PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

HULDREVEIEN 59A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

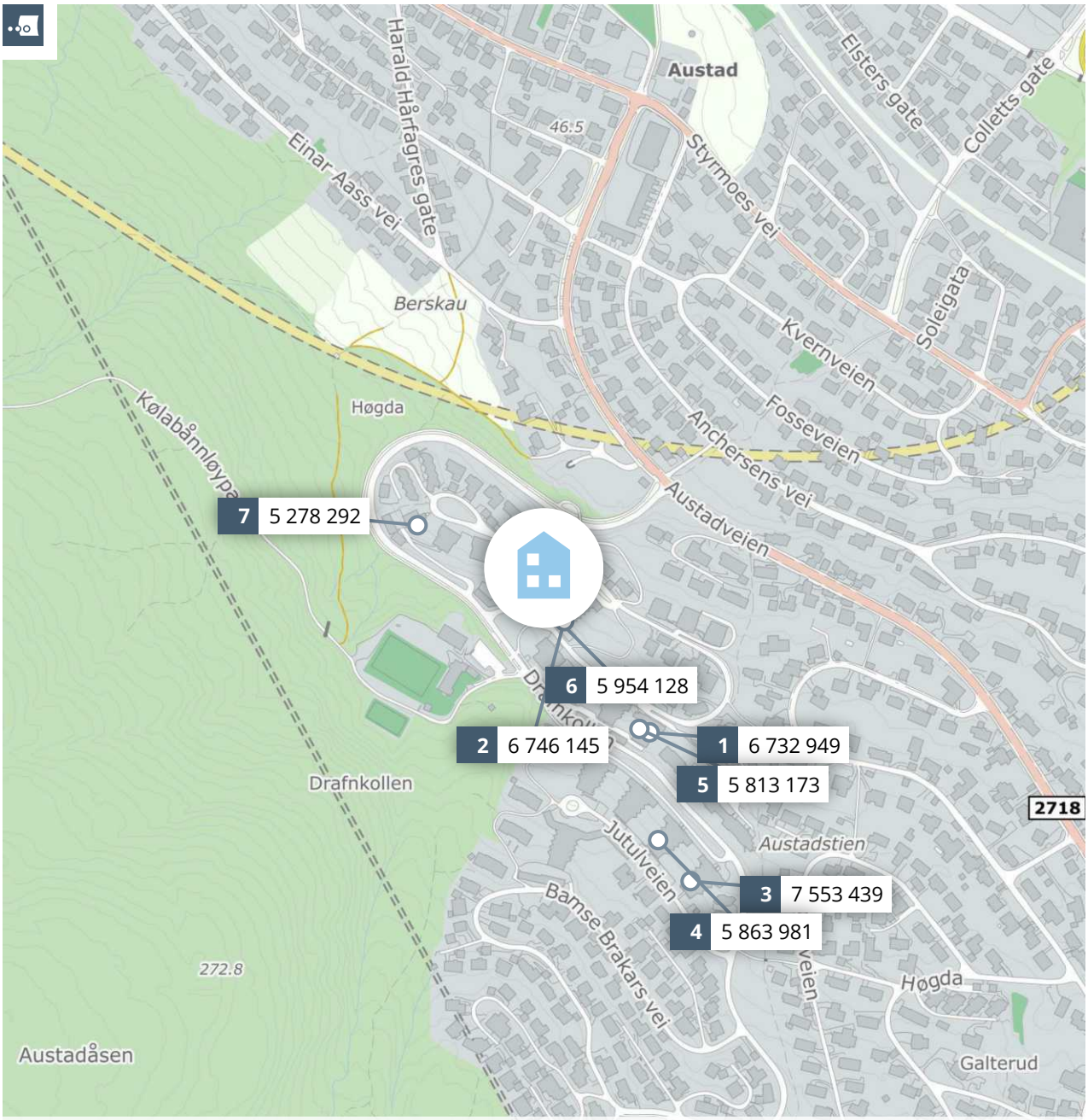
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HULDREVEIEN 59 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 27.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Huldreveien 59 A, 3042 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 20 BNR 566 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS DANVIK-FJELL 8

Verdivurdert til

5 690 000

230 179	5 920 179	47 743
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	- m²	- m²	81 m²	124 m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	7 655
Formue	67 377
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldreveien 24 C 131 m² 1981	3. etg	3 sov		31.10.2025	6 500 000	**6 375 000**	357 949	6 732 949	**51 397**
2	Huldreveien 7 B 130 m² 1981	7. etg	3 sov		20.05.2025	6 490 000	**6 500 000**	246 145	6 746 145	**51 893**
3	Jutulveien 8 A 140 m² 1982	6. etg	3 sov		23.04.2025	7 150 000	**7 300 000**	253 439	7 553 439	**53 953**
4	Jutulveien 14 A 130 m² 1987	1. etg	3 sov		21.05.2025	5 800 000	**5 600 000**	263 981	5 863 981	**45 108**
5	Huldreveien 24 D 125 m² 1981	2. etg	3 sov		08.11.2024	5 790 000	**5 450 000**	363 173	5 813 173	**46 505**
6	Huldreveien 3 B 130 m² 1982	7. etg	2 sov		30.01.2025	5 990 000	**5 700 000**	254 128	5 954 128	**45 801**
7	Drafnkollen 65 F 98 m² 1994	2. etg	2 sov		18.11.2024	4 990 000	**4 890 000**	388 292	5 278 292	**53 860**

Huldreveien 59A er en romslig terrasseleilighet med meget god intern beliggenhet. Leiligheten har en romslig uteplass og er beliggende med gode solforhold sommerstid med tidlig morgensol og ettermiddag på terrassen. Eiendommen ligger nær marka og med fantastisk utsikt over Drammen by og fjorden. Med store vinduer og en romslig terrasse kommer utsikten til sin rett både inne og ute. Leiligheten har en garasjeplass like ved inngangen og bod i bakkant av garasjen.

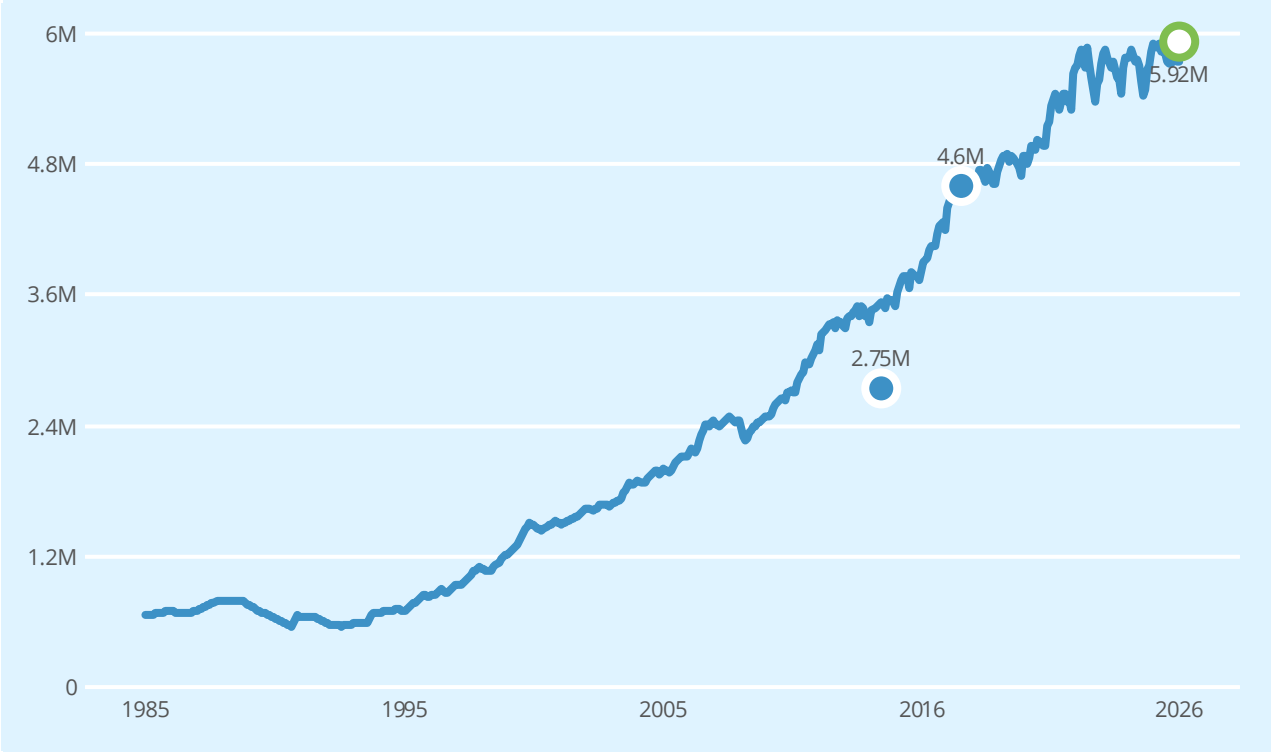
Beliggende i 2 etg. med adkomst fra felles trappegang. Planløsningen er gjennomtenkt og praktisk, med et bruksareal på 124 kvm fordelt på én etasje. Boligen har en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt. Stuen har åpen løsning mot et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og god skapplass. Boligen inneholder tre soverom som kan tilpasses ulike behov, samt et flislagt bad, separat toalettrom, vaskerom og to boder, hvorav én fungerer som teknisk rom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.02.2017		28.08.2017	4 790 000	4 600 000	0	4 600 000	
28.01.2014	02.05.2014	03.07.2014	2 890 000	2 750 000	0	2 750 000	
27.04.1982		27.04.1982	-	554 100	-	554 100	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i DRAMMEN kommune nå

318
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 109 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

318
leiligheter solgt

3.9M
3 792 000 Prisantydning i snitt
3 744 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 941 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

50 565 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

47 743 Huldreveien 59 A Totalpris 5 920 179

Fagtakst

Huldreveien 59A, 3042 DRAMMEN

Gnr: 20
Bnr: 566
Snr: 13

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1981

BRA: 124 m²

BRA-i: 124 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	10	1	0

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
25.03.2026

Rapportdato
23.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Vasilia Fafalios Olsen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

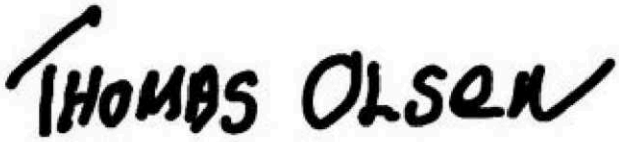


Navn
Thomas Olsen

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 seksjonen.

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)
2. etasje	124	124	0	0	81
Totalt m2	**124**	**124**	**0**	**0**	**81**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	124	0	124
Totalt m²	**124**	**0**	**124**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Wc
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bod
- Bod/teknisk rom
- Stue
- Kjøkken.

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).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av antatt fjell.

- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong med utfyllende teglstein.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**
Det er etablert en overga terrasse på ca 81m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrassen er ombygd i moderne tid med nytt tettesjikt og glassrekkverk i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en overbygd terrasse på ca 81m2.
Terrassen er belagt med sveisemembran. Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere og er kun vurdert mot alder.
Gulvet er oppforet og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3-lags glass

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

Skyvedør er skiftet i 2019.
Øvrig vinduer med datostempling 1981.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
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-2**

Vinduer med 3-lags glass med datostempling 1981.
Balkongdør med 2-lags glass med datostempling 2014.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

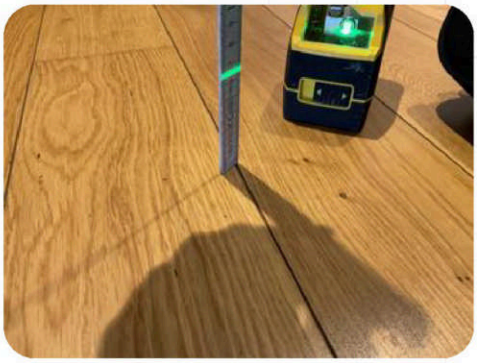
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

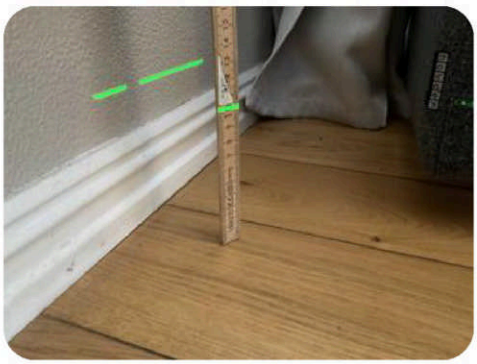
Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

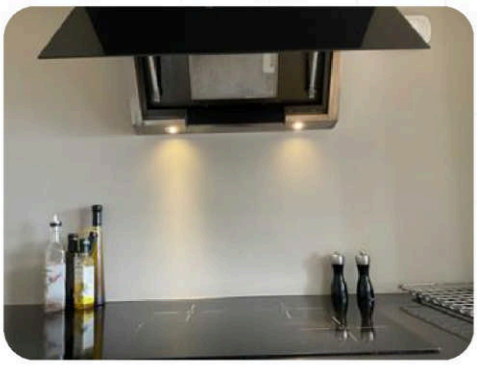
Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
40 mm høydeforskjell i stue.
12 mm høydeforskjell i fordelergang
15 mm høydeforskjell på soverom

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

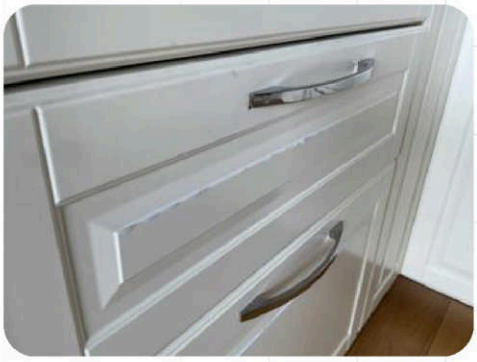
Utbedringskostnader	**100.000-200.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - En høydeforskjell på 40mm i et gulv i stue kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere. Anbefalte tiltak: - For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken







Kjøkkenleverandør
Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkken fra 2014 (kilde tidligere salgsoppgave)

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2014 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter, vitrineskap og kompositt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen, dog noe slitasje på 1 front.

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

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 18år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.5 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og innredning m/speil.
Rommet mangler tilluft i luftespalte. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.6 Avløpsrør

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

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

Oppsummering av avløp	TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Kobber rør	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

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 bod, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap samt mindre arbeider er skiftet.
Sikringsskap er plassert i entre.
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 ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

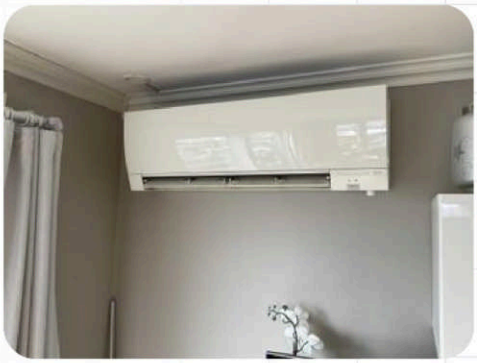
Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget gjør at tilstanden og utførelsen ikke kan verifiseres, og skjulte feil eller farlige installasjoner kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.9 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2014.	

Når var siste service på anlegget?
Det finnes ikke servicehistorikk på anlegget.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2014.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år

TG2 settes med bakgrunn i alder og ukjent service-historikk på eiendommen.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av varmepumpe som er på slutten av forventet levetid er at den kan bli mindre effektiv, øke energikostnadene og ha høyere risiko for feil og driftstopp. Anbefalte tiltak: - For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2002	
Størrelse	
297L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 297L v.v bereder.
Bereder er 24år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det forventes utskiftning av bereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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.

6.12 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.

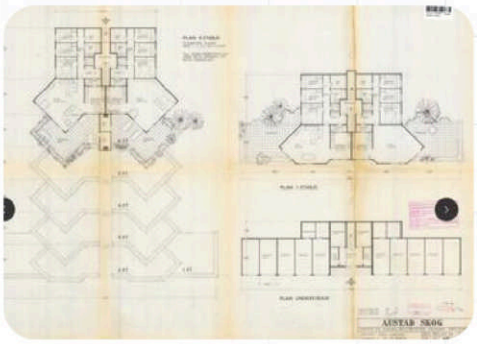
6.13 Skred/flomfare

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





FERDIGATTEST

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

Huldreveien 3 og 59

nybygg	terrassehus m/12 leiligheter	03.11.80	09.07.81	479

Per Helmd — Fossekallen 7, Her

Ark. Kjell Carlsen — Frognerveien 1b, OSLO 2

Walter Nilsen — Anchersens vei 83, Her

Vi har bekntgjet arbeidet i samsvar med bygningsloven § 99.

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

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

Ex. merknader: Bygget er påbegynt desember -80.

Drammen Ingeniørvesen
VA-avd. Avløpstransjonen

Drammen | 14.12.84. Arne Sjøl | Erling Rustad

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger. Terrasse er dog større enn omsøkt.

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

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

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.

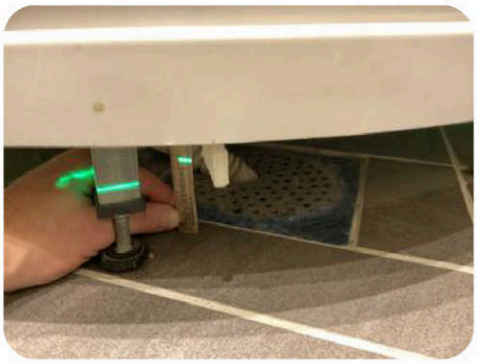
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.15 Våtrom

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

Rommet opplyses å være renovert i 2014.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.16 Overflater





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





Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 6mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det registreres dog flere fliser utenfor tolleransekrav.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13 år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.



Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.17 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Støpejern**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

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

Sluk er av type støpejernsluk trolig fra byggeår.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt, i sammenheng med eldre sluk.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.
- Alder på sluk og ikke synlig tettesjikt kan medføre økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

6.18 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjlabinett
- Baderomsinnredning med speil.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

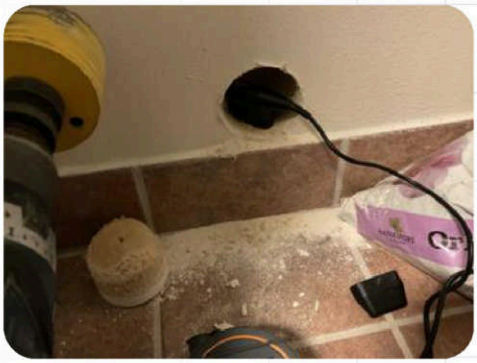
6.19 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.20 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.21 Overflater

Gulv, vegg og tak
Gulv: Flis på bad og wc. Øvrige rom parkett. Vegg: Flis på bad og wc. Øvrige rom malte overflater. Tak: Malt gips/tapet 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.

6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmepempe plassert i stue.
- Varmekabler på wc
- Varmekabler på bad.
- Panelovn på 1 soverom.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 3-lags glass med datostempling 1981.
Balkongdør med 2-lags glass med datostempling 2014.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2014 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter, vitrineskap og kompositt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen, dog noe slitasje på 1 front.

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

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 18år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og innredning m/speil.
Rommet mangler tilluft i luftespalte. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 40mm i et gulv i stue kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i bod, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå

på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2014.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år

TG2 settes med bakgrunn i alder og ukjent service-historikk på eiendommen.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av varmepumpe som er på slutten av forventet levetid er at den kan bli mindre effektiv, øke energikostnadene og ha høyere risiko for feil og driftstopp.

Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 297L v.v bereder.
Bereder er 24år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det forventes utskiftning av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 6mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det registreres dog flere fliser utenfor tolleransekrav.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13 år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og

bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type støpejernsluk trolig fra byggeår.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt, i sammenheng med eldre sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.
- Alder på sluk og ikke synlig tettesjikt kan medføre økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260079

Selger 1 navn
Vasilia Fafalios Olsen

Gateadresse
Huldreveien 59A

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260079

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrehabilitering av alle terrasser

Arbeid utført av: Buskerud Blikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260079

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vasilia Olsen	34a50f31ae9109efdec893349bd45637176723b5	11.03.2026 15:45:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260079

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

Boligopplysninger:

Bosameiet Austad Skog del 20/566		Vår ref.:	803/13
Huldreveien 59 A		Type:	Sameier
3042 DRAMMEN		Eiere:	Vasilia Olsen
Organisasjonsnr:	982 145 805	Seksjonsnr:	13

Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 655	
Felleskostnader:	Grunnkostnad	7 655

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	230 179	Gjeld siste årsoppg.:	244 770
Klient ajourf. lån:	5 524 296	Klient gj. s. årsoppg.:	5 908 402

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137084439, DNB BANK ASA - (Sameie)

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 11.03.2026: 5 524 296

Andel av saldo: 230 179

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2040)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90889484

E-post: bas@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 11.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	244 770	Andre inntekter:	2 581
Annen formue:	67 377	Utgifter:	18 145		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	20/566 - seksjon:13		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7490

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82754034

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Boligopplysninger:

Bosameiet Austad Skog del 20/566	Vår ref.:	803/13
Huldreveien 59 A	Type:	Sameier
3042 DRAMMEN	Eiere:	Vasilia Olsen
Organisasjonsnr: 982 145 805		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

HUSORDENSREGLER FOR
BOSAMEIET AUSTAD SKOG 20/566

Disse reglene er laget for å gi alle mulighet til å bo i et trivelig og godt bomiljø.

Boligsameiet har i møte den 1.4.2019 fastsatt følgende husordensregler for hus og dertil hørende anlegg, utarbeidet av styret i henhold til Bosameiets vedtekter § 3.

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameiernes leilighet.

Bruk eller disponering av leilighet og eiendom forøvrig, skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer. Hvis leiligheten leies ut eller stilles til disposisjon for andre, skal disse gjøres oppmerksom på de gjeldende vedtekter og husordensregler.

Husdyrhold er tillatt når dette ikke medfører sjenanse eller ulemper for andre.
På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr føres i bånd.

Utgangsdørene skal til enhver tid være låst.

Trappevask. Beboerne må bli enige seg imellom om en vaskerutine for renhold av trapper og fellesrom.

Vis hensyn til de øvrige beboerne. Ro etter kl. 23 på hverdager/søndag og kl. 24 fredag og lørdag. Spesielle arrangement eller arbeider som kan være til sjenanse skal varsles til naboene og andre beboere som blir berørt.

Ombygningsmessige arbeider som kan medføre sjenanse for andre, utført av eller etter oppdrag fra sameier eller bruker, skal ikke foretas i tiden mellom klokken 21.00 og 07.00 på vanlige virkedager, lørdag ikke før kl. 10.00 eller etter kl. 14.00, og ikke på søndager eller helgedager. Dette gjelder dog ikke arbeider som må utføres straks for å unngå eller redusere skade.

Dugnader er ikke obligatorisk, men sameiere oppfordres til å delta da dette er arbeid som kommer alle til gode.

Parkering.
Sameierne skal benytte sin garasje til parkering av bil. Sameiere som har flere biler enn garasjer, parkerer slik at øvrig trafikk/parkering og snørydding ikke hindres.
Gjesteparkering skal ikke benyttes til hensetting av hengere, campingvogner etc.

Lading av El-BIL
Sameiets elektriske anlegg er ikke dimensjonert for lading av el-bil, og sameiere kan derfor ikke lade el-biler i egen garasje før Sameiet har vedtatt oppgradering av elektrisk anlegg og dette er utført.

Varmepumpe. Det må søkes styret om godkjennelse for montering av varmepumpe. Godkjennelse innhentes før anskaffelse!

Terrassemarkiser skal være i farge grå ensfarget, nr. 727/15 fra Alfa Solskjerming eller tilsvarende. Det er ikke tillatt å montere opp paviljonger eller lignende på terrassen. Det er heller ikke tillatt å froste eller foliere glassrekkverk, men uttrekkbare levegger tillates så lenge de ikke står oppe som en fast installasjon.

Sluk. Sameierne er pliktig å holde slukene på terrassen åpne. Slukene må renses vår og høst hvert år.

Stoppekran til leiligheten skal stenges når du reiser bort (2 døgn eller mer). På den måten unngås skader av betydning om uhellet er ute og det oppstår vannlekkasje.

Forsikring. Nødvendige forsikringer av sameiets bygninger m.m. dekkes gjennom felleskostnadene. Hver enkelt sameier må tegne egen forsikring som dekker innbo og løsøre.

Skader. Bygningsskader skal omgående meldes til styreleder.
Ved skader er sameiers egenandel kr 10.000,-. Skader som er selvforskyldt eller som følge av egenforsømmelse og som ikke dekkes av forsikringen, må i sin helhet dekkes av eieren av bruksenheten.

Eksempler på Sameiers ansvar
Sameierne har hver for seg ansvaret for det fulle innvendige vedlikehold av leiligheten, samt andre rom som tilhører seksjonen, herunder vannmåler, varmtvannsbereder og innvendige vannledninger som ikke er en del av bygningskroppen, tette avløpsrør i og fra leiligheten, elektriske installasjoner i bruksenheten, vifter og avtrekk, utvendig belysning på terrasse og ringeklokke ved egen dør, TV-kabel i leiligheten fram til uttak i leiligheten, samtlige vinduer og dører inkl. inngangsdør til leiligheten, dører og låser, utvendig vedlikehold av bod og bod-vegger, terrassegulv, selvforskyldt skade på terrasse membran, tett terrasseavløp, garasjeport til hørende bruksenheten, dørens funksjon og låser, elektriske installasjoner i garasje, dører og lettvegger.
Forslag til endring av ordensreglene leveres skriftlig til styret senest 3 uker før det årlige sameiermøtet. Styret legger fram forslaget for det ordinære sameiermøtet.

Ajourført etter årsmøtet 17.04.2019

V E D T E K T E R
for
Bosameiet Austad Skog del 20/566

(Erstatter Vedtekter av 7. mai 2018, sist endret 8. april 2024)

1. Navn

I overensstemmelse med seksjonering av eiendommen – tinglyst ved Drammen byrett 24. februar 1982 og skjøte til de respektive eiere, har disse inngått et sameie med betegnelsen Bosameiet Austad Skog Del 20/566.

2. Eiendommen

Eiendommen gnr. 20 bnr. 566 i Drammen ligger i sameie mellom eierne av de 24 eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk.
Sameiet består av 2 bygninger med 12 eierseksjoner i hver.
34 garasjer er tilknyttet sameie hvorav 14 garasjer i frittstående garasjeanlegg, og et fellesområde. Ledige garasjer skal fortrinnsvis leies ut til beboere i sameiet, dog kan sameier fritt leie ut sin garasje, men er ansvarlig for bruk og vedlikehold av garasjen. Det forutsettes at garasjen leies ut til hensetting av bil.
Organisasjonsmessig er sameiet inndelt i firedeler med adressene Huldreveien 3, 7, 55 og 59.
Sameiet er tilknyttet Huseiernes Landsforbund.
Endring i eierforhold til garasje skal meddeles styret.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Bosameiet er underlagt Eierseksjonsloven av 16.06.2017 og vedtekter som ikke omfattes av loven. Oppstår tvil mellom eierseksjonsloven og vedtekter er det eierseksjonsloven som gjelder. De løsninger det tas til orde for i Kommentarutvalget til loven fremstår som usikre, og er først gyldige hvis de fastsettes i dom.
Eierseksjonsloven er tilgjengelig på internett www.lovdata.no

3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Forøvrig bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan kreves overprøvet av årsmøtet, som også kan gi retningslinjer for bruken.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenhetene eller fellesarealene.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt

4. Rettslig rådighet over seksjonen
Den enkelte sameier kan fritt overdra, bortleie og pantsette sin seksjon. Overdragelse av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiestyret eller forretningsføreren. Det samme gjelder bortleie av hele bruksenheten.

Garasjer som ikke er tilknyttet en seksjon kan ikke selges ut av sameiet, hvis det finnes kjøper til markedspris i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

5. Vedlikehold
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder terrassegulv. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger inklusive sluk fra forgreningspunktet inn til bruksenheten Dette gjelder også sluk og avløp på terrasse. Også for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikehold av tomt og andre fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Firedels ansvar. Sameiet har ikke vaktmester. Sameierne i hver firedel er selv ansvarlig for å bytte lyspærer og holde ryddig og rent på en del av fellesarealet som tilhører firedelen. Det samme gjelder nødvendig snømåking og sandstrøing. Renhold av avfallsdunker som tilhører firedelen utføres av beboere i firedelen. Den enkelte firedel besørger og betaler i felleskap beplantning utenfor egen inngang.

Vedlikehold og materiell. For en del oppgaver som skal utføres av sameier betaler sameiet for maling og beis. (Se oversikt over sameiegodkjente farger til bruk utvendig i Sameiet. Innkjøp avtales med styrerepresentant – utlegg refunderes av regnskapsfører).
Styremedlemmer er kontaktpersoner.

6. Fordeling av felleskostnader og ansvar utad
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene fordeles likt mellom sameierne.

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

7. Sameiets panterett for sameiernes økonomiske forpliktelser
De andre sameierne har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Også styret kan gjøre panteretten gjeldende.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1. Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om på årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2. Deltagere

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett..

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har lovlig forfall.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av seksjon.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

8.3. Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets

avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4. Stemmeberegning og flertallskrav

På årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd andre punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Fører et slikt tiltak med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

8.5. Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- Behandle styrets årsberetning.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Velge styreleder når lederen er på valg.
- Velge styremedlemmer som er på valg.
- Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
- Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
- Behandle forslag fra styret.
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styre

9.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2. Valg av styre

Styret skal bestå av 3 eller 4 medlemmer. I tillegg kan de velges ett varamedlem. Styreleder velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. For gyldig vedtak kreves mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styremedlemmene (og eventuelt varamedlemmer) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

9.5. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

10. Installasjon av varmepumpe
Det er tillat å montere varmepumpe forutsatt at spesifiserte krav oppfylles. Krav ved installasjon av varmepumpe vedlikeholdes av styret.

11. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på årsmøtet.

Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil revisor er valgt.

12. Mislighold
12.1. Pålegg om salg
Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

12.2. Fravikelse (utkastelse)
Dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

***

Fastsatt 1. april 2019

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Bosameiet Austad Skog del 20/566

Dato og sted

Dato: Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00

Sted: Drafn's hus (2. etasje)

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges til møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til møteleder

1.3 Valg av sekretær

Tone Karen Bergene velges til sekretær

Forslag til vedtak: Tone Karen Bergene velges til sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 757 007,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 40.000 ,- for perioden fra ordinært

Forslag til vedtak: årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1.000 til styreleder.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 80.000 for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av avfallsløsning

Forslag fra Vasilia Olsen, se vedlegg pkt. 1.

Styrets innstilling: Styret ser positivt på en ny avfallsløsning. Plasserings mulighetene er begrenset på sameiet grunn. For nedgravet løsning krever RFD minimum 20 boenheter, dvs. at hele sameiet må ha felles løsning.

Det er fjell på angitt plassering, dette vil innebære at man må sprenge. Sprengning vil være kostnadskrevende og medføre noe risiko for påvirkning av bygningsmassen.

Vi anbefaler at styret utreder mulighetene og informerer seksjonseiere før gjennomføring.

5.2 2.Lukket og låst areale for sykkelparkering

Forslag fra Vasilia Olsen, se vedlegg pkt. 2 i innkallingens pkt 5.1.

Styrets innstilling: Tomtegrensen går langs muren. Plasseringen er delvis på kommunalt areal. Sameiet har utnyttet tilgjengelig bebygget areal ihht. reguleringen, slik at det muligens må søkes dispensasjon.

Vi anbefaler at styret utreder mulig plassering og informerer seksjonseiere om, før evt. søknad sendes.

5.3 Maling av trappeganger

Styret har innhentet tilbud på maling av trappegangene.

Vasking av trappegangene gjøres på timer, estimert til kr. 30.000 x 2

Maling av trappegangene to strøk, tilbud kr 100.000 x 2

Sum maling av trappegangene kr. 260.000 + MVA

Styret vil innhente minst ett tilbud til.

Maling av dører til leilighetene utvendig kr 1.000 pr dør. Karm kan også males hvis eier er tilstede.

Maling av dører kr. 24.000 + MVA. I tillegg kommer dører nede i trappegangene.

Maling: Tak og lister i Bomull, vegger i Flanell og dører i sort.

Forslag til vedtak: Det gjennomføres vasking og maling av trappegangene.

Vasking av trappegangene gjøres på timer, estimert til kr. 30.000 x 2

Maling av trappegangene to strøk, tilbud kr 100.000 x 2

Sum maling av trappegangene kr. 260.000 + MVA

Maling av dører til leilighetene utvendig kr 1.000 pr dør. Karm kan også males hvis eier er tilstede.

Maling av dører kr. 24.000 + MVA. I tillegg kommer dører nede i enden av trappegangene.

Farger: Tak og lister i Bomull, vegger i Flanell og dører i sort.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for 2 år

Morten Skjelbred gjenvelges som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Morten Skjelbred gjenvelges som styreleder for 2 år

6.2 Styremedlem for 2 år

Tone karen Bergene ønsker å fratre styret etter mange år som styremedlem

Morten Eriksen velges som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Morten Eriksen velges som styremedlem for 2 år

6.3 Varamedlemmer

Wenche Karoliussen gjenvelges som varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Wenche Karoliussen gjenvelges som varamedlem for 1 år

Med vennlig hilsen for styret

05.03.2025

Morten Skjelbred

Styrets årsmelding 2024 for Bosameiet Austad Skog del 20/566

Virksomhetens art og beliggenhet

Bosameiet Austad Skog del 20/566 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 982145805. Sameiet består av 24 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Morten Skjelbred
Styremedlem, Tor Atle Stærnes
Styremedlem, Tone Karen Bergene
Varamedlem, Wenche Karoliussen

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 6 styremøter og behandlet og protokollert 19 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Bosameiet Austad Skog del 20/566.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Det er utført utvendig vedlikehold på deler av det arealene ved adkomst arealer og inngangspartiene til nr. 3 og 7.
- Det er montert signalforsterker til el-bil ladere i garasjene fra Assistentpartner.
- Vannlekkasjer fra takene langs ventilrør til nr. 3 og 7 er feilsøkt og forsøkt utbedret. Vi har kontrollert avløpsrør med film av rør innvendig og taktekkingen med visuell befaring og røyktest uten å finne feil. Sist kjente potensielle kilde til lekkasje er kondens. For å stoppe lekkasjer er derfor ventilrør/hetter bytte ut. De nye rørene har tilbakeslagsventiler og er godt isolerte.
- Det er oppdaget rotter på området vårt. Buskerud Skadedyrkontroll er engasjert til å fjerne rottene.
- Styret arbeider med å finne bedre løsninger for sameiets søppelconteinerne. Fellesanlegg nedgravet er ikke mulig, men vi vurdere å bygge tak over containerne.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

• Gjerdet på mur mot veien (Huldreveien 55 og 59) vil bli vedlikeholdt.
• Det er montert nye boddører i Huldreveien 3 og 7
• Det arbeides med vedlikehold på ventilasjon i leilighetene
• Det er utført hyppig vedlikehold på inngangsdøren til Huldreveien 3. Døren fungerer nå tilfredsstillende
• Kontrollert vann og avløp i boenhetene (2022). Kontrollen ble gjennomført sammen med rørlegger fra HåSt Rør as
• Skiftet ødelagt bordkledning på garasjeanlegg
• Utbedret vannskader i garasjer
• Trefelling på sameiets tomtearealer gjennomført sommeren 2022
• Utbedret setningsskader på boddører
• Fornyet tv- og nettavtale med Telia

• Det er lagt avløp for tak-/terrassevann til kum eller fylling og skiftet kummer utenfor Huldreveien 55 og 59
• Det er skiftet ut heller med belegningsstein utenfor Huldreveien 55
• Innmeldte feil og mangler til Buskerud Blikk er rettet eller avklart
• Full rehabilitering av terrasser ble gjennomført i 2020
• Utvendig maling av bygningsmassen gjennomført i 2020/21

Arbeidsmiljø

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 82754034. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, 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.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

04.02.2025

Morten Skjelbred

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Resultatregnskap Bosameiet Austad Skog del 20/566 - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 955 424	1 862 976	1 955 424	2 091 360
Andre inntekter	1	49 904	59 612	20 000	40 000
Sum inntekter		**2 005 328**	**1 922 588**	**1 975 424**	**2 131 360**
Kostnader					
Personalkostnader	2	138 061	138 061	136 920	138 061
Avskrivninger	3	396 968	396 968	394 736	394 736
Kommunale avgifter		2 425	1 768	2 875	2 875
Strøm og annen energi	4	98 349	98 156	80 000	90 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 083 739	31 850	300 000	372 000
Løpende driftskostnader	6	132 049	85 271	146 800	159 600
Administrativ konsulentbistand	7	55 075	52 866	55 325	58 109
Digitale tjenester		193 804	118 540	141 732	205 000
Forsikringer		240 632	212 149	235 895	308 009
Andre driftskostnader	8	6 570	9 369	30 000	10 000
Sum driftskostnader		**2 347 671**	**1 144 998**	**1 524 283**	**1 738 390**
Driftsresultat		**-342 344**	**777 590**	**451 141**	**392 970**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		38 197	13 539	0	30 000
Andre finansinntekter		23 520	19 493	0	0
Rentekostnader		476 380	433 151	491 793	441 802
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-414 663**	**-400 120**	**-491 793**	**-411 802**
Årets resultat		**-757 007**	**377 471**	**-40 652**	**-18 832**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-757 007	377 471	0	0
Sum disponeringer		**-757 007**	**377 471**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	39 056	52 840
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	9	5 907 480	6 290 664
Sum anleggsmidler		**5 946 536**	**6 343 504**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 992	0
Erstatningsmessige skader		68 792	193 792
Andre fordringer		382 735	313 346
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 330 341	1 434 230
Sum omløpsmidler		**1 808 860**	**1 941 368**
SUM EIENDELER		**7 755 395**	**8 284 872**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		881 029	1 638 036
Sum egenkapital	**11**	**881 029**	**1 638 036**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	5 907 480	6 290 664
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 816	25 650
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		325 730	323 429
Påløpne renter		2 486	3 852
Annen kortsiktig gjeld		617 804	3 141
Sum gjeld		**6 874 366**	**6 646 836**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 755 395**	**8 284 872**

Sted:_____, dato:_____

Morten Skjelbred	Tor Atle Stærnes	Tone Karen Bergene
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 943 424	1 850 976
3601 Leieinntekter garasjer	12 000	12 000
3622 Strømforbruk elbil	49 904	59 612
Sum	**2 005 328**	**1 922 588**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	120 000	120 000
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	1 000	1 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 061	17 061
Sum	**138 061**	**138 061**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

	Etablering Elbil-ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 490
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 490
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	57 435
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 056
Årets avskrivninger :	13 784
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	7

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

Langsiktig fordring avskrives i takt med nedbetaling av langsiktig gjeld. I 2024 utgjorde avskrivning kr 383.184, -. Se note 9 for mer informasjon.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	98 349	98 156
Sum	**98 349**	**98 156**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	135 575	5 531
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	47 428	18 130
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	153 646	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	8 188
6640 Periodisk vedlikehold	737 089	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	0
Sum	**1 083 739**	**31 850**

Konto 6640 «periodisk vedlikehold» viser kostnader relatert til utbedring av vannskader i garasje, utskifting av belegningsstein og reparasjon av gjerde mm.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	122 949	83 171
6730 Honorar for teknisk rådgivning	6 500	0
6780 Andre driftsavtaler	2 600	2 100
Sum	**132 049**	**85 271**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 163	3 888
6710 Forretningsførerhonorar	51 624	48 978
6711 Honorar administrative tjenester	288	0
Sum	**55 075**	**52 866**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6400 Leie maskiner	275	0
6490 Annen leiekostnad	0	3 033
6500 Verktøy	0	862
6800 Kontorrekvisita	0	134
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 200	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	280	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	0
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	1 990
7720 Generalforsamling / Årsmøte	285	950
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
Sum	**6 570**	**9 369**

Note 9 - Langsiktig fordring

	År 2024
1370 Langsiktig fordring	5 907 480
Sum	**5 907 480**

Sameiet tok opp et lån i 2019 på kr 8.000.000, -. Nedbetalingstiden var 19 år. Lånet var planlagt til å dekke kostnader for rehabilitering av terrasser og malerarbeid. Kostnadene er balanseført som en langsiktig fordring mot sameierne. Den langsiktige fordringen økte med ytterligere kr 1.972.086, - i 2020 og nedskrives i takt med avdrag på lån.

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	685 773	220 857
1932 Sparekonto	6 847	605 965
1933 Plasseringskonto 31+	637 720	607 408
Sum	**1 330 341**	**1 434 230**

En plasseringskonto med 31 dagers binding er opprettet. Den spesifiserte endringen av kontotype skyldes at forretningsfører har standardisert kontobruken. Endringen av kontotype fra 2023 er derfor ikke reell.

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	881 029	1 638 036
SUM EGENKAPITAL	**881 029**	**1 638 036**

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

Note 12 - Langsiktig lån og pantstillelser

Kreditor:	**DNB BANK ASA - (Sameie)**
Lånenummer:	**12137084439**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 290 664
Avdrag i perioden:	383 184
Lånesaldo 31.12:	**5 907 480**
Saldo 5 år frem i tid:	4 001 841

Langsiktig lån og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137084439	24	246 145	5 907 480

Det er ikke stillet pantsikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden.

Resultat og balanse med noter for Bosameiet Austad Skog del 20/566.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bosameiet Austad Skog del 20/566

Styreleder	Morten Skjelbred (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Tone Karen Bergene (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Tor Atle Stærnes (sign.)	17.02.2025

Til årsmøte i
Bosameiet Austad Skog del 20/566

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Bosameiet Austad Skog del 20/566's årsregnskap som viser et underskudd på kr 757 007. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 18.februar 2025
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

1. Etablering av nye avfallspunkter for å unngå sjenerende lukt for beboere & redusere tiltrekking av skadedyr

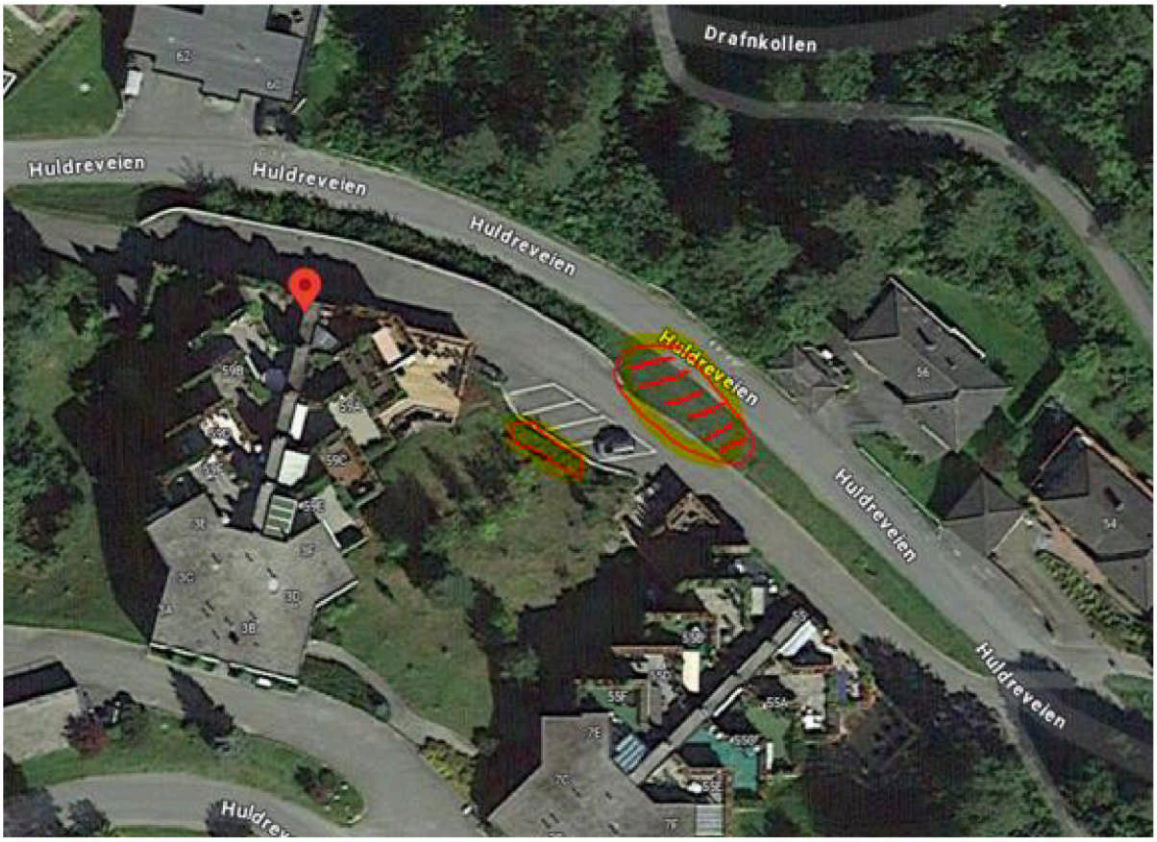
Forslag til løsning:

a. Flytte dagens etablerte avfallspunkter helt vekk fra området mot leilighetene, og bestille fast vask av søppelbeholdere i april + august hvert år. Forslag til plassering: jfr skravert felt

b. Nedgravd avfallsløsning https://www.rfd.no/naering/nye_renovasjonslosninger/nedgravde-avfallslosninger#/. Avfallsbeholderne kan f.eks plasseres mellom de 2 blokkene i et midtstilt område som graves/pigges ut i det skrånende fellesarealet med busker dvs rett på oversiden av dagens gjesteparkering.

2. Lukket og låst areale for sykkelparkering, og gjerne med rom for plassering av rullator / rullestol. I fjor sommer opplevde vi tyveri av 2 sykler som var låst og sto plassert rett ved felles avfallsbeholdere på utsiden av Huldreveien 59.

Tidligere ble teknisk rom benyttet til sykkelparkering, inntil styret sendte ut info om forbud. Nå har beboere plassert 1 rullestol og 1 rullator i redskapsboden til Huldreveien 59. Dersom det ikke er mulig å flytte dagens felles hageredskap til teknisk rom og ombygge dagens redskapsbod til felles sykkel-, vogn og rullaturbod, er det ønskelig med en felles utebod til bl.a sykkelparkering som er låsbar/utilgjengelig for uvedkommende.



Avslutningsvis ber jeg om tilbakemelding om styrets tiltak i forbindelse med min tidligere innmeldte klage på Rognan's sjenerende plassering av varmepumpe. Denne er som tidligere nevnt montert uten samtykke fra styret og meg som nærmeste nabo, der vi ser rett inn i baksiden på varmepumpen når vi benytter vår terrasse.

Med vennlig hilsen

Vasilia

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bosameiet Austad Skog del 20/566 onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Drafn's hus (2. etasje).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 13

Antall seksjoner representert ved fullmakter:1

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 14

1.2 Valg av møteleder

Styreleder velges til møteleder

Vedtak:
Valgt ble: styreleder Morten Skjelbred

1.3 Valg av sekretær

Tone Karen Bergene velges til sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Tone Karen Bergene

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Marit Fossen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et underskudd på kr 757 007,- ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen. Budsjettet ble tatt til orientering.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 40.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 1.000 til styreleder.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 80.000 for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. Der ekstern styreleder ikke er på valg kan dette behandles her. Hvis ekstern styreleder er på valg må man først velges. Gå deretter tilbake hit.

5. Innkomne forslag

5.1 Endring av avfallsløsning

Forslag fra Vasilia Olsen, se vedlegg pkt. 1.

Vedtak:
Årsmøtet besluttet enstemmig ikke å gjøre bygningsmessige tiltak for avfallshåndtering.

Det ble besluttet at styret bestiller rengjøring av søppeldunkene i de årstider temperaturen tillater det og om mulig snørydding på og rundt avfallsdunkene vinterstid.

5.2 2.Lukket og låst areale for sykkelparkering

Forslag fra Vasilia Olsen, se vedlegg pkt. 2 i innkallingens pkt 5.1.

Vedtak:
Årsmøtet besluttet enstemmig at det ikke er behov for nytt sykkelskur. Sykler kan plasseres i garasjer eller boder.

5.3 Maling av trappeganger

Styret har innhentet tilbud på maling av trappegangene.

Vasking av trappegangene gjøres på timer, estimert til kr. 30.000 x 2

Maling av trappegangene to strøk, tilbud kr 100.000 x 2

Sum maling av trappegangene kr. 260.000 + MVA

Styret vil innhente minst ett tilbud til.

Maling av dører til leilighetene utvendig kr 1.000 pr dør. Karm kan også males hvis eier er tilstede.

Maling av dører kr. 24.000 + MVA. I tillegg kommer dører nede i trappegangene.

Maling: Tak og lister i Bomull, vegger i Flanell og dører i sort.

Vedtak:

Det gjennomføres vasking og maling av trappegangene og dører i trappegangene, samt utskiftning av belysning etter at malearbeidene er utført. Takene males i klassisk hvit og dører i sort. Veggene males med fargeprøver i de to oppgangene, eierne kan gi styret tilbakemelding på fargevalg før veggene males.

Styret innhenter tre tilbud på maling og belysning (belysning i led, eventuelt led lister) før leverandører velges. Kvalitet prioriteres, deretter pris.

Før arbeidene iverksettes informeres eierne om leverandører, tidspunkt for gjennomføring, valg av belysning og fargevalg på veggene.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Morten Skjelbred gjenvelges som styreleder for 2 år

Vedtak:

Morten Skjelbred, gjenvalgt som styreleder for 2 år

6.2 Styremedlem for 2 år

Tone karen Bergene ønsker å fratre styret etter mange år som styremedlem

Morten Eriksen velges som styremedlem for 2 år

Vedtak:

Morten Eriksen valgt som styremedlem for 2 år

6.3 Varamedlemmer

Wenche Karoliussen gjenvelges som varamedlem for 1 år

Vedtak:

Wenche Karoliussen gjenvalgt som varamedlem for 1 år

Protokoll for Bosameiet Austad Skog del 20/566

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Skjelbred (sign.)	21.03.2025
Sekretær	Tone Karen Bergene (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Marit Fossen (sign.)	21.03.2025

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 20	Bnr: 566	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse: Huldreveien 59 A				
Referanse: 83260079				
Avtalenummer: 1152143				
Dato: 13.03.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,161				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.13.03.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

Utskriftsdato: 11.03.2026

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	566	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Huldreveien 59A, 3042 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	7 073,27 kr
Vann	4 248,50 kr
Sum	**11 321,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.03.2026

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	566	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Huldreveien 59A, 3042 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
08352944	1679	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	99

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	20	566	0	13

Adresse:	Huldreveien 59 A, 3042 Drammen	H0201

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 12.03.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

DRAMMEN KOMMUNE

PX SOLUTIONS AS
Tomtegata 7
3015 DRAMMEN

Dato: 28.05.2020
Saksnr.: BYGG-20/02222-3
Deres ref.:

Huldreveien 55 A-F og 59 A-F, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	20/566/0/0
	Huldreveien 55 A
Ansvarlig søker:	PX SOLUTIONS AS
Tiltakshaver:	BOSAMEIET AUSTAD SKOG DEL 20/566

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for fasadeendringer mottatt 04.05.2020.

Det ble gitt tillatelse til fasadeendringer i form av utskiftning av rekkverk på to leilighetsbygg 20.10.2017 i sak med saksnummer 17/9023.

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 utskitning av rekkverk på to boligblokker til glassrekkverk.

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 versjon nr. 2, datert 23.01.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

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

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

Milla Flesche
Avdelingsleder Arealplan og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: BOSAMEIET AUSTAD SKOG DEL 20/566

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**20**	**566**	**0**	**13**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Terrassehus	158442337	0	Midlertidig brukstillatelse	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6621411 Øst: 567705 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	09.07.1981	13.01.2016	
MB-Midlertidig brukstillatelse	31.03.1982	13.01.2016	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Huldreveien 59A	20	566	0	13

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0
3	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0
4	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0
5	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

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

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**20**	**566**	**0**	**13**	Seksjon	SEKSJON 13	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.02.1982	Nei	Nei			100/2700	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			20/566	0
					20/566/0/1	0
					20/566/0/4	0
					20/566/0/5	0
					20/566/0/2	0
					20/566/0/3	0
					20/566/0/8	0
					20/566/0/9	0
					20/566/0/6	0
					20/566/0/7	0
					20/566/0/12	0
					20/566/0/13	0
					20/566/0/10	0
					20/566/0/11	0
					20/566/0/16	0
					20/566/0/17	0
					20/566/0/14	0
					20/566/0/15	0
					20/566/0/20	0

			20/566/0/21	0
			20/566/0/18	0
			20/566/0/19	0
			20/566/0/24	0
			20/566/0/22	0
			20/566/0/23	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	20/566/0/1	0
			20/566/0/5	0
			20/566/0/2	0
			20/566/0/18	0
			20/566/0/22	0
			20/566/0/6	0
			20/566/0/19	0
			20/566/0/13	0
			20/566/0/17	0
			20/566/0/11	0
			20/566/0/15	0
			20/566/0/8	0
			20/566/0/7	0
			20/566/0/21	0
			20/566/0/24	0
			20/566	0
			20/566/0/3	0
			20/566/0/12	0
			20/566/0/16	0
			20/566/0/23	0
			20/566/0/9	0
			20/566/0/10	0
			20/566/0/20	0
			20/566/0/14	0
			20/566/0/4	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158442337	Terrassehus	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Huldreveien	59	A		Nord: 6621417 Øst: 567713 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 2-Austad Fjell Stemmekrets 10-Strømsø Postnummerområde 3042-DRAMMEN SKOLEKRETS 6-Fjell Grunnkrets 808-Danvik-Fjell 8

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**20**	**566**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	7490,1	7495	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.01.1981	Nei	Nei	Ja	24		Nord: 6621389,39 Øst: 567714,3 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			20/566	0
					20/566/0/1	0
					20/566/0/4	0
					20/566/0/5	0
					20/566/0/2	0
					20/566/0/3	0
					20/566/0/8	0
					20/566/0/9	0
					20/566/0/6	0
					20/566/0/7	0
					20/566/0/12	0
					20/566/0/13	0
					20/566/0/10	0
					20/566/0/11	0
					20/566/0/16	0
					20/566/0/17	0
					20/566/0/14	0
					20/566/0/15	0
					20/566/0/20	0
					20/566/0/21	0
					20/566/0/18	0
					20/566/0/19	0
					20/566/0/24	0
					20/566/0/22	0
					20/566/0/23	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			20/566/0/1	0
					20/566/0/5	0
					20/566/0/2	0
					20/566/0/18	0
					20/566/0/22	0

				20/566/0/6	0
				20/566/0/19	0
				20/566/0/13	0
				20/566/0/17	0
				20/566/0/11	0
				20/566/0/15	0
				20/566/0/8	0
				20/566/0/7	0
				20/566/0/21	0
				20/566/0/24	0
				20/566	0
				20/566/0/3	0
				20/566/0/12	0
				20/566/0/16	0
				20/566/0/23	0
				20/566/0/9	0
				20/566/0/10	0
				20/566/0/20	0
				20/566/0/14	0
				20/566/0/4	0
Kart- og delingsforretning	05.02.1981		Mottaker	20/566	7495
			Avgiver	20/553	-7495

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158442337	Terrassehus	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Huldreveien	59	A		Nord: 6621417 Øst: 567713 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 2-Austad Fjell Stemmekrets 10-Strømsø Postnummerområde 3042-DRAMMEN SKOLEKRETS 6-Fjell Grunnkrets 808-Danvik-Fjell 8

KOMMUNAL TILLEGGSDEL			
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer	
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: OPPDELT I 24 SEKSJONER 24021982 SEKSJON 1 - 24	000000/000000

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
7490,1	Nord: 6621389,39011661 Øst: 567714,29999633 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

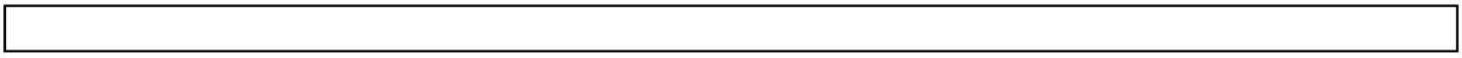
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Huldreveien 3 og 59				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
nybygg	terrassehus m/12 leiligheter	03.11.80	09.07.81	479
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Per Meland		Fossekallen 7, Her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Kjell Carlsen		Frognerveien 1b, OSLO 2		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Walter Nilsen		Anchersens vei 83, Her		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader: Bygget er påbegynt desember -80.

Drammen Ingeniørvesen
VA-avd. Rørleggerseksjonen

Sted og dato		Stempel	
Drammen	14.12.84.	Arne Sjøl	Erling Rustad
			Underskrift

Sendes til

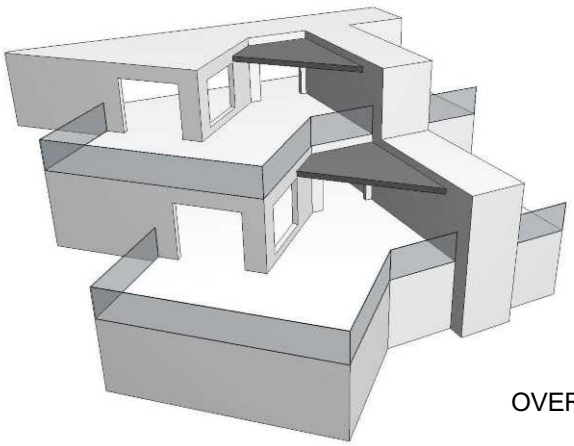
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



FASADE MOT NORD-VEST (FRA SIDEN)





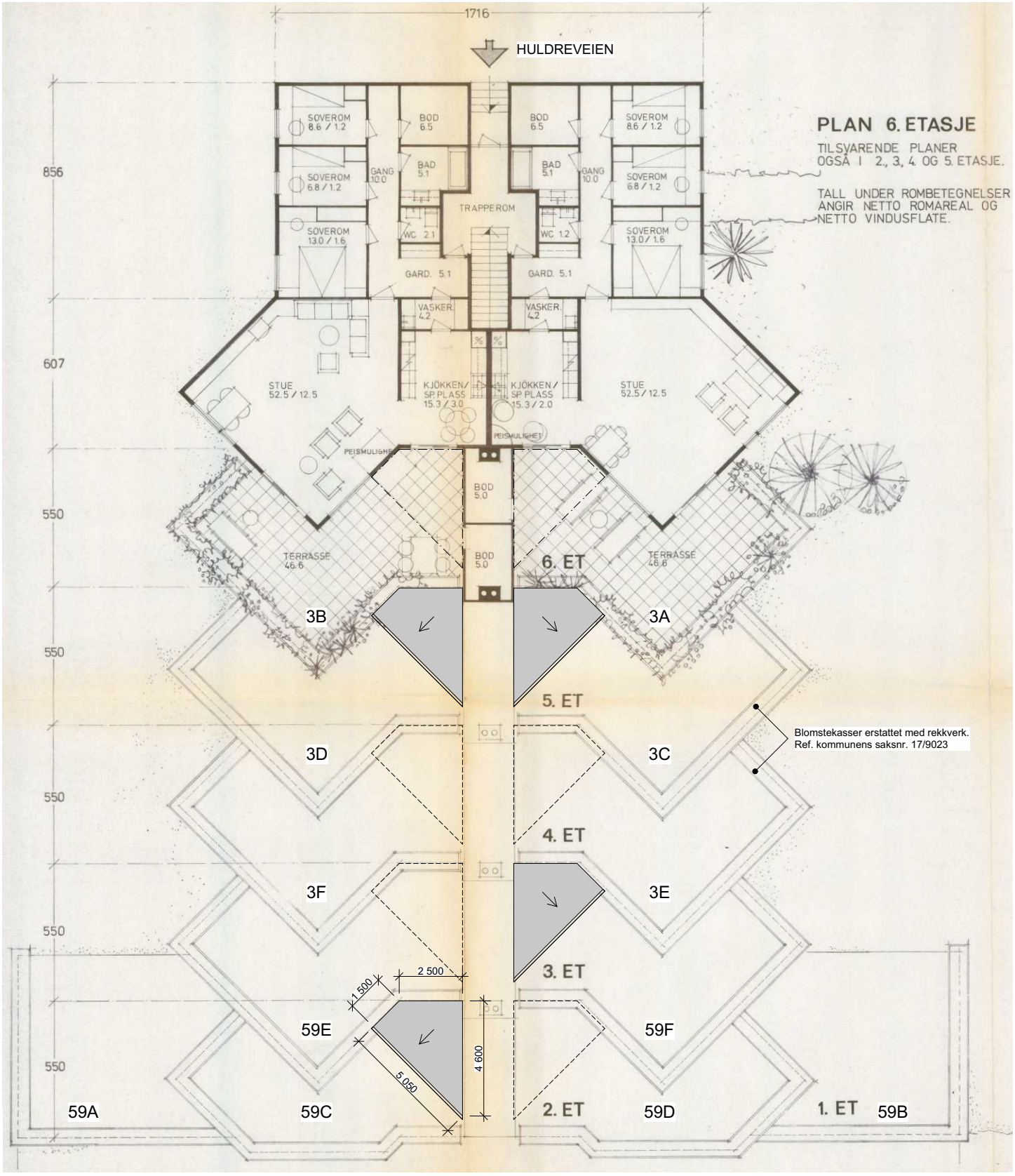
OVERTAK - PRINSIPP
(3D UTSNITT)

MÅL TATT FRA OPPRINNELIG TEGNING, OG MÅ KONTROLLERES.

VED PRINT I A3 FORMAT ER MÅLESTOKK 1:150

PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 90 83 58 79
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bosameie Austad Skog Del 20/566			
Prosjekt: **Overtak - terrasser**	Adresse: Huldreveien 55A m. fl., 3042 Drammen		
Bygningsdel: Terrasserte boligbygg	Gnr./Bnr.: 20/566		
Tegningsnavn: Fasadetegning ny			
Tegnet av / Kontrollert av: JV / WK	Dato: 14.06.2019	Målestokk: 1:75	Format: A1
Tegningsstatus: Byggesøknad	Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10255 / A-40-11		Rev.:



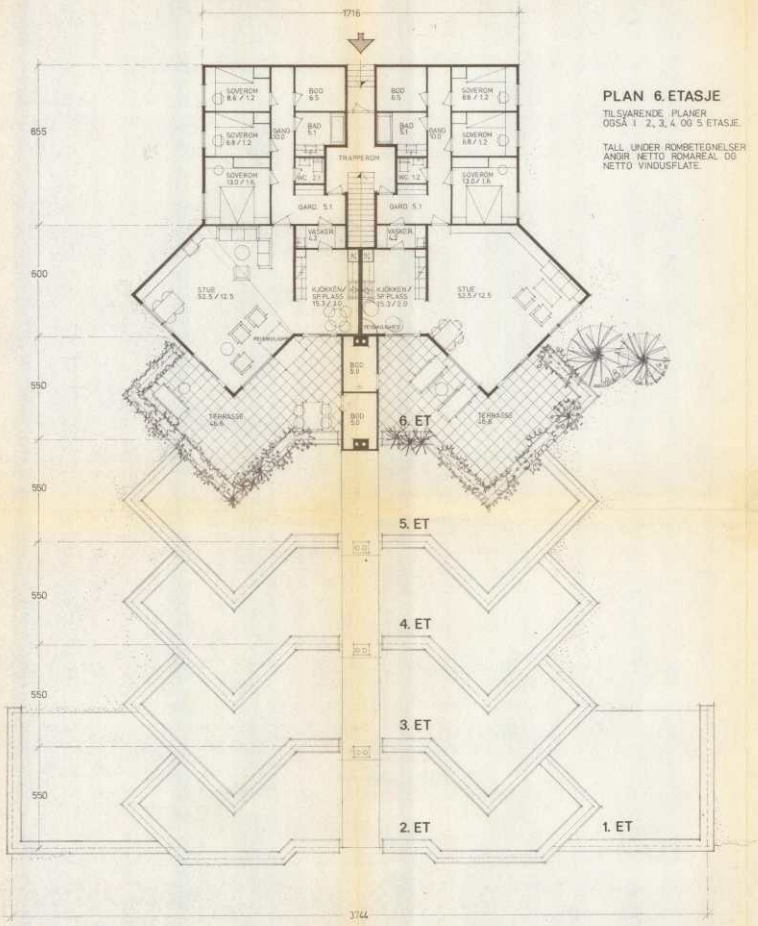
MÅL TATT FRA OPPRINNELIG TEGNING, OG MÅ KONTROLLERES.

VED PRINT I A3 FORMAT ER MÅLESTOKK 1:150

PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 90 83 58 79
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bosameie Austad Skog Del 20/566			
Prosjekt: **Overtak - terrasser**	Adresse: Huldreveien 55A m. fl., 3042 Drammen		
Bygningsdel: Terrasserte boligbygg	Gnr./Bnr.: 20/566		
Tegningsnavn: Plantegning			
Tegnet av / Kontrollert av: JV / WK	Dato: 14.06.2019	Målestokk: 1:75	Format: A1
Tegningsstatus: Byggesøknad	Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10255 / A-20-11		Rev.:

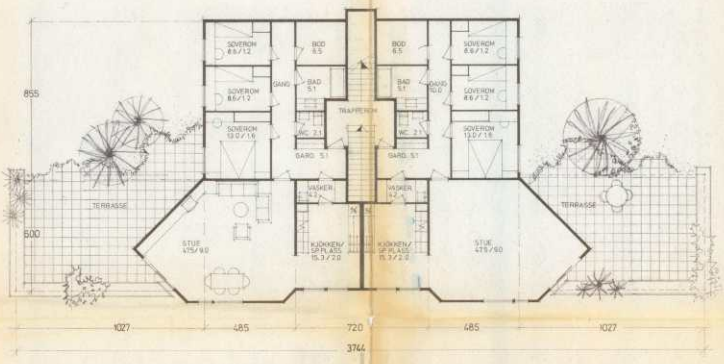
OMSØKT TILTAK - OVERTAK



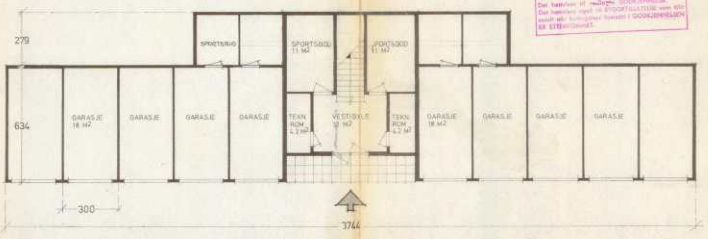
PLAN 6. ETASJE

TILSVARENDE PLANER OGSÅ I 2., 3., 4. OG 5. ETASJE.

TALL UNDER ROMBETEGNELSER ANGIR NETTO ROMAREAL OG NETTO VINDUSFLATE.



PLAN 1. ETASJE



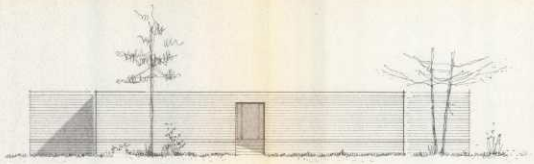
PLAN UNDERETASJE

BYGG I, J

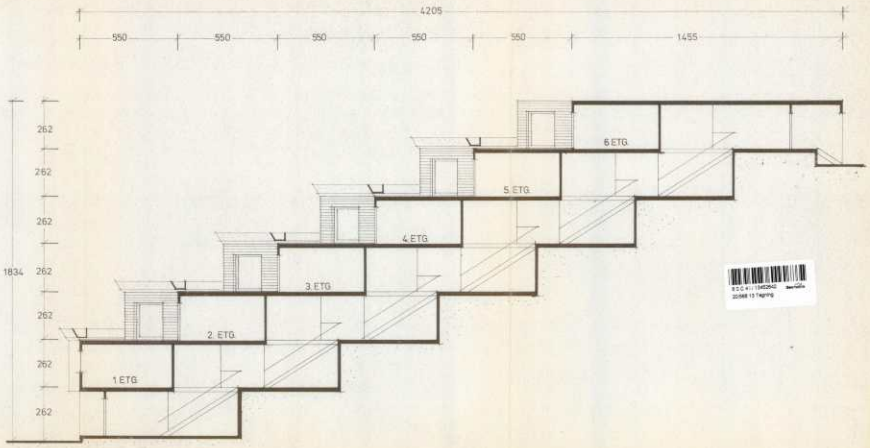
AUSTAD SKOG

NORGIPS A.s. Austadvn. 26 a. T.#03 81 79 55 v/S.Johnsen 3000 DRAMMEN

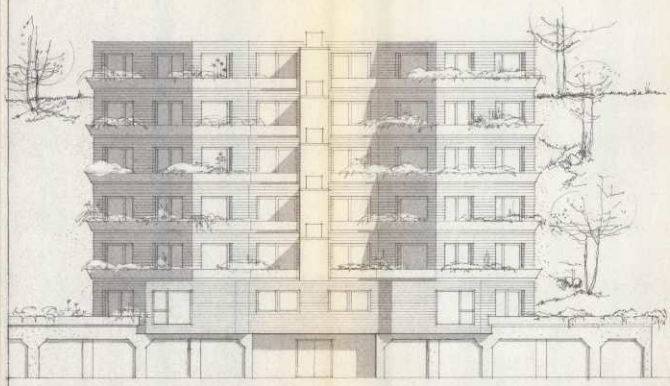
ARKITEKT KJELL CARLSEN	SEPT. 1980	SAK. NR.	TEGN. NR.
Frognervn. 1 Tlf.: 02 566249 OSLO 2.	MÅL: 1. 100	178	(D)



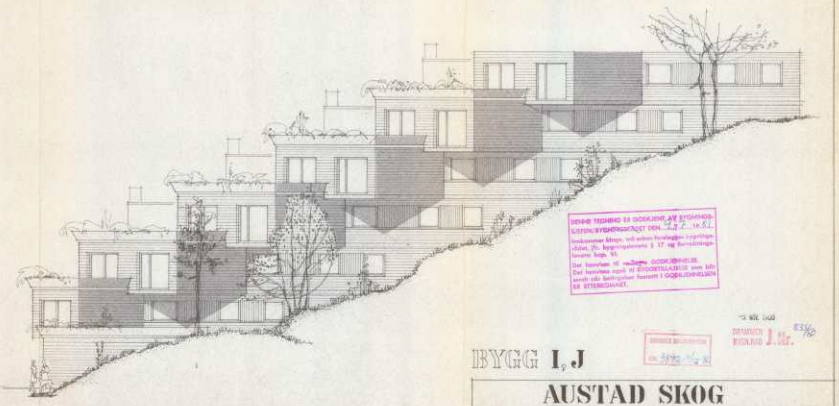
FASADE AV BYGG I (J) BAKFRA



SNITT GJENNOM BYGG I (J)



FASADE AV BYGG I (J) FORFRA



FASADE AV BYGG I (J) FRA SIDEN

BYGG I, J

AUSTAD SKOG

NORGIPS A.s. Austadv. 28 a. Prosjektleder: S. Johnsen T. 03-31 79 55 Drammen

ARKITEKT KJELL CARLSEN
Frognervn. 1 T.: 02 56 62 49
Oslo 2

SEPT. 1980	SAK. NR.	TEGN. NR.
MÅL: 1:50	178	D2
PLAN		



FASADE MOT NORD-VEST (FRA SIDEN)



FASADE MOT NORD-ØST (FORFRA)

MÅL TATT FRA OPPRINNELIG TEGNING, OG MÅ KONTROLLERES.

VED PRINT I A3 FORMAT ER MÅLESTOKK 1:150

PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 90 83 58 79
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bosameie Austad Skog Del 20/566			
Prosjekt: **Fasadeendring - Rekkverk**	Adresse: Huldrøveien 55A m. fl., 3042 Drammen		
Bygningsdel: Terrasserte boligbygg	Gnr./Bnr.: 20/566		
Tegningsnavn: Fasadetegning ny			
Tegnet av / Kontrollert av: JV / WK	Dato: 15.09.2017	Målestokk: 1:75	Format: A1
Tegningsstatus: Byggesøknad	Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10255 / A-40-11		Rev.:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**20**	**566**	**0**	**13**	Huldreveien 59A, 3042 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	106.57m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	7487.58m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	543.88m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6301.48m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060231-6	NORASEL REGULERINGSPLAN (12.7.1974)	Annen veigrunn	32.11m^2
	3301 060231-6	NORASEL REGULERINGSPLAN (12.7.1974)	Boliger	7406.05m^2
	3301 060231-6	NORASEL REGULERINGSPLAN (12.7.1974)	Felles grøntareal	0.07m^2
	3301 060231-6	NORASEL REGULERINGSPLAN (12.7.1974)	Gang-/sykkelvei	36.26m^2
	3301 0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)		
	3301 060245-13	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 20 BNR. 709-711-712. HULDREVEGEN 65, 69 OG 71 (27.10.1988)	Boliger	13.1m^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)
060231-6_1	DRAFNKOLLEN 100 - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV NORASEL REGULERINGSPLAN (20.9.2005)
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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.

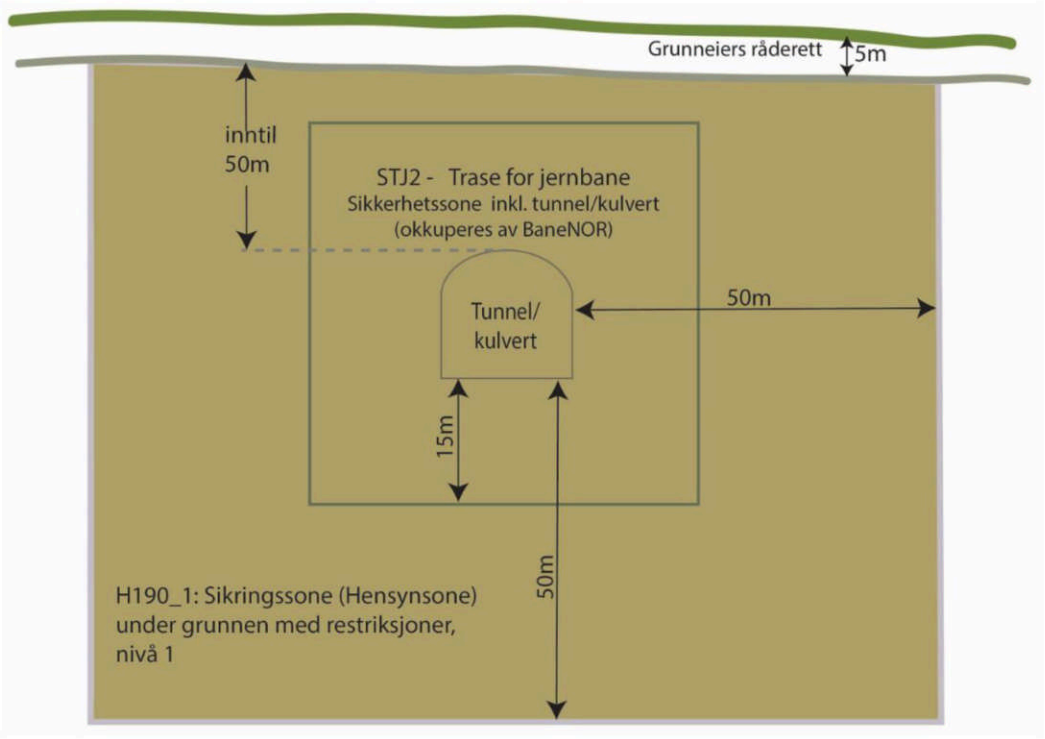
4.8 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

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/ventearealfor 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.

D R A M M E N K O M M U N E

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for HULDREVEIEN 65 - 69 - 71

Dato for reguleringsplanen: 15.10.86 sist rev. 03.06.87
Dato for reguleringsbestemmelser: 05.02.87 sist rev. 03.06.87

Området reguleres for følgende formål:

- BYGGEOMRÅDE - boliger
- TRAFIKKOMRÅDE - kjørevei
- FELLESAREAL - lek

1. BOLIGER.

1.1. I området tillates oppført terraserte boligblokker, i alt 2 stk. med h.h.v. 4 og 6 etasjer, d.v.s. 8 og 12 leiligheter.

1.2. Boligområdet gis en maksimal utnyttelsesgrad U=0,35.

1.3. Innenfor boligområdet skal det avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. leilighet, inkl. ev. garasje i underetasjen.

1.4. Innenfor boligområdet skal det avsettes et lekeområde som kompensasjon for reduksjonen av eksisterende areal. Dette arealet skal opparbeides og istandsettes før bebyggelsen tillates tatt i bruk.
Arealet skal ligge vest for planlagt bebyggelse.

2. TRAFIKKOMRÅDE.

2.1. Området reguleres til offentlig kjørevei.

3. FELLESAREAL.

3.1. Området reguleres til felles lekeområde. Arealet skal være opparbeidet og istandsatt før boligene tas i bruk. **Dette må sikres med bankgaranti.**
Fellesarealet må avgrenses med høy kantstein e.l. for å hindre at området benyttes til parkeringsareal.

4. FELLESBESTEMMELSER.

4.1. Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

4.2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 566	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Huldreveien 59A 3042 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

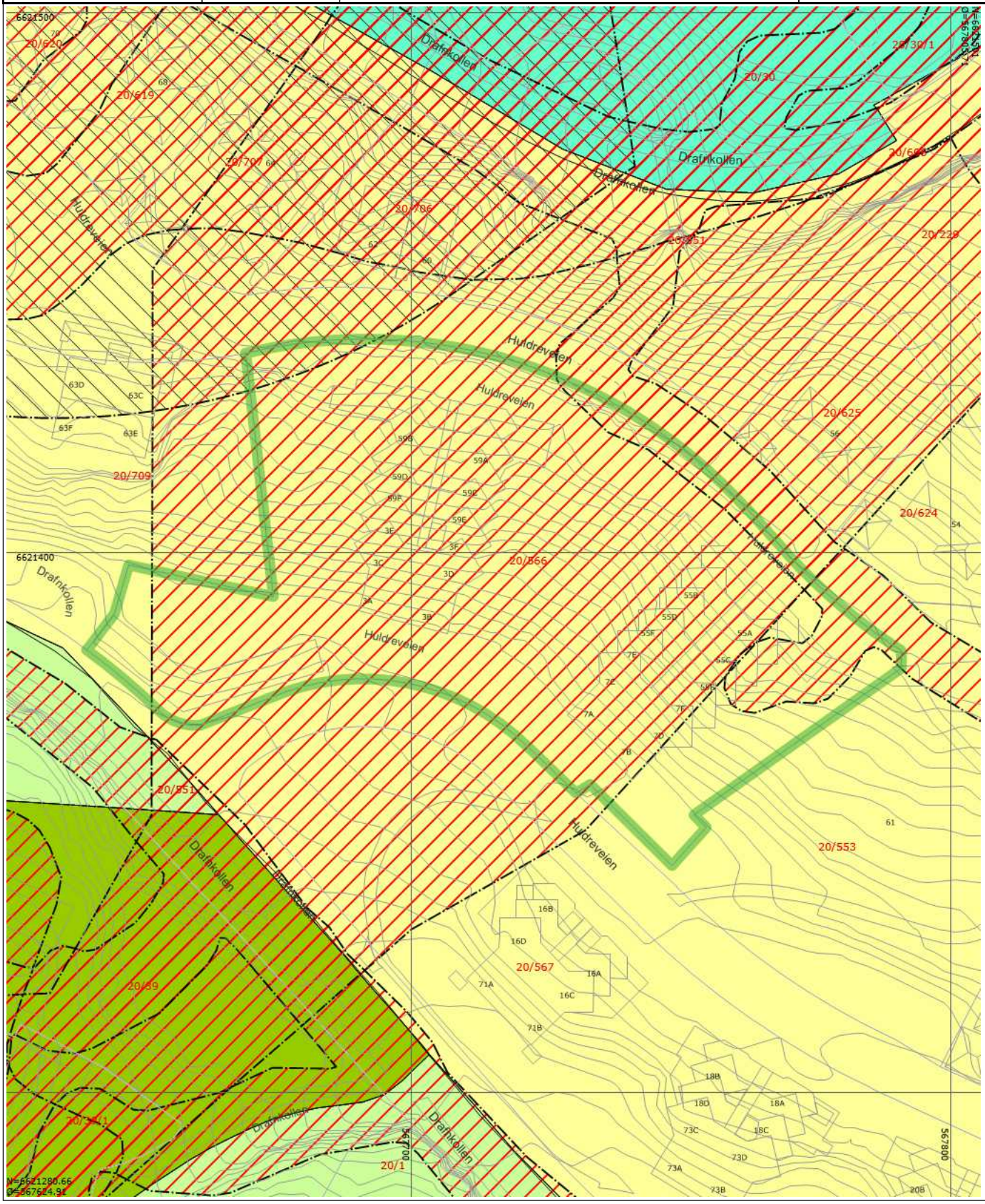
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Gangfelt avgrensning
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Vegrekkverk	Gjerde
Loddrett mur	Skjerm	Stikkrenne
Bru	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Gang- og sykkelveg på bru	Brukonstruksjon
Kanal og grøft	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Forsenkningskurve	Høydekurve	Anleggsområde
Lekeplass	Bebygd område	Skog
Annet		

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 566	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Huldreveien 59A 3042 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

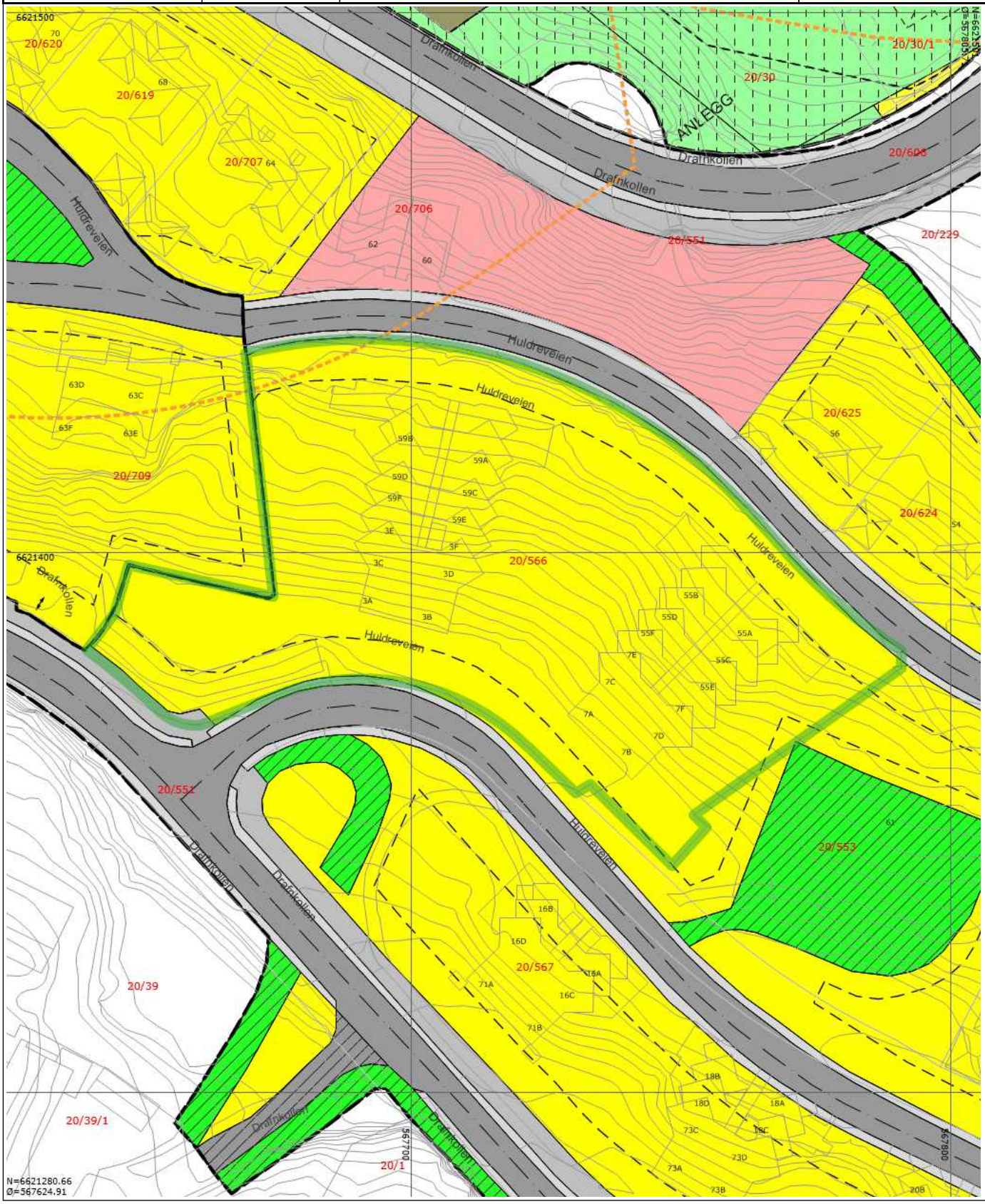
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Grense for sikringsoner	Ras- og skredfare
Flomfare	Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende
Idrettsanlegg - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 566	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Huldreveien 59A 3042 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for InterCity Vestfoldb			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Tunnel	Boligområde	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Vann- og avløpsanlegg
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Felles grøntareal
Midlertidig bygg- og anleggsområde	Boligbebyggelse	Annen banegrunn, grøntareal
Grønnstruktur	Friområde	

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**20**	**566**	**0**	**13**

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	20	566	0	0	1	7490.02m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Terrassehus	2	2053.87m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	274.25m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	6306.09m^2
Flomfare	544.71m^2
Andre sikringssoner	108.16m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	7490.02m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	108.16m^2
060231-6	NORASEL REGULERINGSPLAN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	7476.91m^2
060245-13	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 20 BNR. 709-711-712. HULDREVEGEN 65, 69 OG 71	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	13.10m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles grøntareal	0.07m^2
Boliger	7422.74m^2
Annen veigrunn	31.75m^2
Gang-/sykkelvei	35.45m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**20**	**566**	**0**	**13**

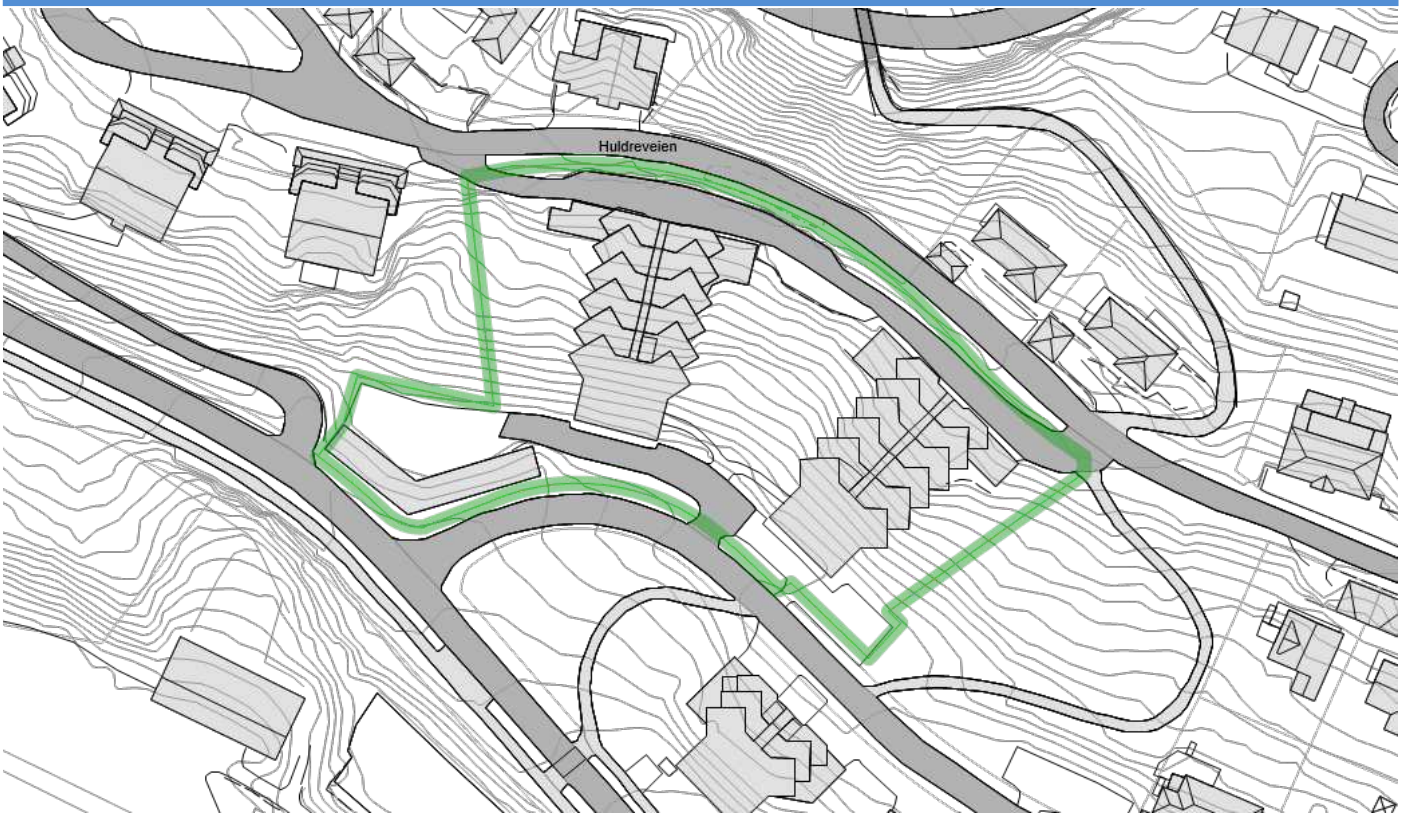
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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	20	566	0	0	1	7490.02m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Terrassehus	2	2053.87m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	274.25m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	6306.09m^2
Flomfare	544.71m^2
Andre sikringssoner	108.16m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	7490.02m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	108.16m^2
060231-6	NORASEL REGULERINGSPLAN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	7476.91m^2
060245-13	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 20 BNR. 709-711-712. HULDREVEGEN 65, 69 OG 71	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	13.10m^2

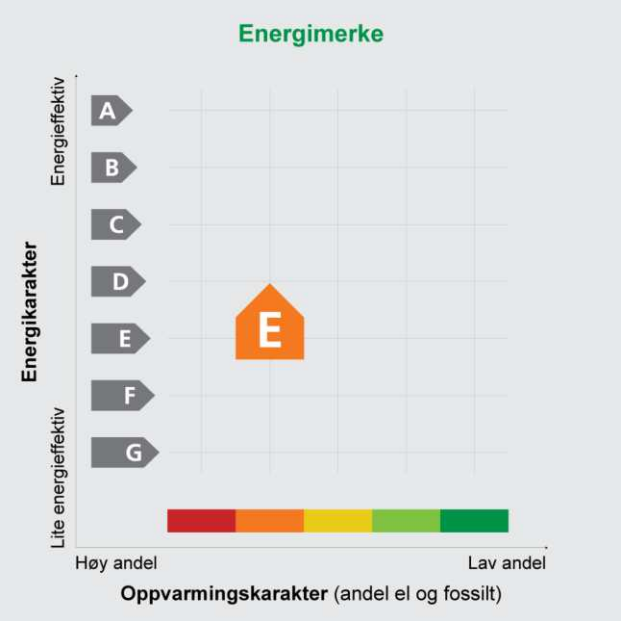
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles grøntareal	0.07m^2
Boliger	7422.74m^2
Annen veigrunn	31.75m^2
Gang-/sykkelvei	35.45m^2

Datasett uten treff (0)

ENERGIATTEST

Adresse	Huldreveien 59 A
Postnr	3042
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	566
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-744109
Dato	20.02.2017



Eier	Nina Ruud Olsen
Innmeldt av	Nina Ruud Olsen

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**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1981
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huldreveien 59 A
Postnr/Sted: 3042 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.02.2017 08:43:56
Energimerkenummer: A2017-744109
Ansvarlig for energiattesten: Nina Ruud Olsen
Energimerking er utført av: Nina Ruud Olsen

Gnr: 20
Bnr: 566
Seksjonsnr: 13
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: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: 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 5: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Huldreveien 59A, 3042 Drammen
Gnr. 20, Bnr. 566, Snr. 13, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Kristian Haltvik

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

E-post: kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
