# DOK-analyse for eiendom 3301-109/95

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato for analyse | 30.04.2026 kl.12:23 | Buffer (meter) | 1 |
| Spurte datasett | 84 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 12 | Ikke berørte datasett | 72 |
| Kommunens valgte | 89 | Utelatte datasett | 27 |

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.




Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | Kartverket | 29.04.2026 | 30.04.2026 |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 29.04.2026 | 30.04.2026 |
| Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig | Kartverket | 26.04.2026 | 30.04.2026 |
| Forurensning: Forurenset grunn | Miljødirektoratet | | 20.04.2026 |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 17.03.2025 |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske undersøkelse | | 22.04.2026 |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 22.04.2026 |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske undersøkelse | | 22.04.2026 |
| Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper | Norsk institutt for bioøkonomi | | 01.04.2026 |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 29.04.2026 | 30.04.2026 |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 27.11.2025 | 28.11.2025 |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | Miljødirektoratet | | 23.04.2026 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Basis geodata: FKB-Vann | | Geovekst | 29.04.2026 | 30.04.2026 |
| Befolkning: Tilgjengelighet | | Kartverket | 30.04.2026 | 20.04.2026 |
| Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger | | Statnett | 07.03.2025 | 02.04.2025 |
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.04.2026 | 20.04.2026 |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | | Statens vegvesen | 23.10.2025 | 27.10.2025 |
| Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner | | Avinor | 17.01.2025 | 07.04.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser | | Forsvarsbygg | 19.05.2025 | 26.05.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt | | Forsvarsbygg | 19.12.2025 | 22.12.2025 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte | | Miljødirektoratet | | 20.04.2026 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | | Miljødirektoratet | | 20.04.2026 |
| Friluftsliv: Turrutebasen | | Kartverket | 29.04.2026 | 20.04.2026 |
| Geologi: Bergrettigheter | | Direktoratet for mineralforvaltning | 27.04.2026 | 13.04.2026 |
| Geologi: Grunnvannsborehull | | Norges geologiske undersøkelse | | 22.04.2026 |
| Geologi: Grus og pukk | | Norges geologiske undersøkelse | | 22.04.2026 |
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | | Norges geologiske undersøkelse | | 06.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder | | Riksantikvaren | 20.02.2026 | 23.02.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | | Riksantikvaren | 23.04.2026 | 20.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | | Riksantikvaren | 16.04.2026 | 13.04.2026 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | | Riksantikvaren | 30.04.2026 | 25.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | | Riksantikvaren | 29.04.2026 | 20.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer | | Riksantikvaren | 15.02.2026 | 19.01.2026 |
| Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter | | Fiskeridirektoratet | 30.04.2026 | 20.04.2026 |
| Kyst og fiskeri: Gyteområder | | Fiskeridirektoratet | 28.04.2026 | 30.03.2026 |
| Kyst og fiskeri: Korallrev | | Havforskningsinstituttet | 29.04.2026 | 20.04.2026 |
| Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser | | Fiskeridirektoratet | 28.04.2026 | 30.03.2026 |
| Landbruk: Dyrkbar jord | | Norsk institutt for bioøkonomi | 12.09.2025 | 26.09.2025 |
| Landbruk: Jordkvalitet | | Norsk institutt for bioøkonomi | | 28.11.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Avtaleområde | | Landbruksdirektoratet | | 20.04.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Beitehage | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Flyttlei | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 02.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Samebyavtale | | Landbruksdirektoratet | | 20.04.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse | | Landbruksdirektoratet | | 20.04.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Siidaområde | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Trekklei | | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Natur: Kulturlandskap - verdifulle | | Miljødirektoratet | | 22.04.2026 |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | | Miljødirektoratet | | 24.04.2026 |
| Natur: Naturvernområder | | Miljødirektoratet | | 24.04.2026 |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | | Miljødirektoratet | | 24.04.2026 |
| Natur: Verneplan for vassdrag | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.04.2026 | 02.04.2026 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Natur: Villreinområder | | Miljødirektoratet | | 02.09.2025 |
| Plan: Markagrensen | | Klima- og miljødepartementet | 02.04.2026 | 02.04.2026 |
| Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen | | Kommunal- og distriktsdepartementet | 11.03.2025 | 05.05.2025 |
| Samferdsel: Ankringsområder | | Kystverket | 26.04.2026 | 24.04.2026 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled | | Kystverket | 02.01.2026 | 02.01.2026 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning | | Kystverket | 02.01.2026 | 02.01.2026 |
| Samferdsel: Jernbane - Banenettverk | | Bane NOR SF | 06.03.2025 | 14.05.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 15.04.2026 | 20.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.04.2026 | 13.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.02.2026 | 23.02.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.06.2025 | 07.07.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 19.04.2026 | 20.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø | | Forsvarsbygg | 30.01.2025 | 30.06.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land | | Forsvarsbygg | 19.12.2025 | 22.12.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.04.2026 | 13.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret | | Forsvarsbygg | 12.11.2024 | 31.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 29.04.2026 | 20.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 29.04.2026 | 20.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 01.04.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå | | Kartverket | 05.04.2026 | 06.04.2026 |

## Ikke sjekkede datasett

| Navn | Kilde | Årsak |
|---|---|---|

## Eiendom: Matrikkelen - Adresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 29.04.2026 |
| Antall treff | 5 | Nedlastet | 30.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 30.04.2026 |




### Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

### Punkter

| ID | ADRESSE |
|---|---|
| 133001540 | Oscar Wistings gate 2 |
| 133001540 | Oscar Wistings gate 4 |
| 133001540 | Oscar Wistings gate 6 |
| 133001540 | Oscar Wistings gate 8 |

## Punkter

| | |
|---|---|
| 133001540 | Oscar Wistings gate 10 |

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 29.04.2026 |
| Antall treff | 9 | Nedlastet | 30.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 30.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

### Punkter

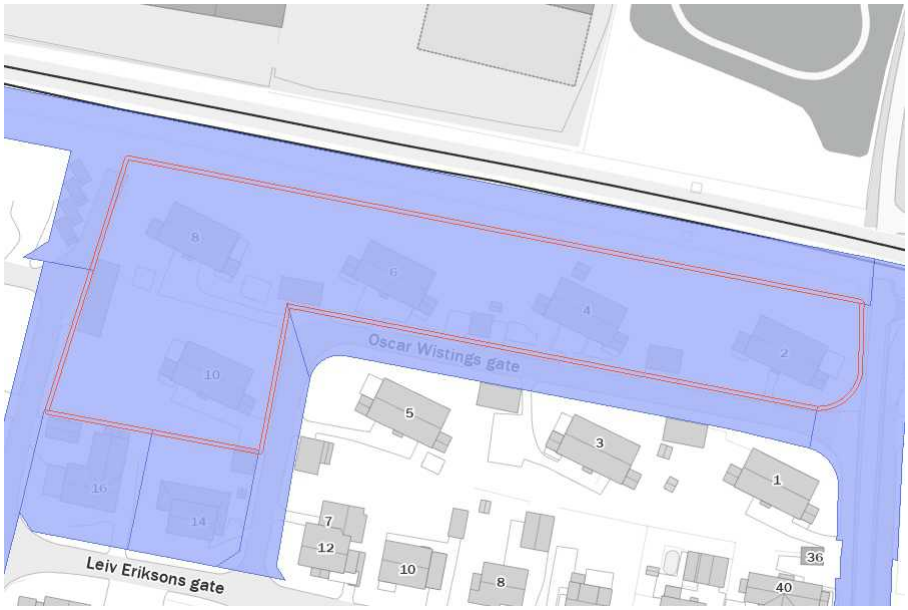
| TYPE | NR |
|---|---|
| Andre småhus m/3 boliger el fl | 158479710 |
| Garasjeuthus anneks til bolig | 158480557 |
| Andre småhus m/3 boliger el fl | 158480565 |

## Punkter

| | |
|---|---|
| Andre småhus m/3 boliger el fl | 158480573 |
| Garasjeuthus anneks til bolig | 158480581 |
| Garasjeuthus anneks til bolig | 158480689 |
| Garasjeuthus anneks til bolig | 158480697 |
| Andre småhus m/3 boliger el fl | 158480719 |
| Andre småhus m/3 boliger el fl | 158480700 |

## Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 26.04.2026 |
| Antall treff | 8 | Nedlastet | 30.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 30.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

### Flater

| TYPE | KNR | GNR | BNR | FNR | SNR |
|---|---|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 113 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 122 | 0 | 0 |

## Flater

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 54 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 6000 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 6004 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 6011 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 95 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3301 | 109 | 6005 | 0 | 0 |

## Forurensning: Forurenset grunn

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 20.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

...

### Flater

| PÅVIRKNINGSGRAD | LOKALITETTYPE |
|---|---|
| ikkeAkseptabelForurensning | forurensetGrunn |

## Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Bane NOR SF | Oppdatert | 12.03.2025 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 17.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 20.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

...

### Flater

| STOYKILDE | STOYSONEKATEGORI |
|---|---|
| Rail transportation | Yellow zone |
| Rail transportation | Red zone |

## Geologi: Løsmasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 22.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 22.04.2026 |




### Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

### Flater

| NAVN | INFILTRASJONSEVNE | GRUNNV.POT. |
|---|---|---|
| Fyllmasse (antropogent materiale) | Ikke klassifisert | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Geologi: Marin grense

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 22.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 22.04.2026 |




### Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

### Flater

| BELIGGENHET |
|---|
| Areal under marin grense |

## Geologi: Radon aktsomhet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 22.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 22.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

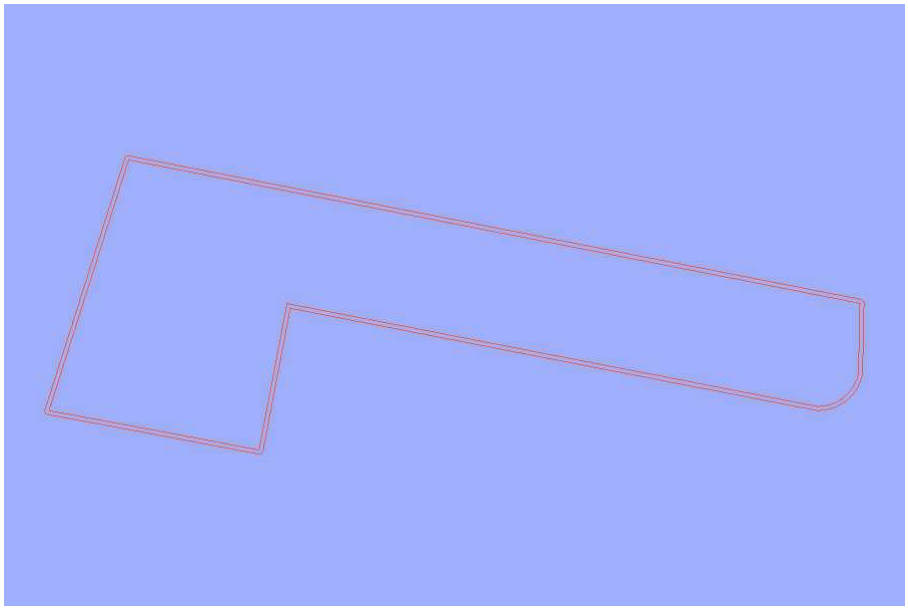
...

### Flater

| NAVN |
|---|
| Usikker aktsomhet |

## Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 01.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.04.2026 |



### Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

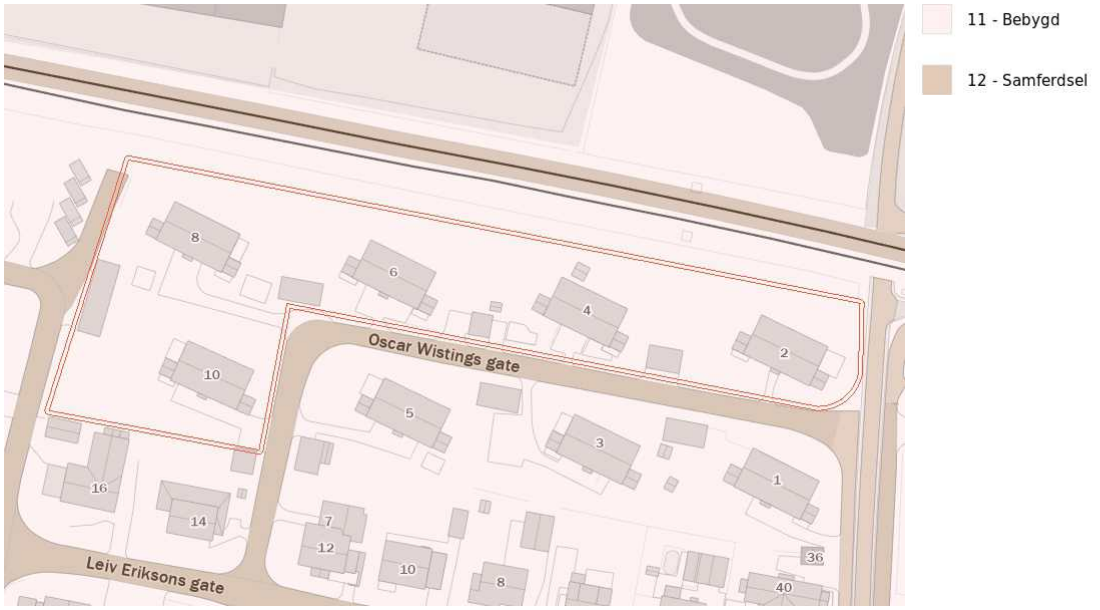
...

### Flater

| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 |

## Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 29.04.2026 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 30.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 30.04.2026 |




### Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

## Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD |
|---|---|---|---|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 27.11.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 25.04.2026 |




### Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

### Flater

| GRUNNTYPENAVN |
|---|
| Åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse |

## Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 23.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 25.04.2026 |




### Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

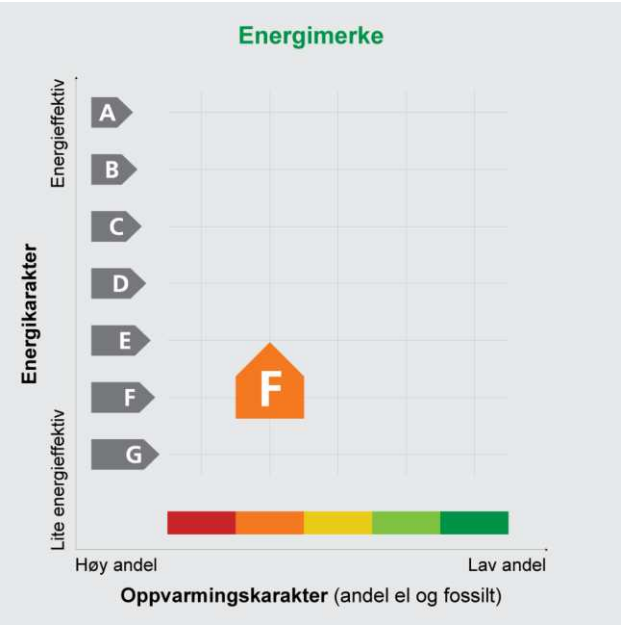
### Punkter

| NAVN | ANTALL_OBSERVASJONER | LISTESTATUS | FORSTEFUNNDATO | SISTEFUNNDATO | AKTIVITET | ANSVARSART | FREDETART |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Russekål | 1 | - | 06/30/2011 | 06/30/2011 | Ukjent | nei | nei |

## Punkter

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Oscar Wistings gate 6 |
| Postnr | 3048 |
| Sted | Drammen |
| Andels-/leilighetsnr. | 22 / |
| Gnr. | 109 |
| Bnr. | 95 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2018-890348 |
| Dato | 26.05.2018 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Hege Frostad |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår:** | 1954 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 69 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## 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: Oscar Wistings gate 6
Postnr/Sted: 3048 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.05.2018 19:14:17
Energimerkenummer: A2018-890348
Ansvarlig for energiattesten: Rodrige Galo Leon
Energimerking er utført av: Hege Frostad

Gnr: 109
Bnr: 95
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 8: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 9: 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 10: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## 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.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# 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:**
Oscar Wistings gate 6, 3048 Drammen
Gnr. 109, Bnr. 95, andelsnr. 22 i SKOGER BORETTSLAG, Drammen kommune.

**Oppdragsnummer:**
83260140


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Drammen

**Saksbehandler:** Svein Liavaag

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

**E-post:** svein.liavaag@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---