PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

GRØNLAND 43 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260334
Addresse	Grønland 43 B		
Postnr.	3045	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Thorbjørg Skautvedt		
Selgers navn	Arne Skautvedt		
Selgers navn	Kjersti Skautvedt		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Arne Skautvedt

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 15.10.2026

Signert av *Arne Skautvedt*

Signert av *Kjersti Skautvedt*

Initialer selger:
A S
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fagtakst

Grønland 43B, 3045 DRAMMEN

Gnr: 110
Bnr: 72
Snr: 47

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009

BRA: 88 m²

BRA-i: 83 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	15	5	0	3
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

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 § 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. 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
13.10.2026

Rapportdato
19.10.2026

Hjemmelshavere

Navn
Thorbjørg Skautvedt

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

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 årsak 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 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 3600:2025 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. 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)
Kjeller	5	0	5	0	0
3. etasje	83	83		0	17
Totalt m2	**88**	**83**	**5**	**0**	**17**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	5	0	5
3. etasje	83		83
Totalt m²	**88**	**0**	**88**

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Bod

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad 1
- Bad 2
- Kjøkken
- Stue
- Bod

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).
BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i kjeller.
Bod nr

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser
- - Grunnmur oppført i betong
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong.
- - Taket er flatt tekket med papp
- - Vinduer med 2-lags glass
- - Balansert ventilasjon
- - Vannbåren varme via radiatorer.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er oppført en balkong i betong på 12m2. Det er oppført en balkong i beting på 5m2.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført 2 balkonger i betong på henholdsvis 12m2 og 8m2.
Balkongene er tekket med plastheller.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass fra 2009.

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.
1 balkongdør har behov for mindre justering.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskille av elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell over stue/kjøkken.
10 mm høydeforskjell på soverom
7 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan også 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.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Ballingslöv Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er fra byggeår 2009.

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



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

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2009 og levert av Ballingslov Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

Komfyrvakt er montert
Lekkasjestopper er montert.

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

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
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?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår 2009.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

Rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med
Vannrør er fra byggeår 2009 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

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

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i bod.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Otera Avotech AS på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.8 Vannbåren varme



Type anlegg	**Radiatorer**
Vannbåren varme via radiatorer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Varmtvannsberederen er en del av sameiets fellesanlegg og er derfor ikke nærmere teknisk vurdert som del av denne undersøkelsen. Berederens alder, tekniske tilstand, trykkforhold, sikkerhetsventil, servicehistorikk og øvrige installasjonsforhold er ikke kontrollert eller verifisert.

TGIU settes da bereder inngår i sameiets fellesanlegg og som ikke er nærmere undersøkt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er etablert med balansert ventilasjon.

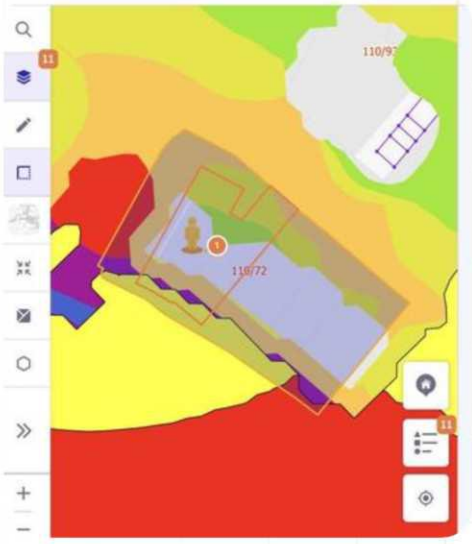
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg som driftes av sameiet. Selve anlegget er ikke kontrollert.
Anlegget er kontrollert og fungerer som forutsatt på befaringsdagen.
Det er etablert terskelfrie dører som sikrer nødvendig luftgjennomstrømning mellom rommene.
For å opprettholde god funksjon og et sunt inneklima anbefales filterskift minimum hver sjette måned, gjerne i forkant av vår- og høstsesongen. Ved normalt vedlikehold har ventilasjonsanlegget en forventet levetid på om lag 25 år.

6.11 Støy

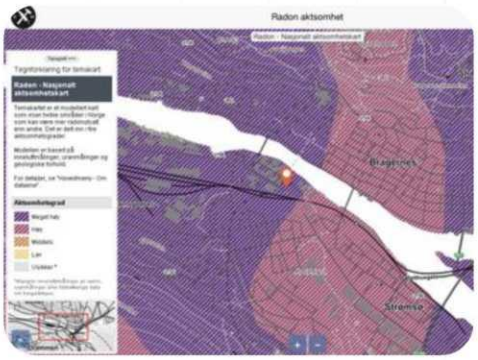


Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Ja**

Oppsummering av støy **Ikke satt**

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

6.12 Radon



Har bygget radonsperre?	**Nei**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Ja**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

Radonaktsomhet

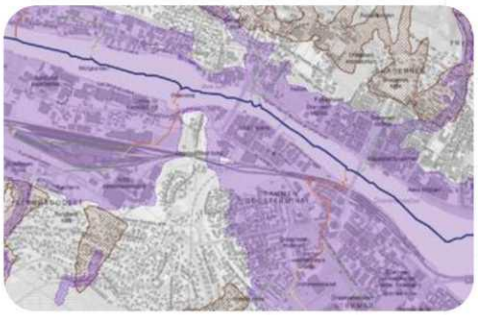
Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.
Leiligheten ligger i 3.etg og er ikke berørt av eventuell radon.

6.13 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Ja**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.
Leiligheten ligger i 3.etasje, og eventuelle konsekvenser av lokale overvanns- eller flomhendelser vil derfor i hovedsak være knyttet til bygningen og fellesarealer på terrengnivå.

6.14 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 24.04.2014	
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 Hovedbad

Er det behov for totalrenovering av hovedbad?	**Nei**

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

Rommet er fra byggeår 2009.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.16 Overflater





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

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 5mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 9år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.17 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	—
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?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat 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.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

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

TG-1

Det foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt.

6.18 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Porsgrund innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

6.19 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert 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 balansert ventilasjon via felles anlegg.
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? **Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot bad og fellesarealer. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. 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.

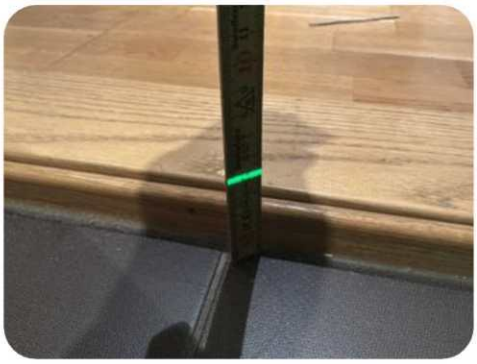
TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.21 Bad 2

Er det behov for totalrenovering av bad 2?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2009
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.22 Overflater



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

Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 12mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 9år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.23 Membran/tettesjikt



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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat 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.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

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

TG-1

Det foreligger dokumentasjon på badet.

6.24 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Porsgrun innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

6.25 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert 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 balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.26 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.

6.27 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på begge bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips og betongvegger.
Tak: Malt gips i gang og begge bad. Øvrige rom malt elementdekke.

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.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.28 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Vannbåren varme via radiatorer.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell over stue/kjøkken.
10 mm høydeforskjell på soverom
7 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan også 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.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i bod.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Otera Avotech AS på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er en del av sameiets fellesanlegg og er derfor ikke nærmere teknisk vurdert som del av denne undersøkelsen. Berederens alder, tekniske tilstand, trykkforhold, sikkerhetsventil, servicehistorikk og øvrige installasjonsforhold er ikke kontrollert eller verifisert.

TGIU settes da bereder inngår i sameiets fellesanlegg og som ikke er nærmere undersøkt.

Hovedbad

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot bad og fellesarealer. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. 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.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat 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.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

Bad 2

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat 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.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

enova

Energiattest



Adresse **Grønland 43B, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372193**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20202459**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **47**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **92,76**

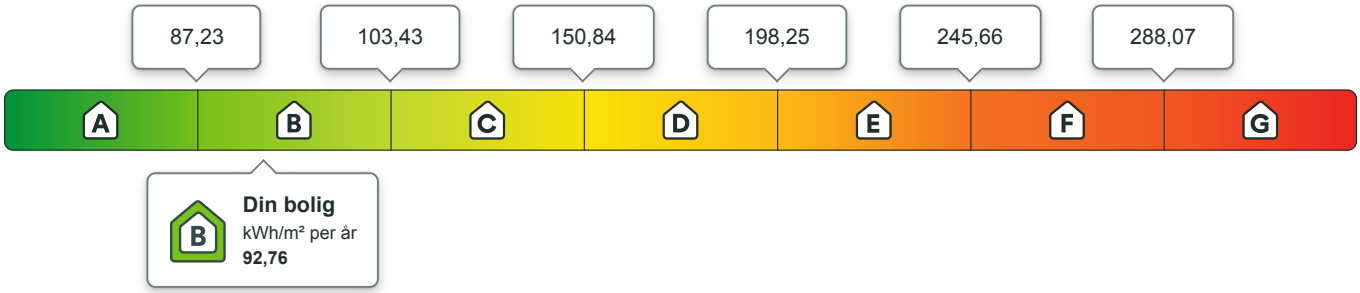
Grønland 43B, 3045 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 056,53	**95,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Grønland 43B, 3045 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Grønland 43B, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

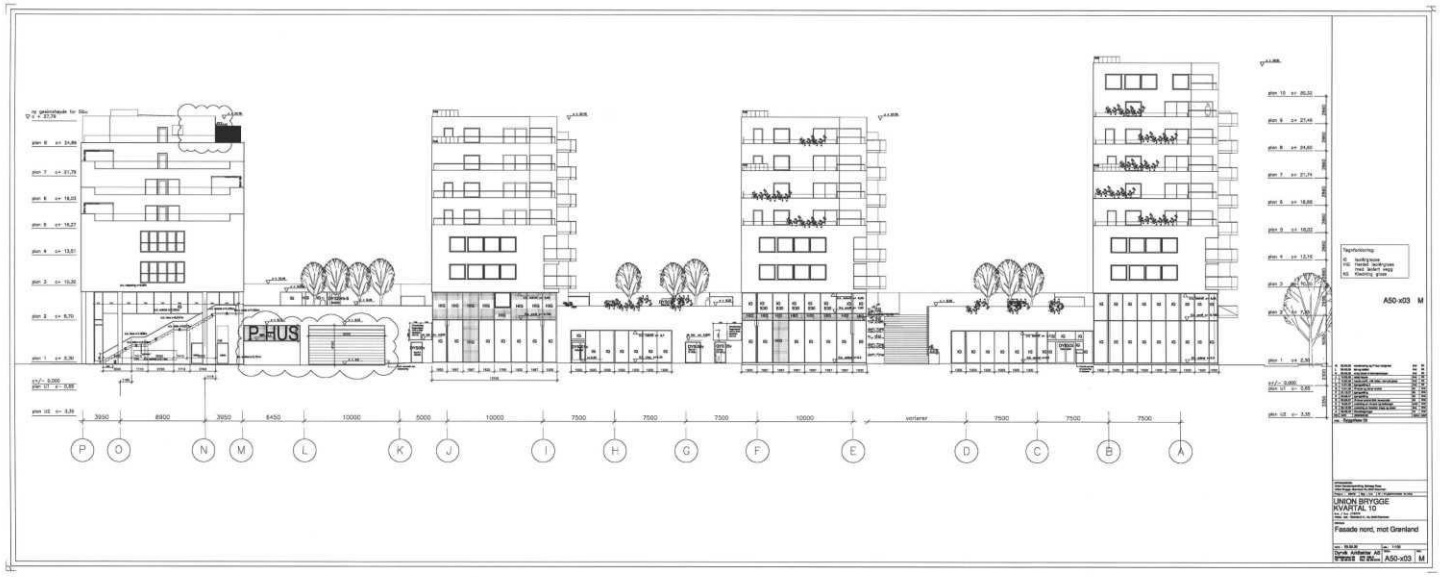
Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

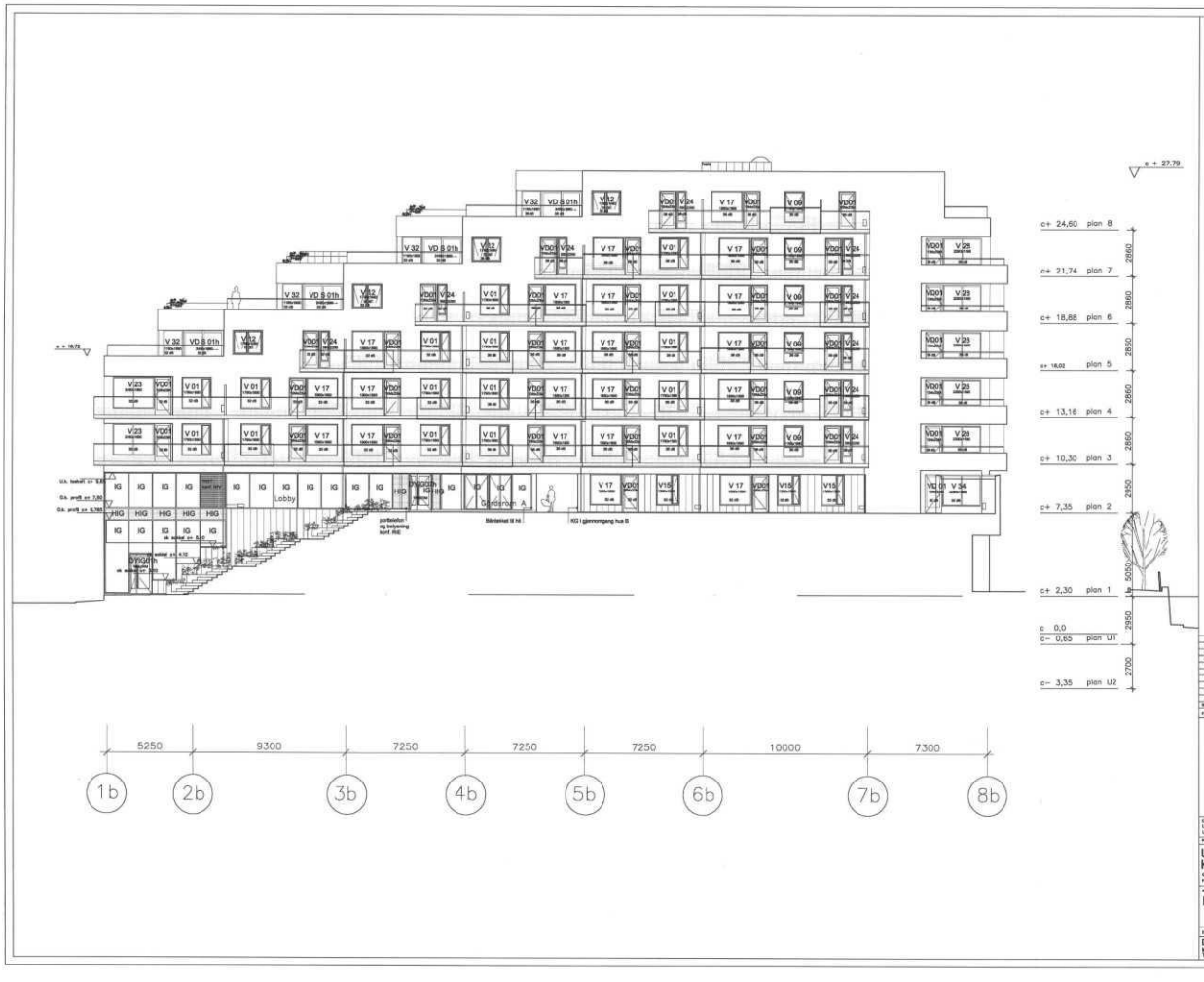
E-1


A50-x01 J
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Fasade syd, mot Kraftingsgata
A50-x01 J

E-2


P-HUS
P
O
N
M
L
K
J
I
H
G
F
E
D
C
B
A
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Fasade nord, mot Granland
A50-x03
M

E-3



Tegnforklaring:
IG Isolerglasss
HIG Herdet isolerglass
KG Kledning glass

A50-x07 I

I	09.05.08	Tydlig redmark tilkomstveiskisse	Knd	SH
H	15.03.08	Tegnet inn sjarmgrafikk til naringsarealer	Knd	SH
G	19.02.08	Endret høyde profil, Alu.plate	SH	Knd
F	14.01.08	Arbeidstegning	SH	Knd
E	21.12.07	Arbeidstegning	SH	Knd
D	06.09.07	Sjarmgrafikk	Knd	SH
C	22.05.07	Endringer fra vindusleverandør	SH	Knd
B	22.05.07	Vindusskjær, hemfer, luftvinger	gamt	Knd
A	16.03.07		gamt	Knd
REV.	DATO	BESKRIVELSE		TEGN. KONTR.

Arbeidstegning

OPPDRAGSNAVN:
Union Brygge bydelsutvikling, Bølgeslag Pluss
Union Brygge Kvartal 43, 3040,Drammen

Prosj.nr. : 28077 | Tegn. : ane | Fil : P:\28077 UNION KVARTAL 10\3

UNION BRYGGE KVARTAL 10

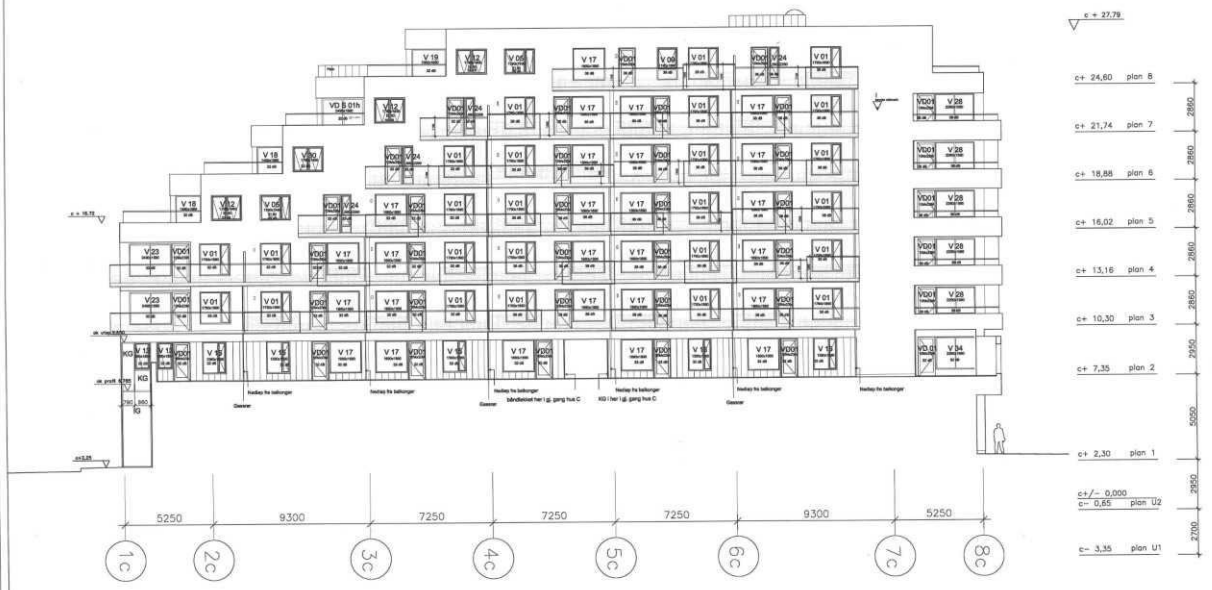
Kvt. / Eiend. 2 109/134
Prosj. adr. Gamlestad 41, 43, 3040 Drammen

ANVISLO

Fasade hus B mot gårdsrom A

DATO : 19.02.07		ark. : A1- 1:100	
Dyrvik Arkitekter AS Tlf: 32 80 61 00	Fax: 32 80 61 01	Tegn: A50-x07	Rev: I

E-4



Tegnforklaring:

IG Isolerglasss
HG Herdet isolerglass
KG Kledning glass

A50-x09 I

1	06.05.08	REKKVERK	tmd
H	13.03.08	Tenet inngangsdør	tmd
G	15.02.08	rekkverk justert og hevet profil	tmd
F	14.01.08	Igangsettingsgl	tmd
E	21.12.07	Arbeidsbegrning	tmd
D	26.09.07	Igangsetting	tmd
C	20.09.07	Endringer iht. vindusleverandør	tmd
B	03.09.07	Vindusbom, fasjcher, balkonger	tmd
A	19.08.07	Balkonger og vindusr justert	tmd
Rev	Dato	BESKRIVELSE	Kontr

Fase : Arbeidsbegrning

OPPDRAGSNAVN:
Union Eiendomsutvikling, Selvaag Pluss
Union Brygge, Grenland 40, 3045 Drammen

Prosjekt: 0607 | Rev. ant. | 0 | KUBEN UNION BARRA, 1012

UNION BRYGGE
KVARTAL 10

Gnr. / Bnr. 219/174
Adr. Grenland 41, 43, 3045 Drammen

INNHOLD:
Fasade hus C mot gårdsrom B
Blokk C

dato : 19.02.07		målt. : 1:100	
Dyrvik Arkitekter AS		TEGN: A50-x09	REV: I
Kjørboveien 9	1078 OSLO		
Tlf : 22 98 91 00	Fax 22 98 91 01		

E-5



A50-x06 D

D	08.05.08	stipsrm	LMO BP
C	15.03.08	STØYISOLERTE PROFILVINDUER, SPITT VINDU	LMO BP
B	14.01.07	Igangsetting 2	HVM THM
A	21.12.07	Arbeidsstegning	HVM THM
Rev.	DATO	BESKRIVELSE	RGM KOR

Fase: Arbeidsstegning

OPPDRAGSGIVER:
Union Eiendomsutvikling, Selvaag Pluss
Union Brygge, Grenland 41, 3040,Drammen

Prosjekt: 0007 | Bygn. nr.: | Gnr. / Bnr.: 210/174 | Prosj. adr.: Grenland 41, 43, 3040 Drammen

UNION BRYGGE
KVARTAL 10

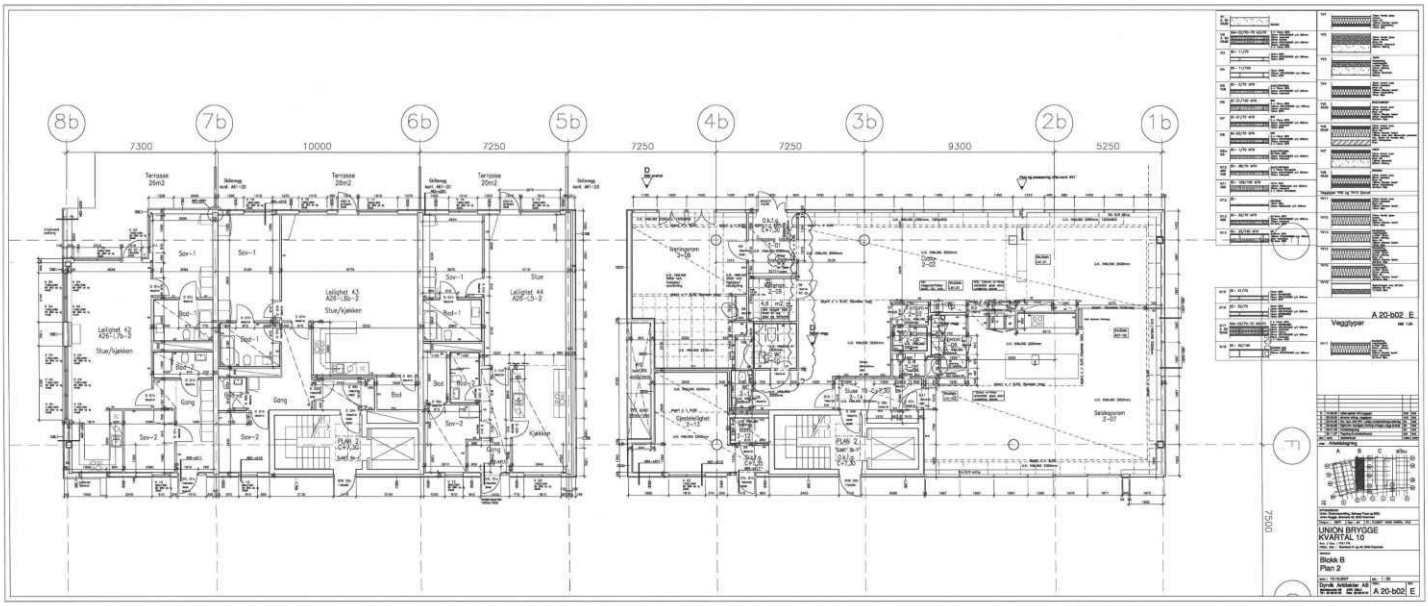
ANSVILD:
Fasade hus C mot gårdsom C
Blokk C

arkt.nr.: 21.0107 | målestokk: A1-1:200 / A3-1:400

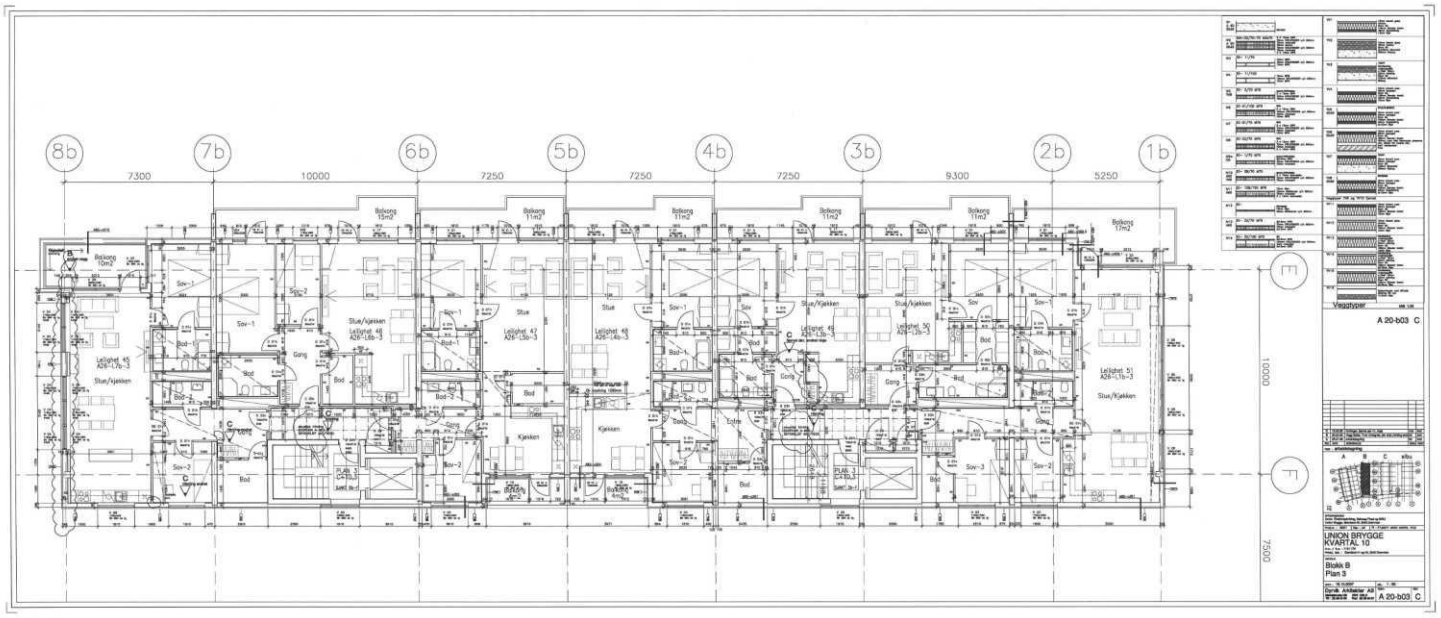
Dyrvik Arkitekter AS
Hammersborg 8 0175 OSLO
Tlf: 22 99 91 00 Fax: 22 99 91 01

tegningsnr.: A50-x06 | rev.: D

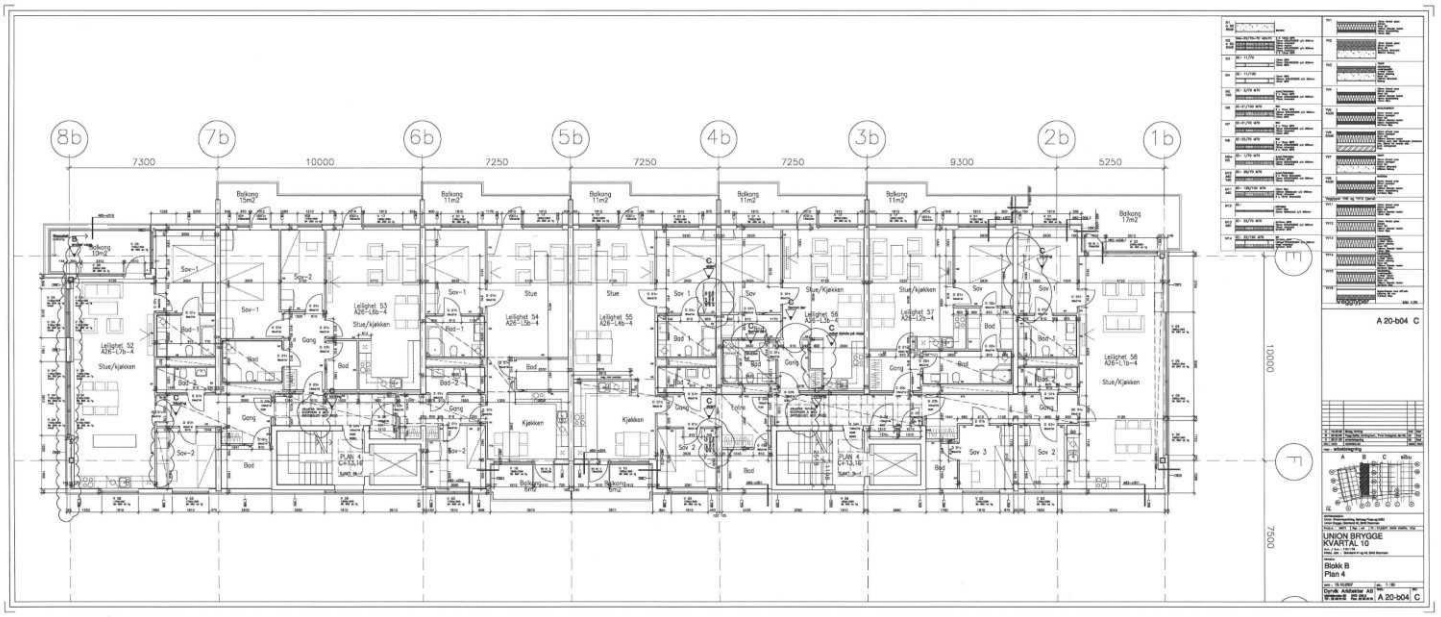
E-6


8b
7b
6b
5b
4b
3b
2b
1b
7300
10000
7250
7250
7250
9300
5250
7500
Veggtyper
A 20-b02 E
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk B
Plan 2
Dyrvik Arkitekter AS
A 20-b02 E

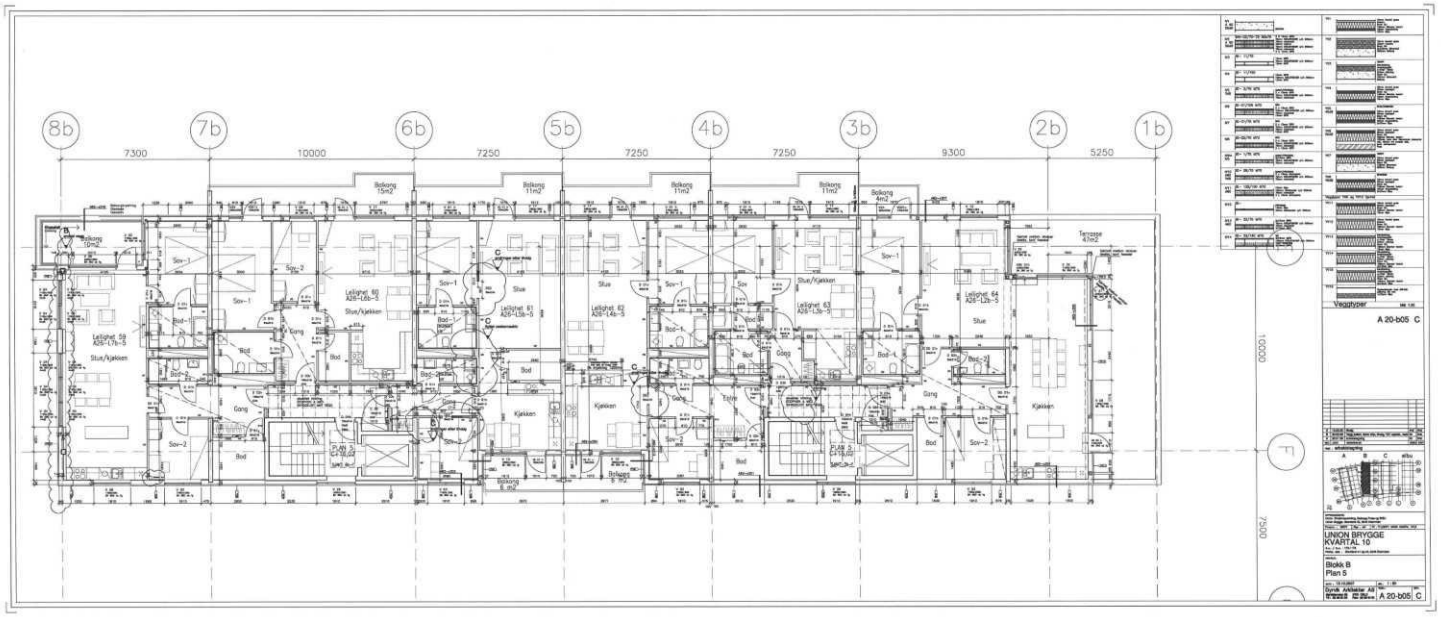
E-7


8b
7b
6b
5b
4b
3b
2b
1b
7300
10000
7250
7250
7250
9300
5250
Vinduetyper
A 20-b03 C
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk B
Plan 3
A 20-b03 C

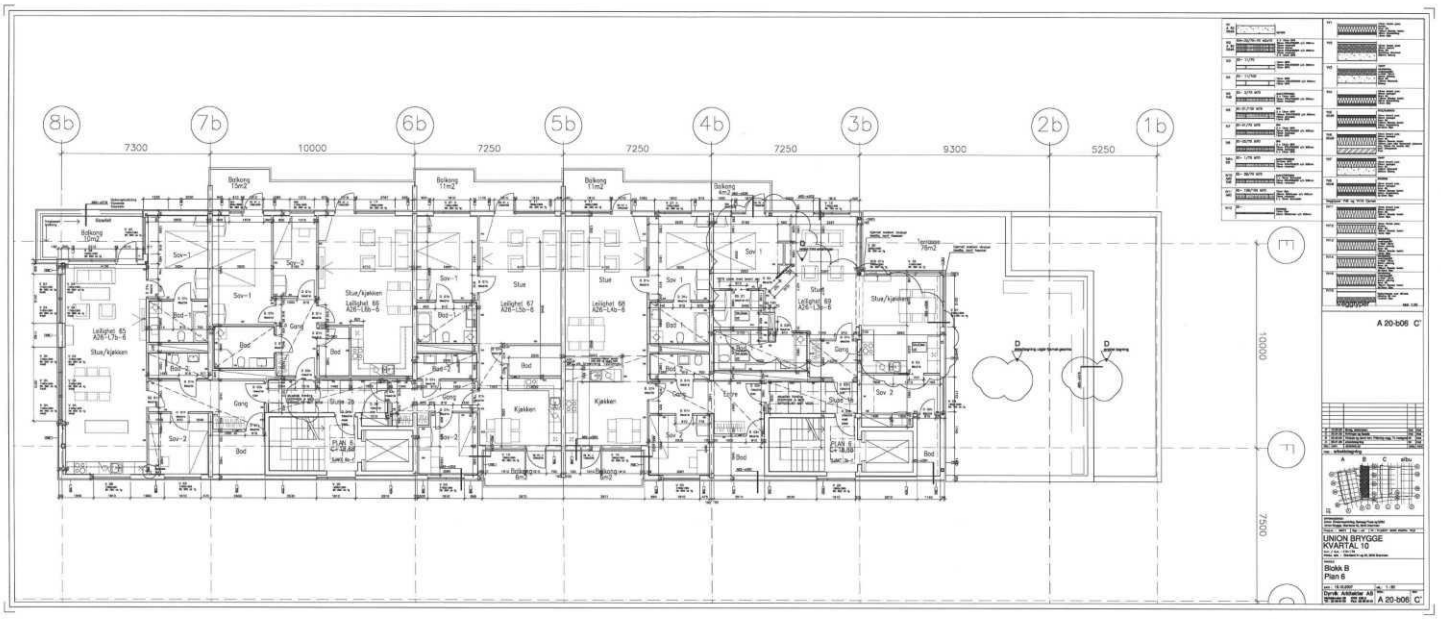
E-8


8b
7b
6b
5b
4b
3b
2b
1b
7300
10000
7250
7250
7250
9300
5250
12500
A 20-b04 C
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk B
Plan 4
A 20-b04 C

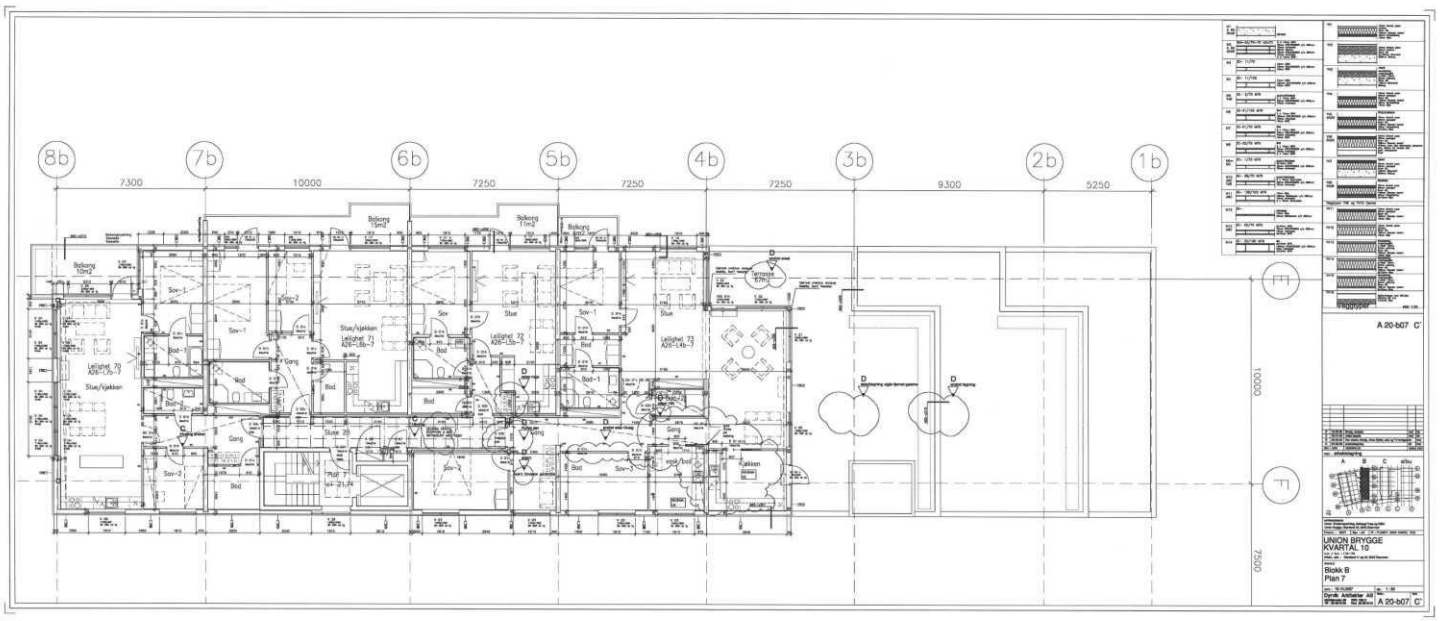
E-9


8b
7b
6b
5b
4b
3b
2b
1b
7300
10000
7250
7250
7250
9300
5250
10000
7500
Vegghyder
A 20-b05 C
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk B
Plan 5
A 20-b05 C

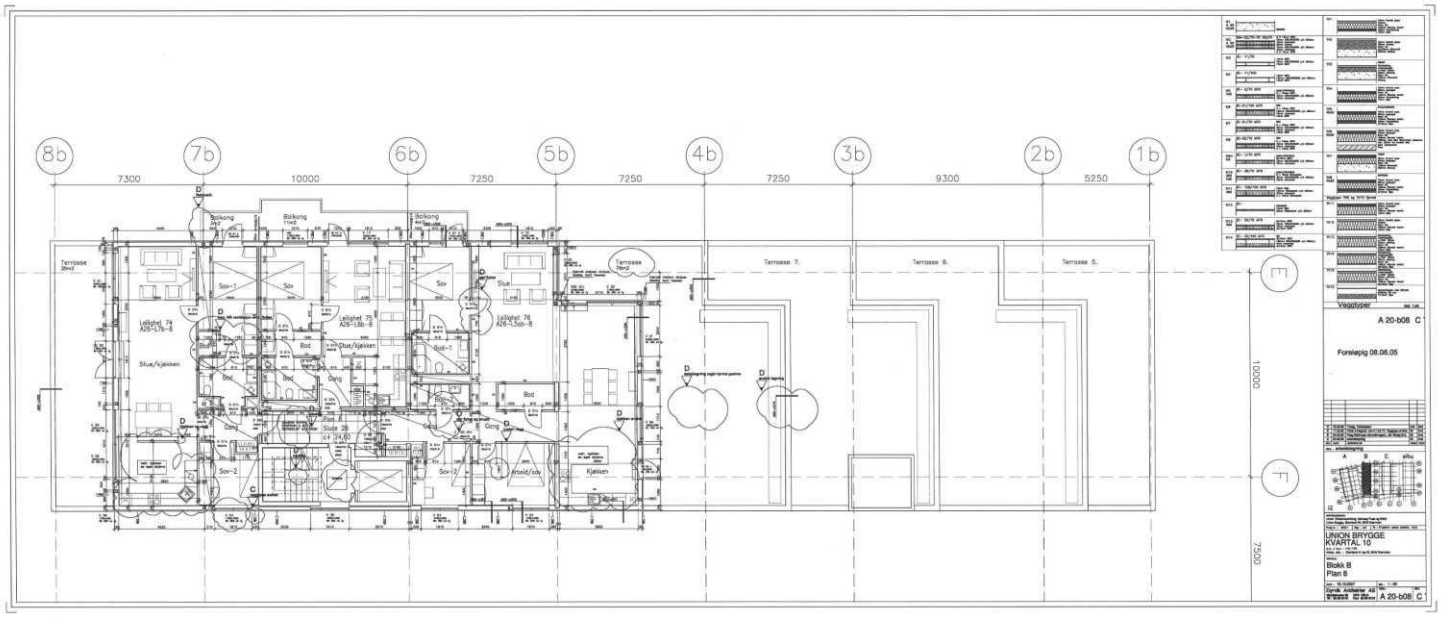
E-10


8b
7b
6b
5b
4b
3b
2b
1b
7300
10000
7250
7250
7250
9300
5250
E
F
G
10000
7500
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk B
Plan 6
A 20-b06 C'

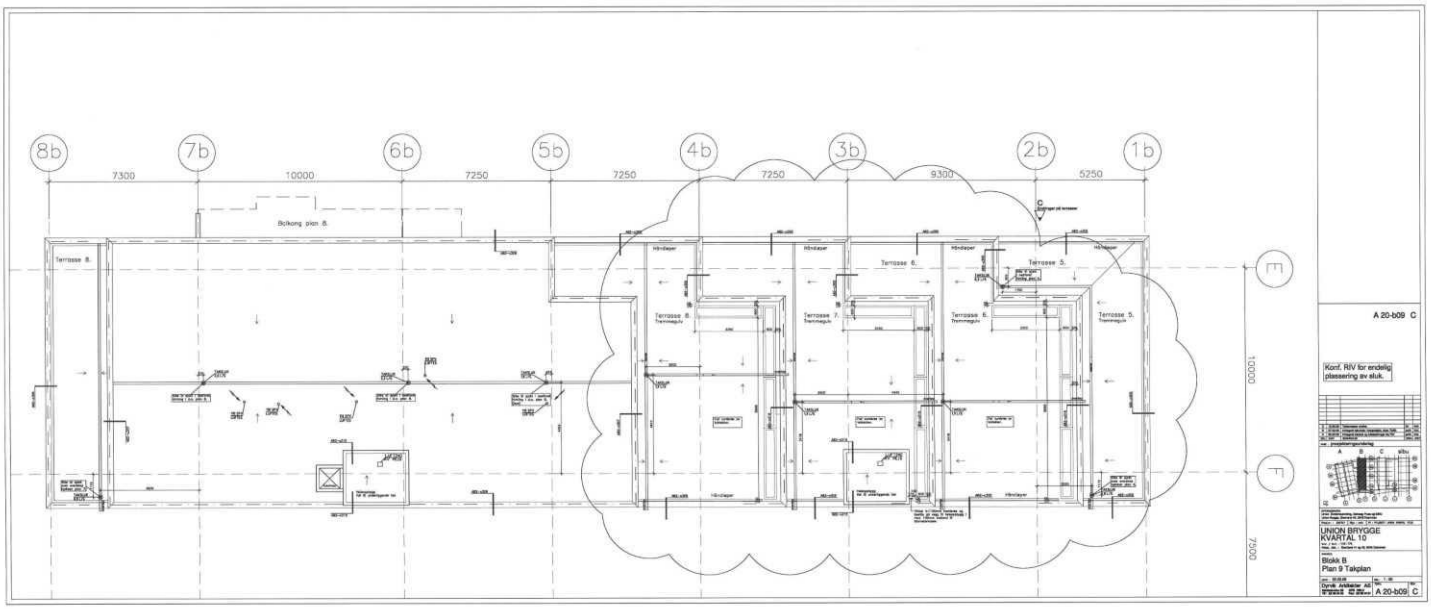
E-11


8b
7b
6b
5b
4b
3b
2b
1b
7300
10000
7250
7250
7250
9300
5250
11
10
10000
7500
A 20-b07 C
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk B
Plan 7
A 20-b07 C

E-12


8b
7b
6b
5b
4b
3b
2b
1b
7300
10000
7250
7250
7250
9300
5250
Terrasse 7.
Terrasse 6.
Terrasse 5.
10000
7500
Vegatyper
A 20-b08 C
Foreløpig 08.06.05
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk B
Plan 8
A 20-b08 C

E-B



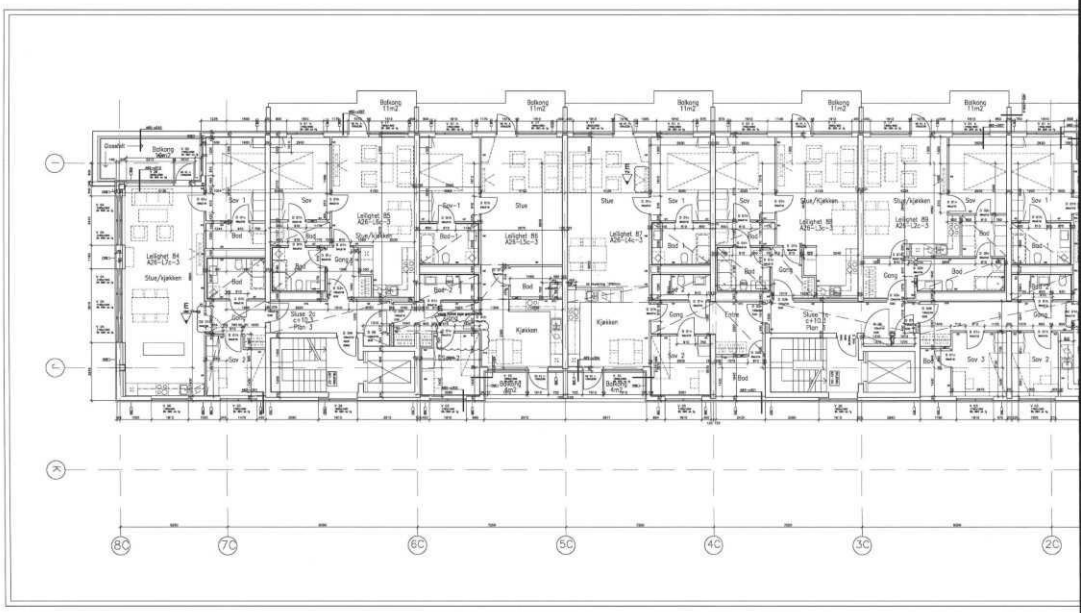
A 20-b09 C

Konf. RIV for endelig plassering av sluk.

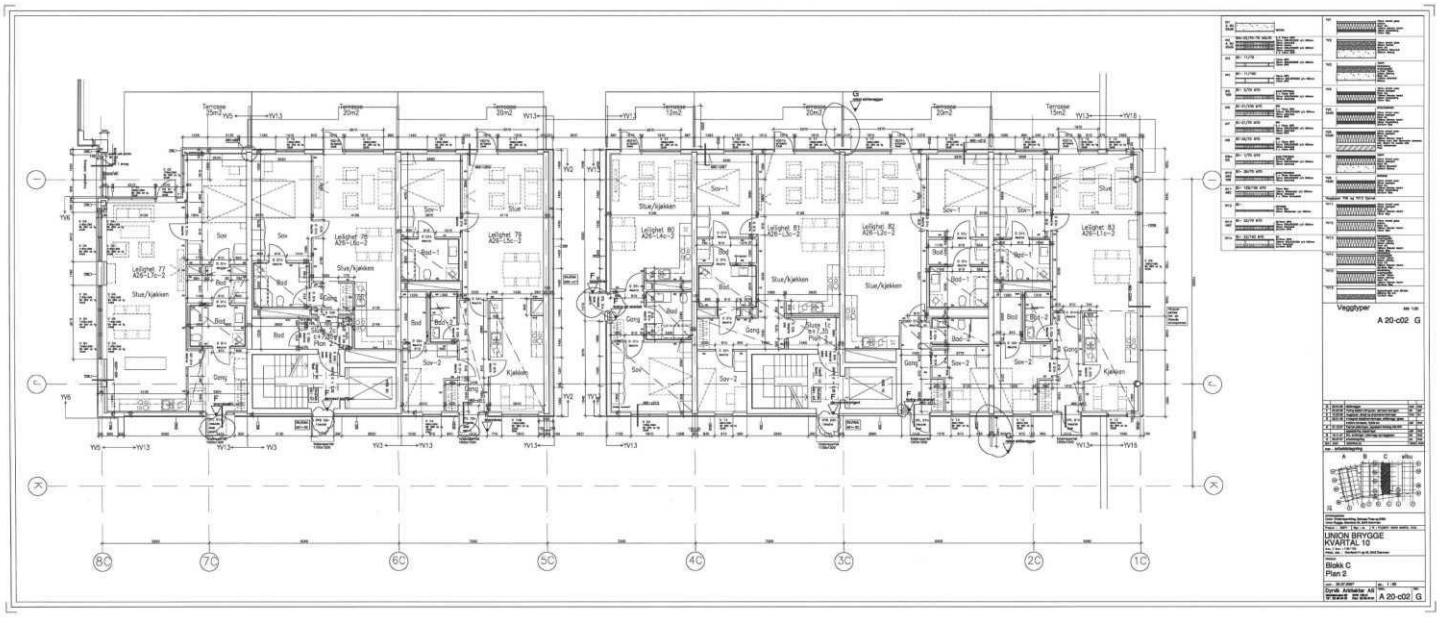
UNION BRYGGE
KVARTAL 10

Blokk B
Plan 9 Takplan

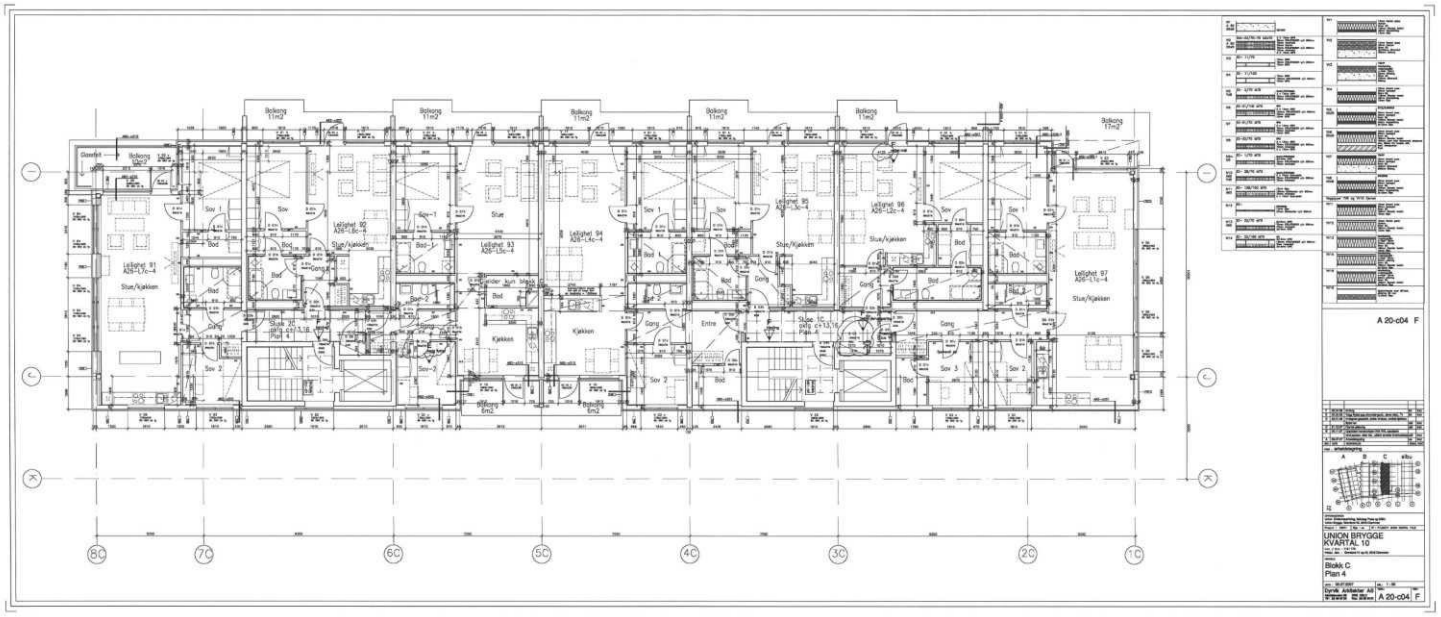
A 20-b09 C


8C
7C
6C
5C
4C
3C
2C

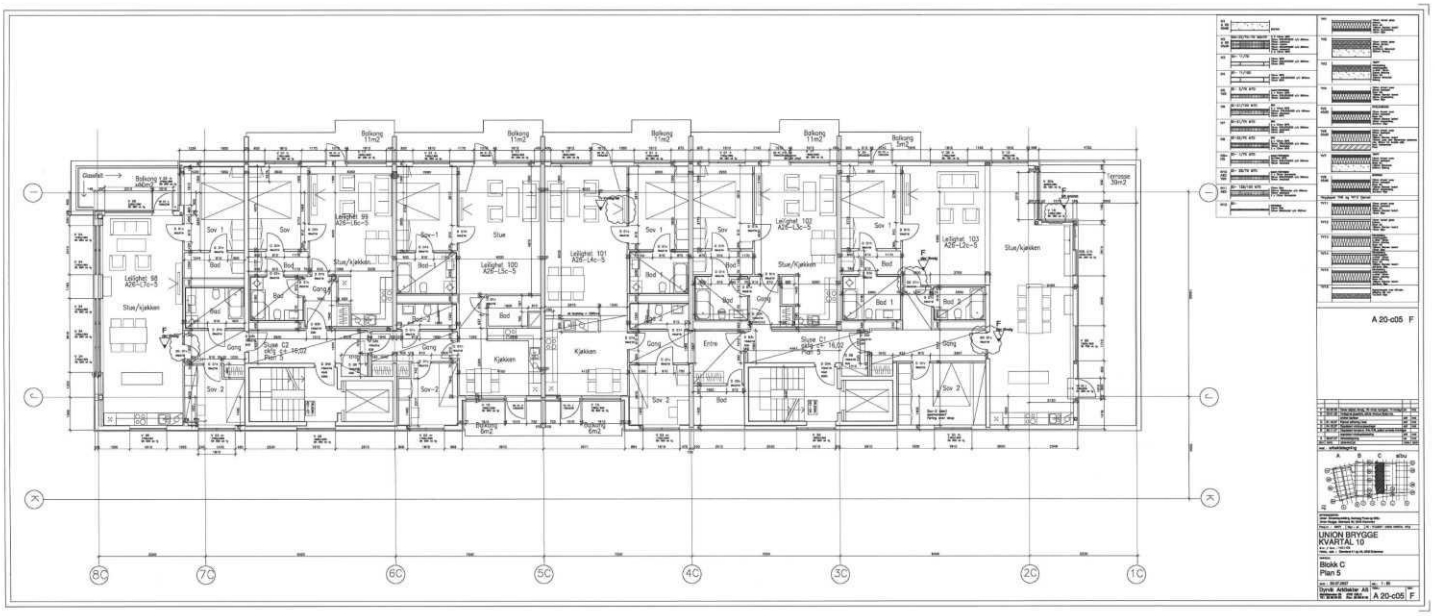
E-14


Terrasse 15m2
Terrasse 20m2
Terrasse 12m2
Leilighet 77 A26-L1c-2
Leilighet 78 A26-L4c-2
Leilighet 79 A26-L3c-2
Leilighet 80 A26-L2c-2
Leilighet 81 A26-L2c-2
Leilighet 82 A26-L2c-2
Leilighet 83 A26-L1c-2
Stue/Kjøkken
Sov
Sov-1
Sov-2
Bad
Bad-1
Bad-2
Gang
Kjøkken
Vaskerom
Plan 1c
Vaggtyper
A 20-c02 G
UNION BRYGGE
KVARTAL 10
Blokk C
Plan 2
A 20-c02 G

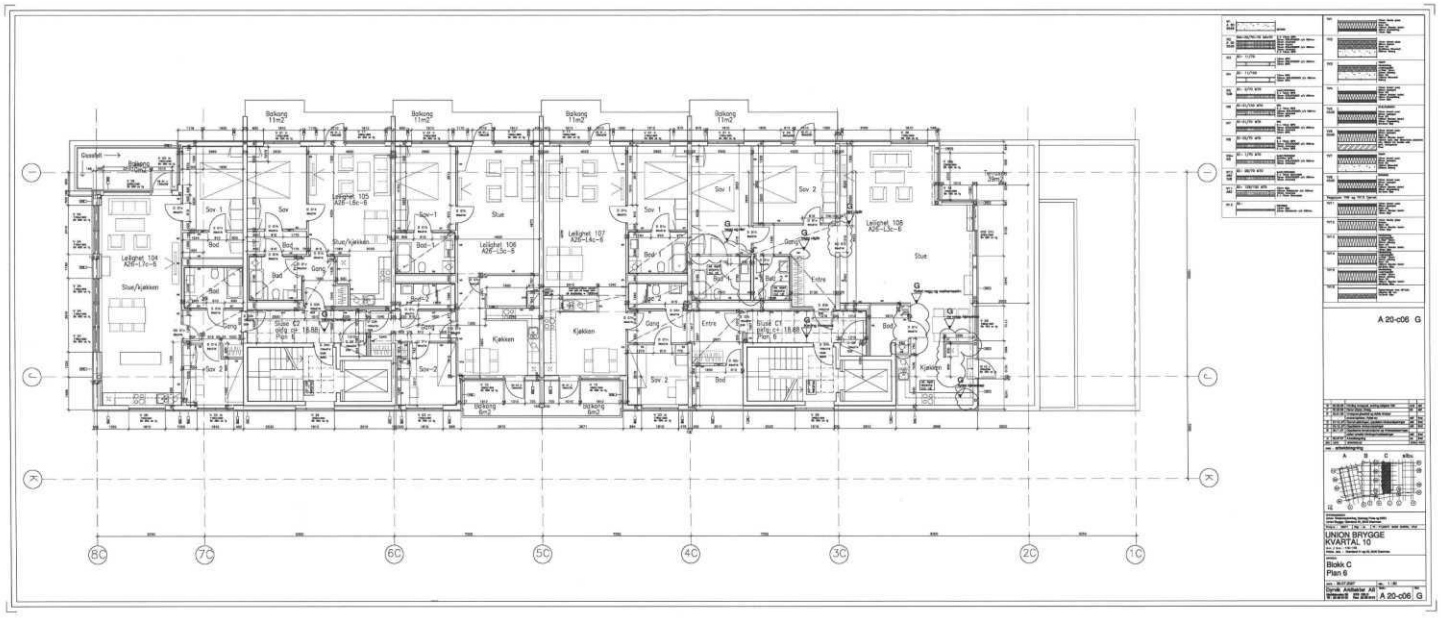
E-16



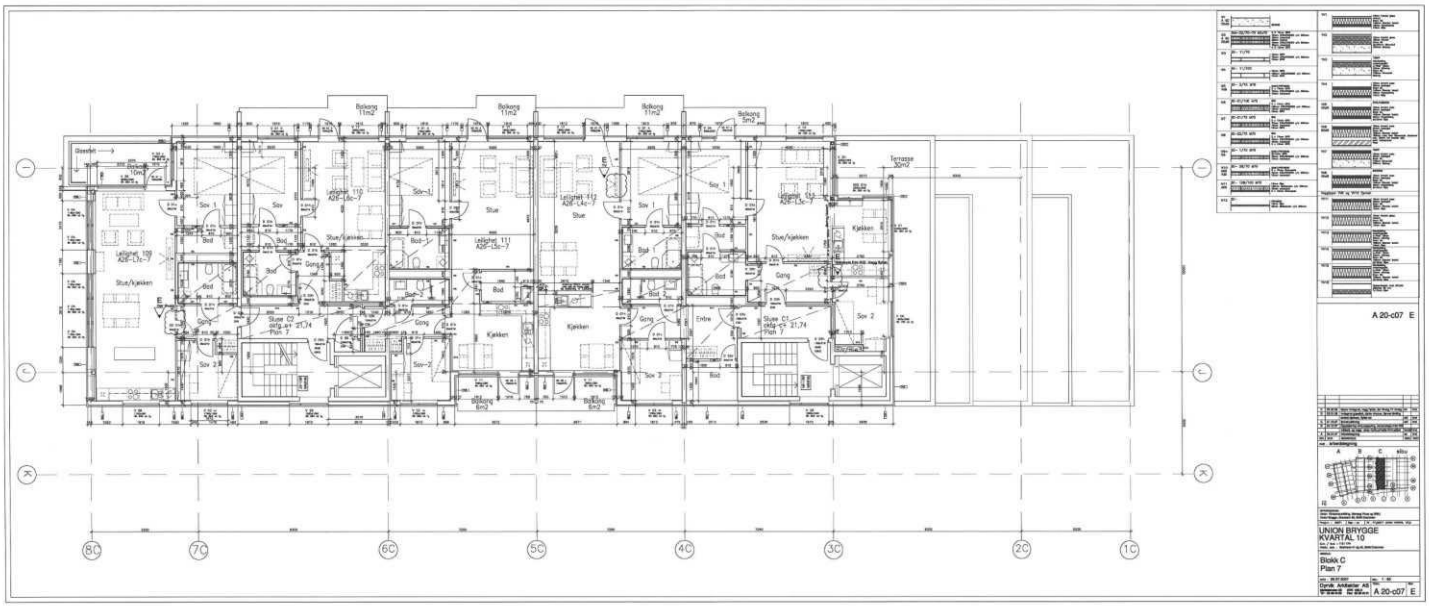
E-17



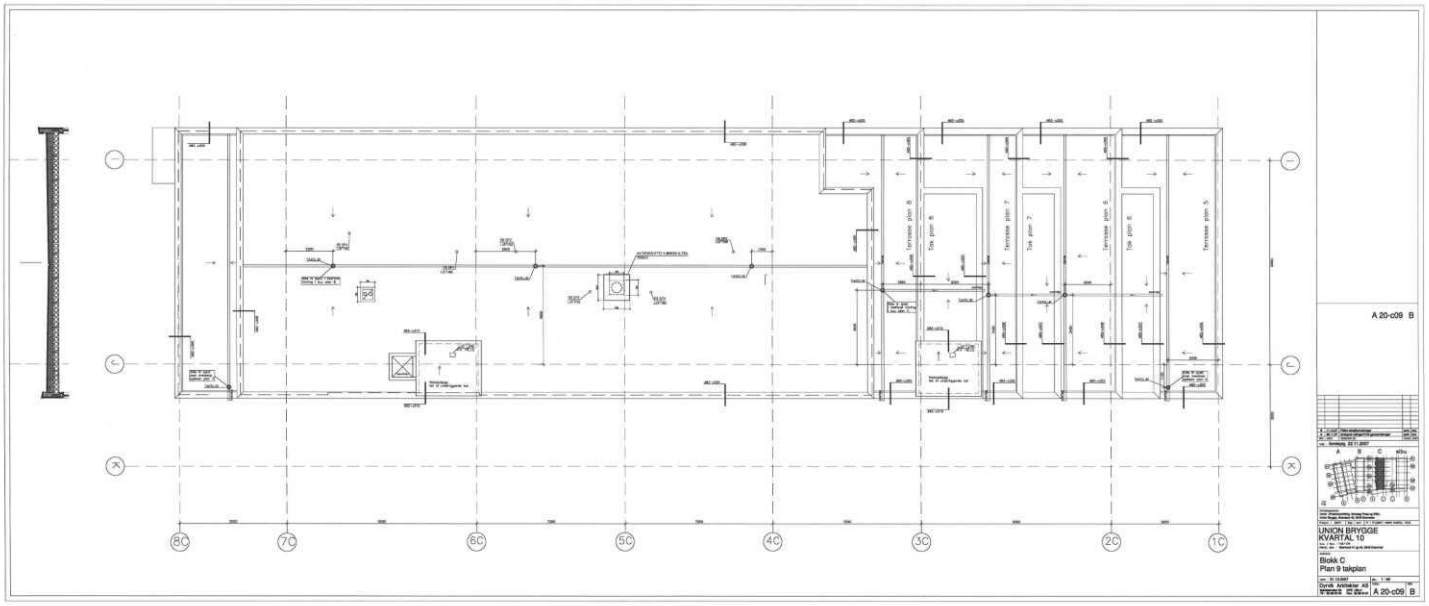
E-18



E-19



E-21



A 20-c09 B

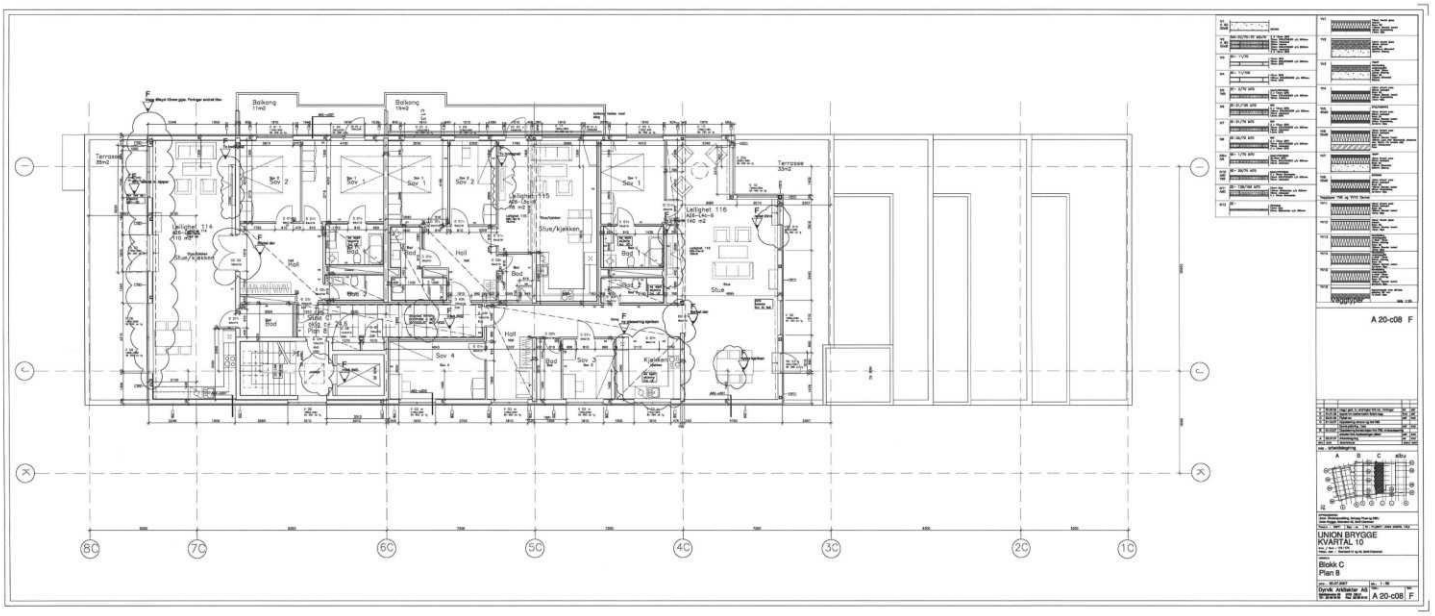
UNION BRYGGE
KVARTAL 10

Blokk C
Plan 9 takplan

Dyrvik Arkitekter AS

A 20-c09 B

E-20



A 20-c08 F

UNION BRYGGE
KVARTAL 10

Blokk C
Plan 8

Dynek Arkitekter AS

A 20-c08 F

Begjæringsskjemaet sendes til
Drammen kommune,
Bygg og Bevilling
Engene 1
3008 Drammen

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Ordnr 939 214 895 Rek 1004

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Bygg og Bevilling for videresekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0602	Drammen	110	72		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
935711320	Union Eiendomsutvikling AS		1/1

Doknr: 733769 Tinglyst: 10.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	B	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	76	B	30	B	93	B	59	B	89	B	88	B	54	B
2	B	57	B	31	B	84	B	60	B	75	B	89	B	53	B
3	B	86	B	32	B	77	B	61	B	83	B	90	B	102	B
4	B	86	B	33	B	54	B	62	B	93	B	91	B	77	B
5	B	69	B	34	B	53	B	63	B	54	B	92	B	54	B
6	B	78	B	35	B	149	B	64	B	115	B	93	B	83	B
7	B	77	B	36	B	77	B	65	B	89	B	94	B	93	B
8	B	54	B	37	B	54	B	66	B	75	B	95	B	54	B
9	B	83	B	38	B	129	B	67	B	83	B	96	B	53	B
10	B	93	B	39	B	77	B	68	B	93	B	97	B	102	B
11	B	54	B	40	B	94	B	69	B	84	B	98	B	77	B
12	B	53	B	41	B	161	B	70	B	89	B	99	B	54	B
13	B	102	B	42	B	76	B	71	B	75	B	100	B	83	B
14	B	77	B	43	B	93	B	72	B	54	B	101	B	93	B
15	B	54	B	44	B	86	B	73	B	149	B	102	B	54	B
16	B	83	B	45	B	89	B	74	B	85	B	103	B	124	B
17	B	93	B	46	B	75	B	75	B	54	B	104	B	77	B
18	B	54	B	47	B	83	B	76	B	129	B	105	B	54	B
19	B	53	B	48	B	93	B	77	B	76	B	106	B	83	B
20	B	102	B	49	B	54	B	78	B	61	B	107	B	93	B
21	B	77	B	50	B	53	B	79	B	85	B	108	B	121	B
22	B	54	B	51	B	102	B	80	B	48	B	109	B	77	B
23	B	83	B	52	B	89	B	81	B	68	B	110	B	54	B
24	B	93	B	53	B	75	B	82	B	78	B	111	B	83	B
25	B	54	B	54	B	83	B	83	B	85	B	112	B	93	B
26	B	115	B	55	B	93	B	84	B	77	B	113	B	73	B
27	B	77	B	56	B	54	B	85	B	54	B	114	B	110	B

28	B	54	B	57	B	53	B	86	B	83	B	115	B	78	B
29	B	83	B	58	B	102	B	87	B	93	B	116	B	139	B
												117	N	4341	
												118	N	217	B
												119	N	294	
SUM BRØK		2174		SUM BRØK		2455		SUM BRØK		2376		SUM BRØK		7197	
SUM BRØK (TELLERE)				14202		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN									

4. Supplerende tekst [7)]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG

ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Drammen		Union Eiendomsutvikling AS PER BOMANN-LARSEN	
4/2-08		TRYGVE ÅSHEIM	
I. H.H.T.			

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Drammen kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
110	72			**i Drammen kommune**

Dato	Underskrift	Stempel

12/8-08		DRAMMEN KOMMUNE

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

DnB NOR

Union Eiendomsutvikling AS
Att: Lars Erik Kirkeng
Postboks 2295 Strømsø
3003 Drammen

Rett kopi bekreftes

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Som innehaver av urådighet på følgende eiendom:

gnr. 110, bnr. 72 i Drammen Kommune

samtykker DnB NOR Bank ASA herved til tinglysing
på grunnlag av opplysninger om seksjonering av kvartal 10.

For DnB NOR Bank ASA

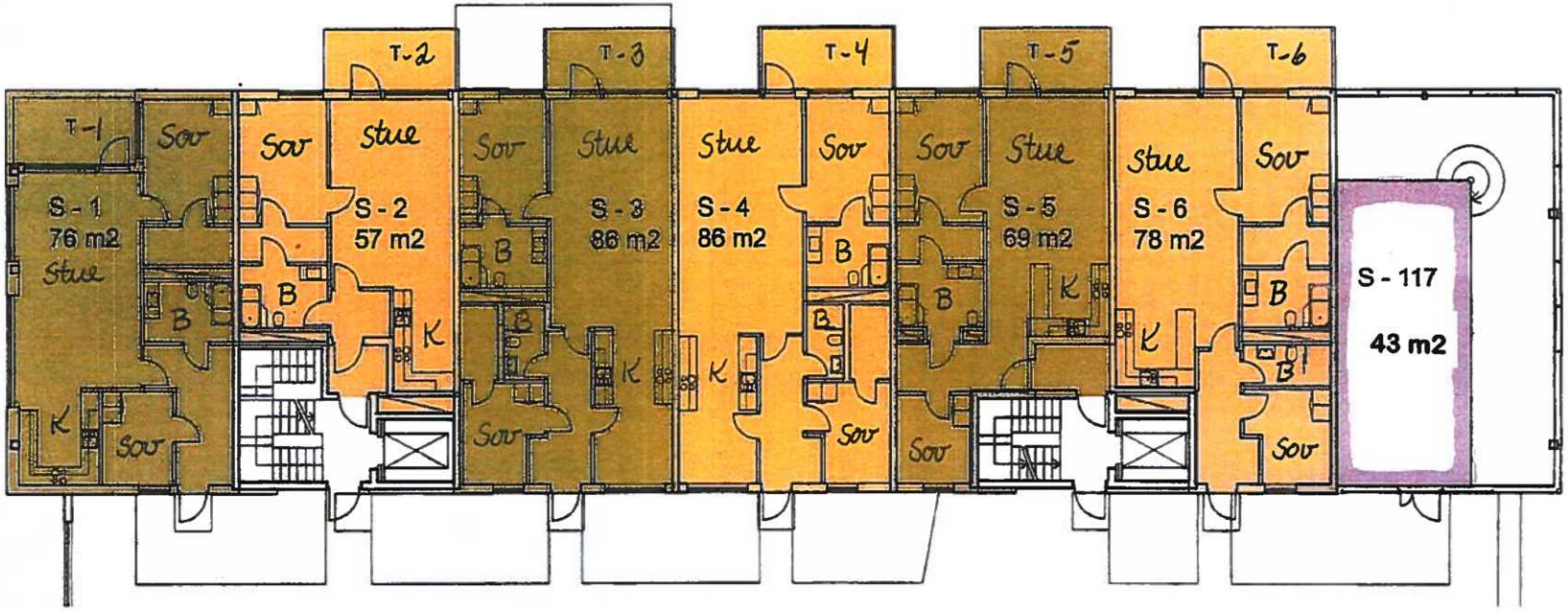
Nora Birgitte Kalvatn

DnB NOR Bank ASA
FBM Forretningsstøtte
Depot - Oslo

Nora Birgitte Kalvatn

MOTTATT
3 SEPT 2008
Union Eiendomsutvikling AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



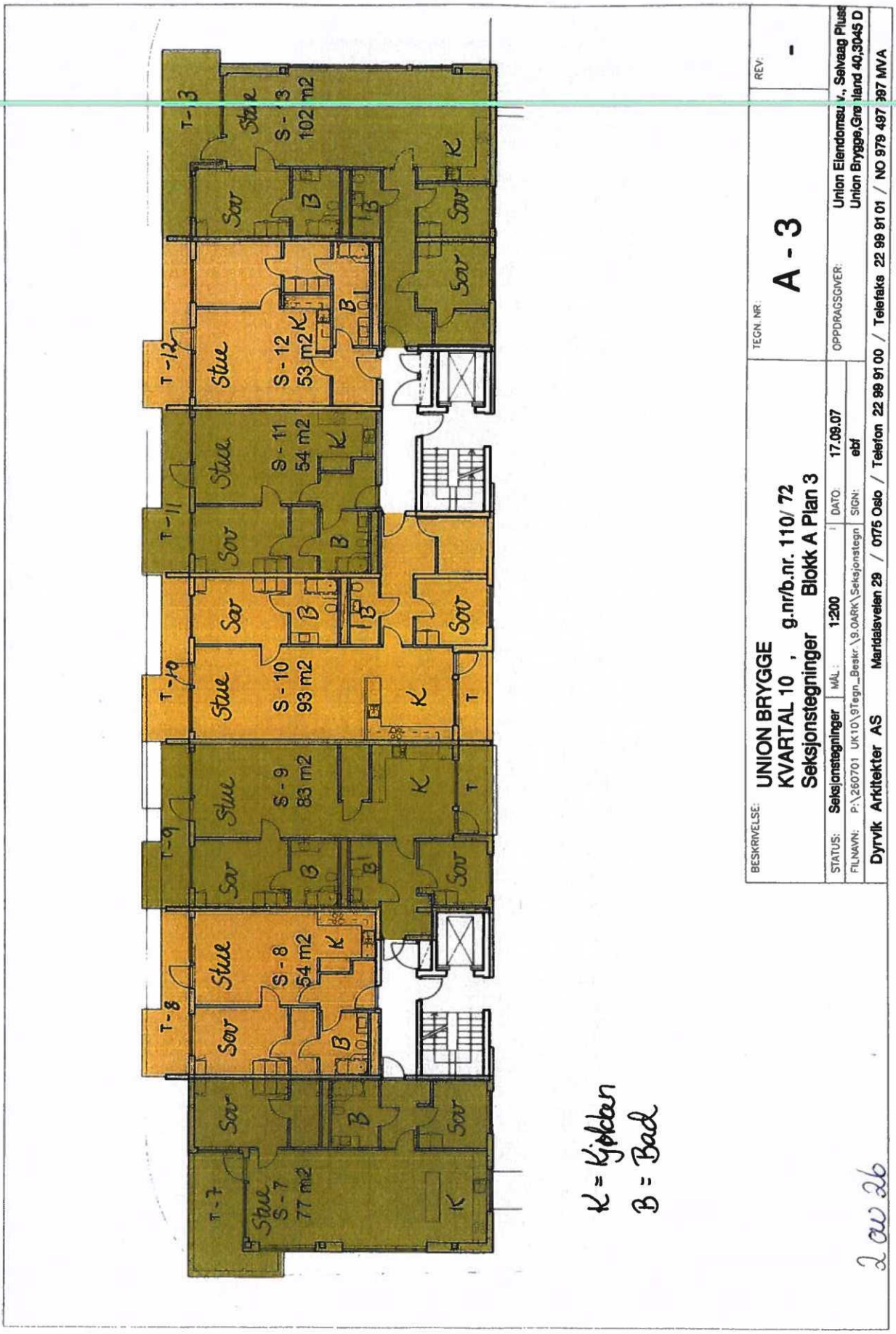
K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/72 Seksjonstegninger Blokk A Plan 2			TEGN. NR:	A - 2
				REV:	-
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Plus: Union Brygge,Grønland 40,3045 D				

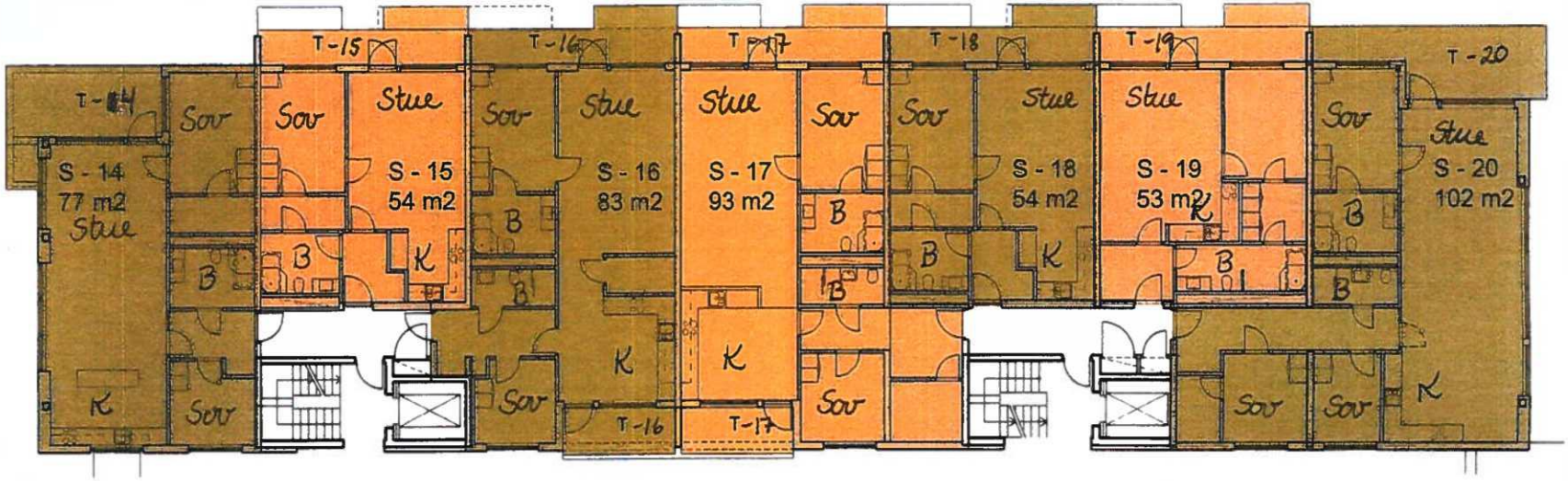
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

1 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56

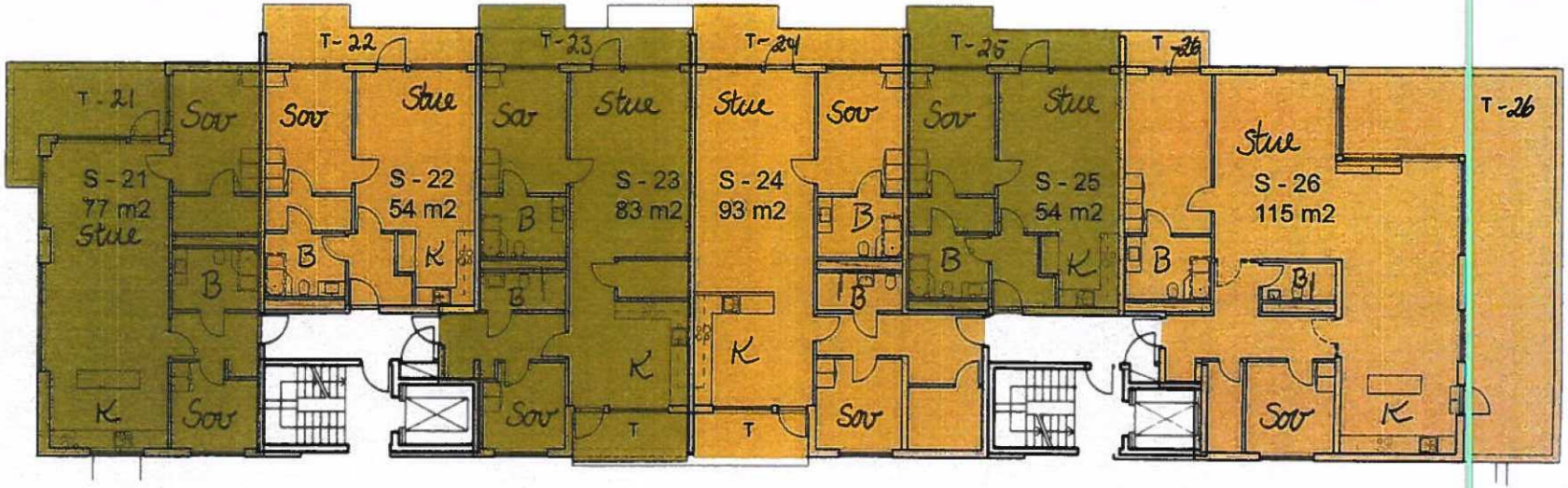


K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE: UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk A Plan 4			TEGN. NR: A - 4 / REV: -
STATUS: Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER: Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN: P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf	
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA			

3 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



K = Kjøkken
B = Bad

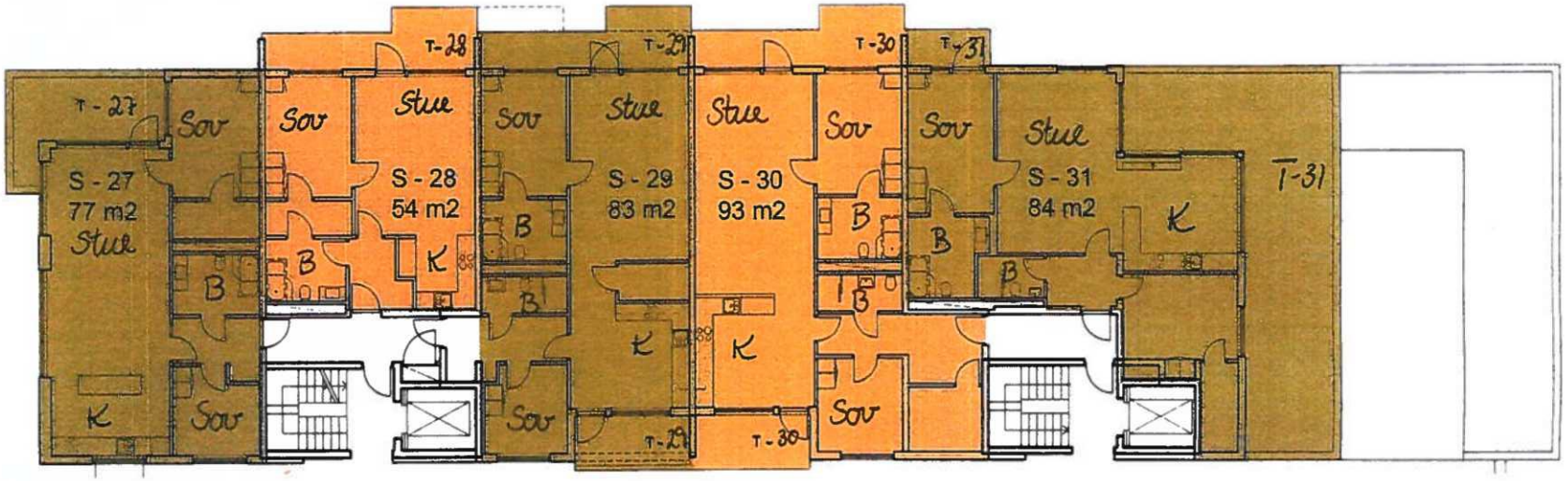
BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk A Plan 5			TEGN. NR:	A - 5
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsu[illegible]v., Selvaag Pluss Union Brygge,Gr[illegible]nland 40,3045 D			REV:	-

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

4 av 26

Side 9 av 36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



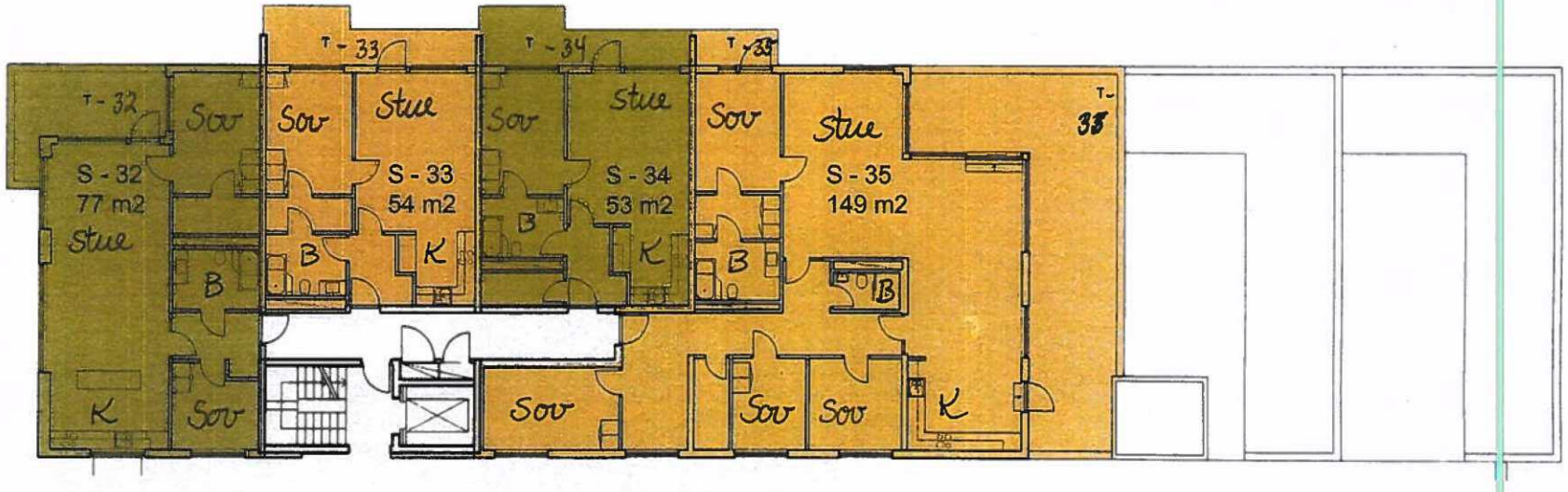
K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk A Plan 6			TEGN. NR:	REV:
				A - 6	-
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

5 av 26

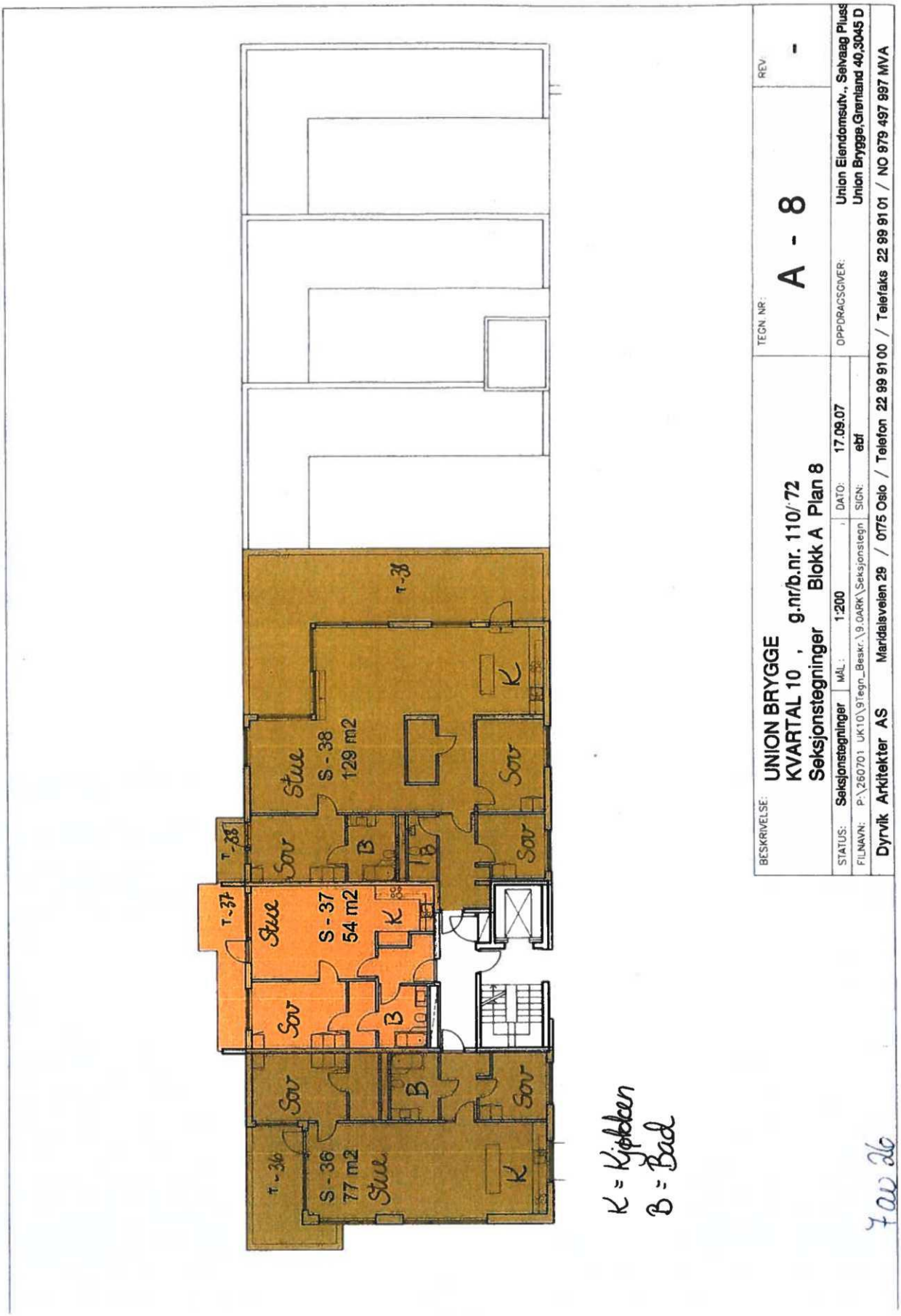
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE: UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk A Plan 7			TEGN. NR: A - 7 / REV: -
STATUS: Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER: Union Eiendomsu v., Selvaag Pluss Union Brygge,Grø land 40,3045 D
FILNAVN: P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf	
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA			

6 av 26



BESKRIVELSE: UNION BRYGGE
KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72
Seksjonstegninger Blokk A Plan 8

TEGN.NR: A - 8

REV: -

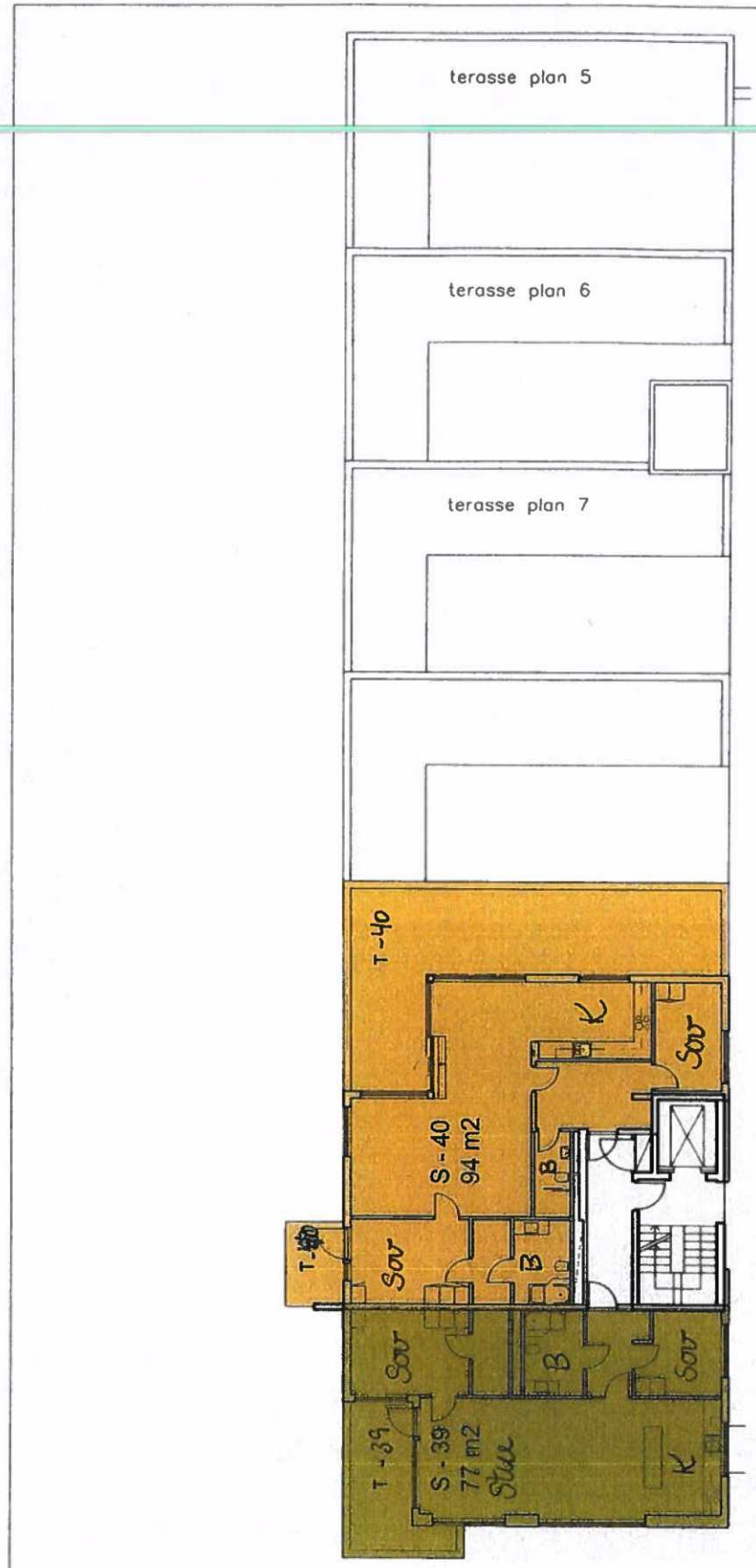
STATUS: Seksjonstegninger | MÅL: 1:200 | DATO: 17.09.07

OPPDRAGSGIVER: Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss
Union Brygge,Grønland 40,3045 D

FILNAVN: P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn | SIGN: ebf

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

7 av 36



K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE: UNION BRYGGE
KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72
Seksjonstegninger Blokk A Plan 9

TEGN. NR: A - 9

REV: -

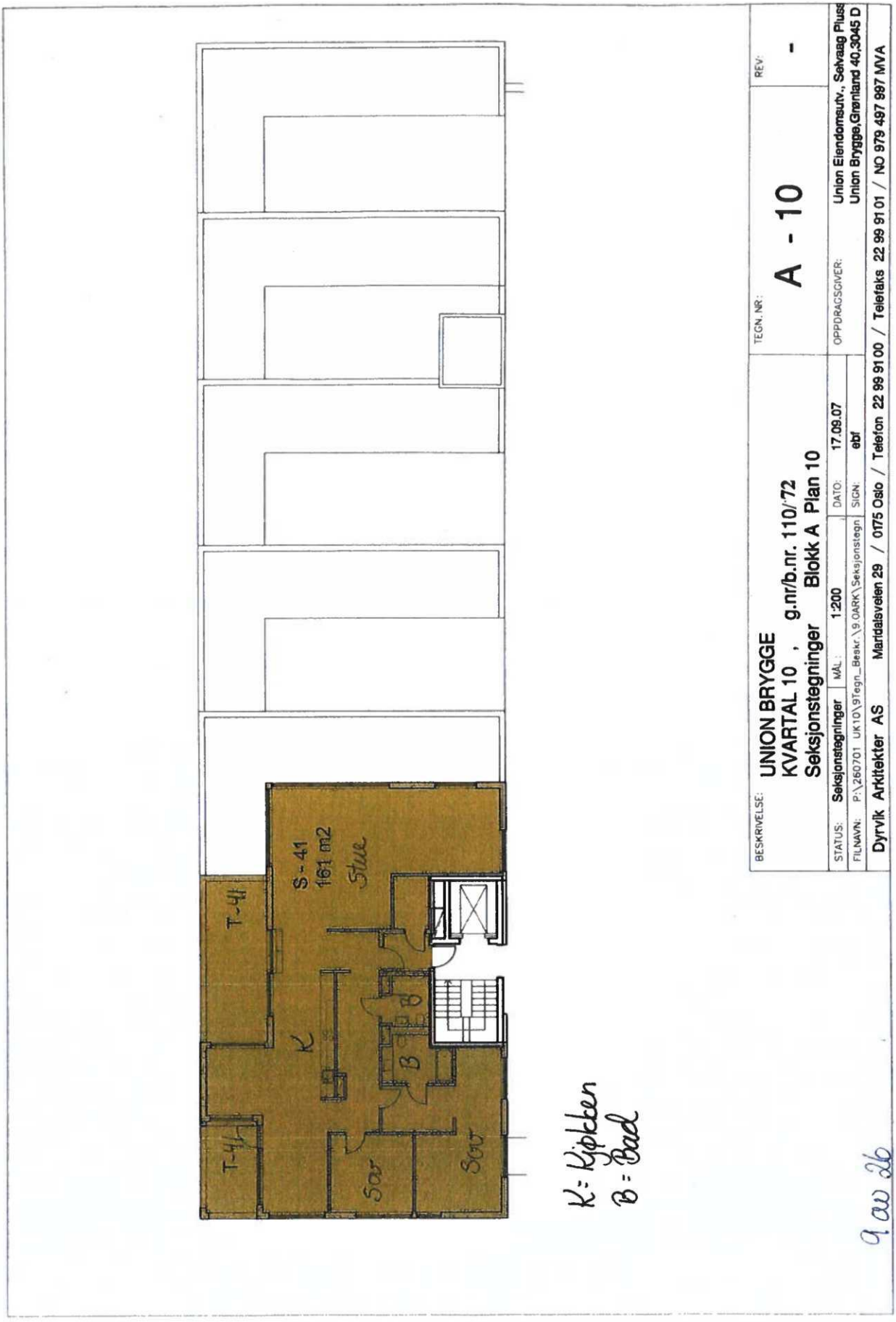
STATUS: Seksjonstegninger | MÅL: 1:200 | DATO: 17.09.07

FILNAVN: P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr\9.0ARK\Seksjonstegn | SIGN: ebf

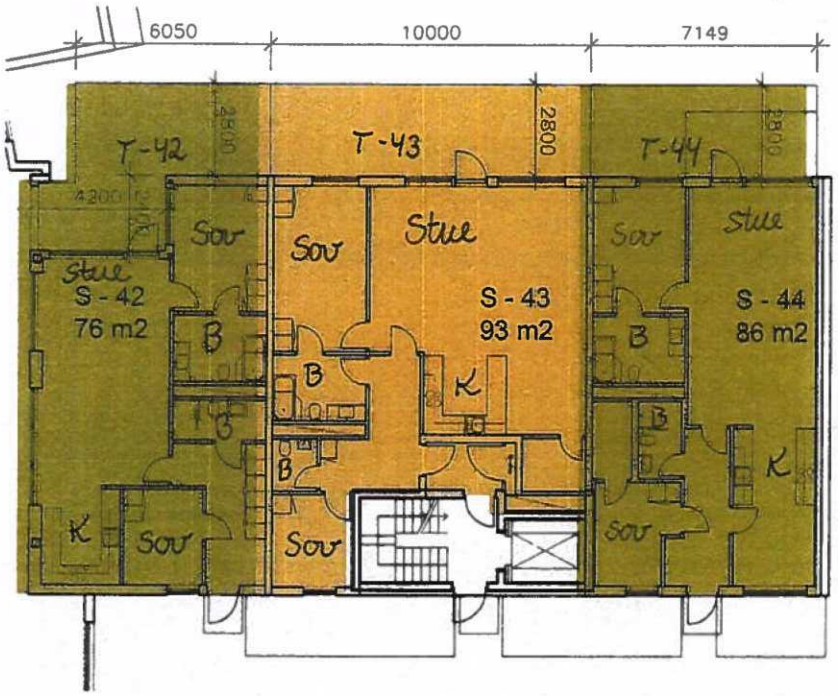
OPPDRAGSGIVER: Union Eiendomsut , Selvaag Pluss
Union Brygge,Gre land 40,3045 D

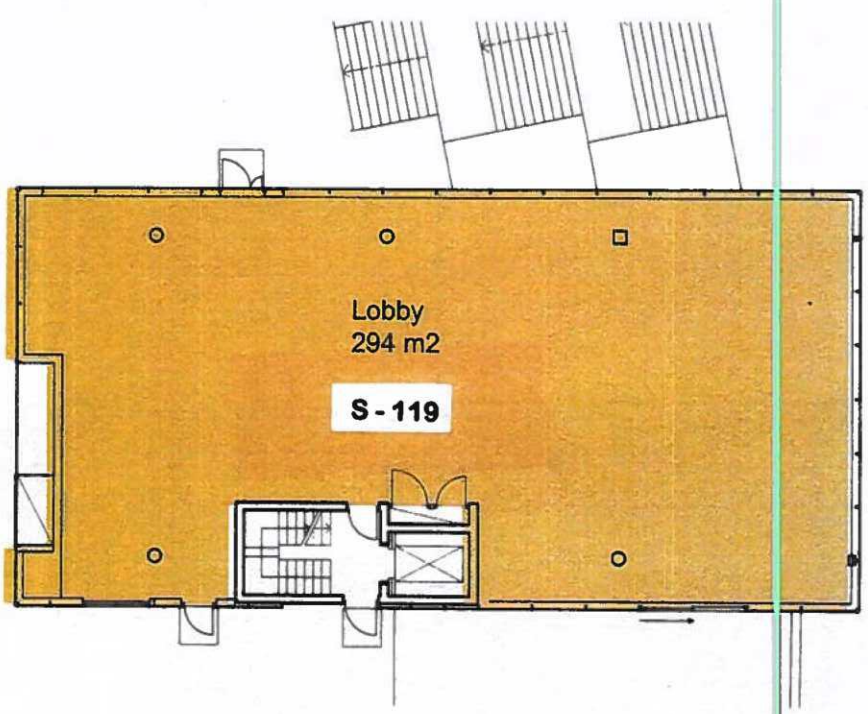
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 697 MVA

8 av 26


S-41
161 m2
Stue
T-41
K
B
T-41
Sov
Sov
K: Kjøkken
B = Bad
BESKRIVELSE:
UNION BRYGGE
KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/72
Seksjonstegninger Blokk A Plan 10
TEGN. NR:
A - 10
REV:
-
STATUS: Seksjonstegninger
MÅL: 1:200
DATO: 17.09.07
SIGN: ebf
FILNAVN: P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn
OPPDRAGSGIVER:
Union Eiendomsutv., Selvaag Plus
Union Brygge,Grønland 40,3045 D
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA
9 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56





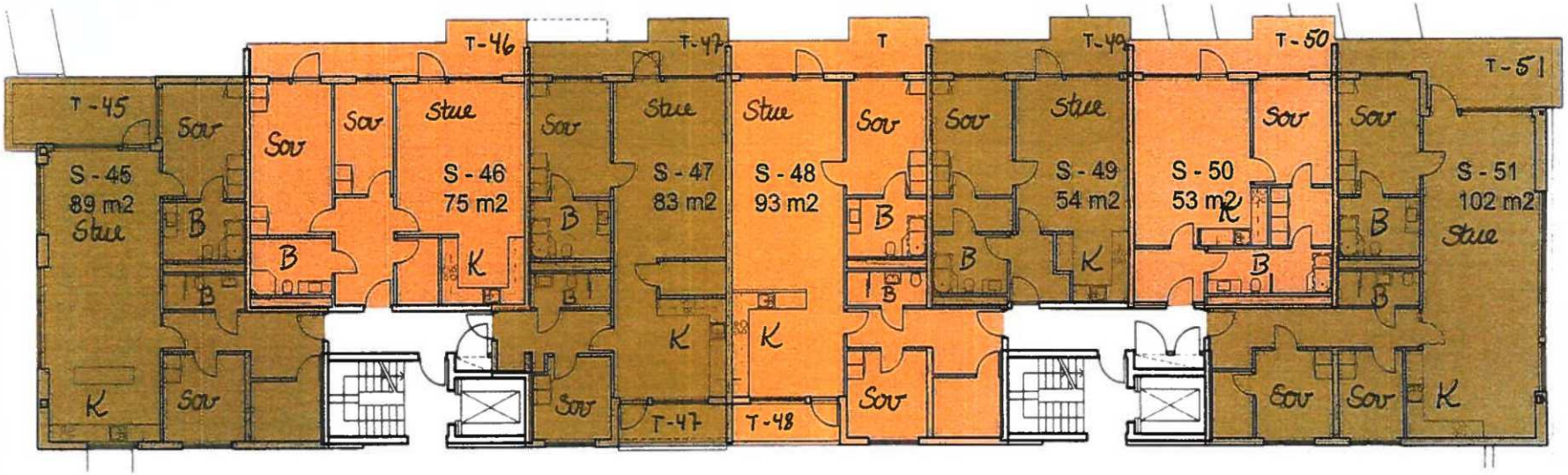
K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk B Plan 2			TEGN. NR:	B - 2 / REV: -
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsu v., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D				
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA				

10 av 26

Side 15 av 36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56

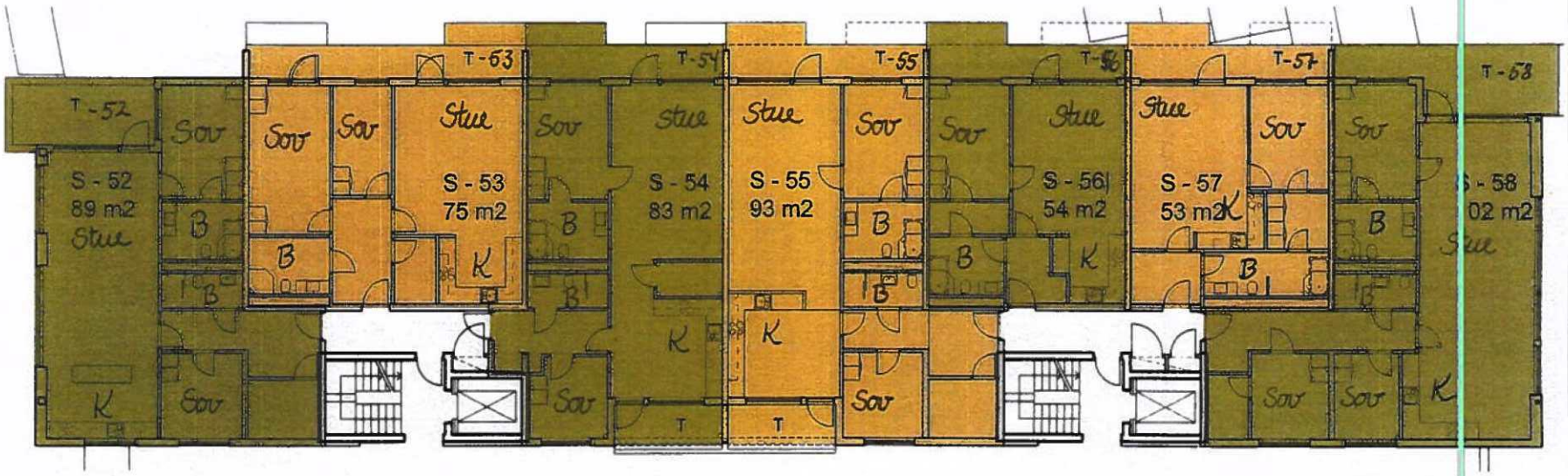


K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk B Plan 3			TEGN. NR:	REV:
				B - 3	-
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA				

11 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



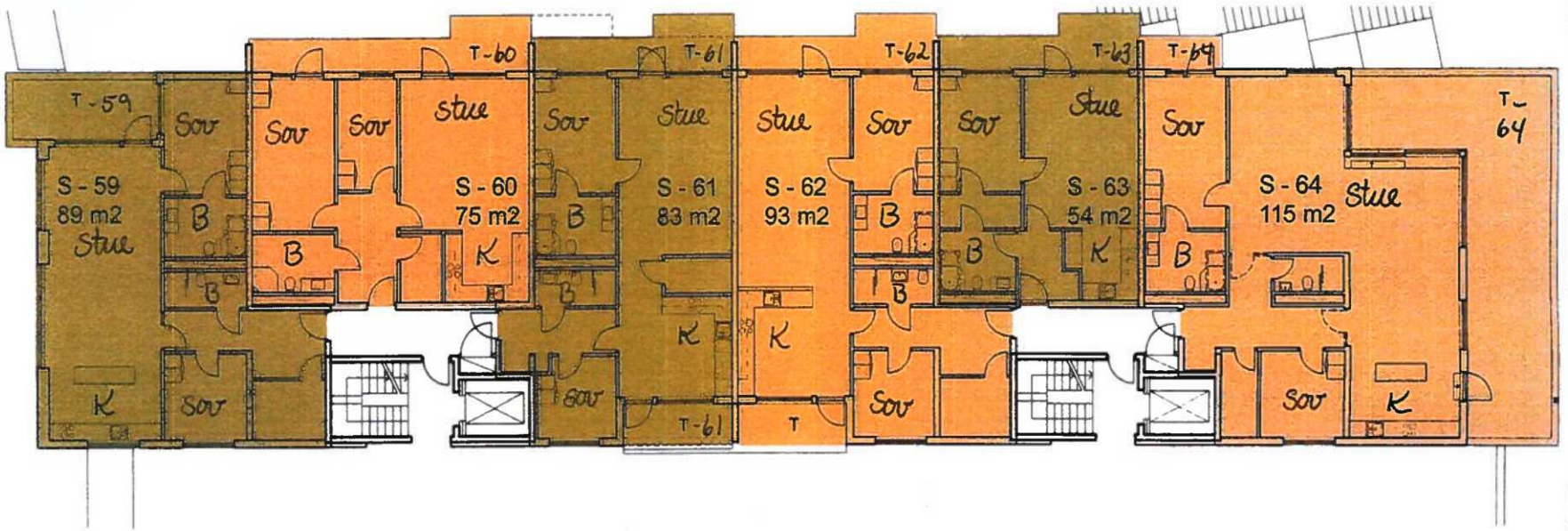
K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk B Plan 4			TEGN. NR:	B - 4
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv , Selvaag Pluss Union Brygge,Grøn and 40,3045 D			REV:	-

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

12 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



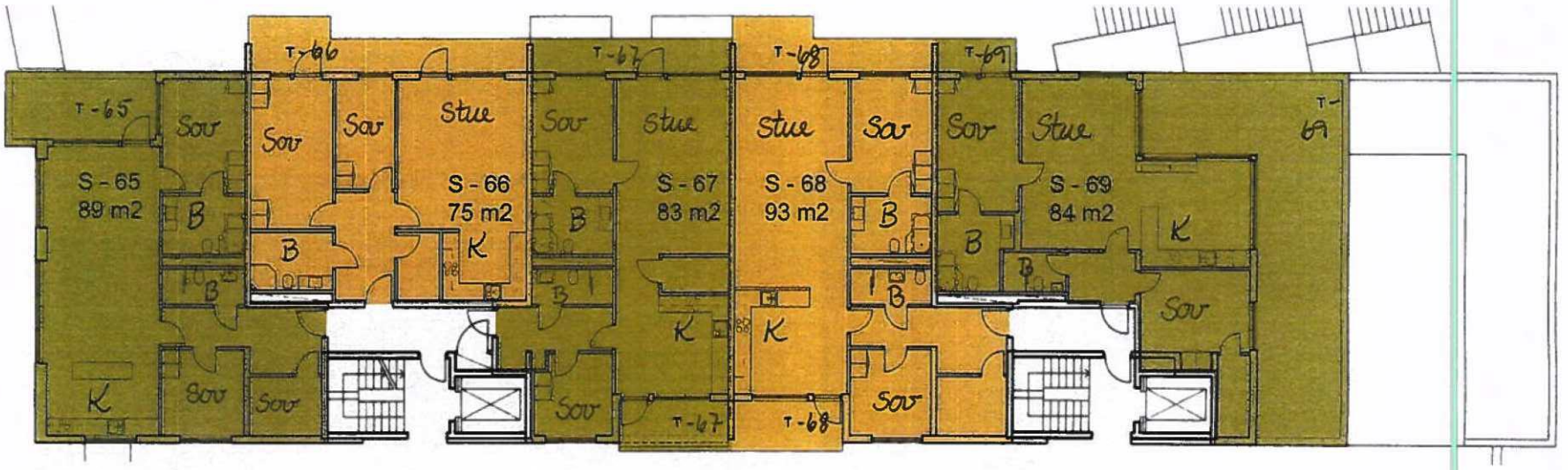
K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk B Plan 5			TEGN. NR:	B - 5 / REV: -
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

13 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/7337 69/200
Uthentet 2024-07-31 07:56

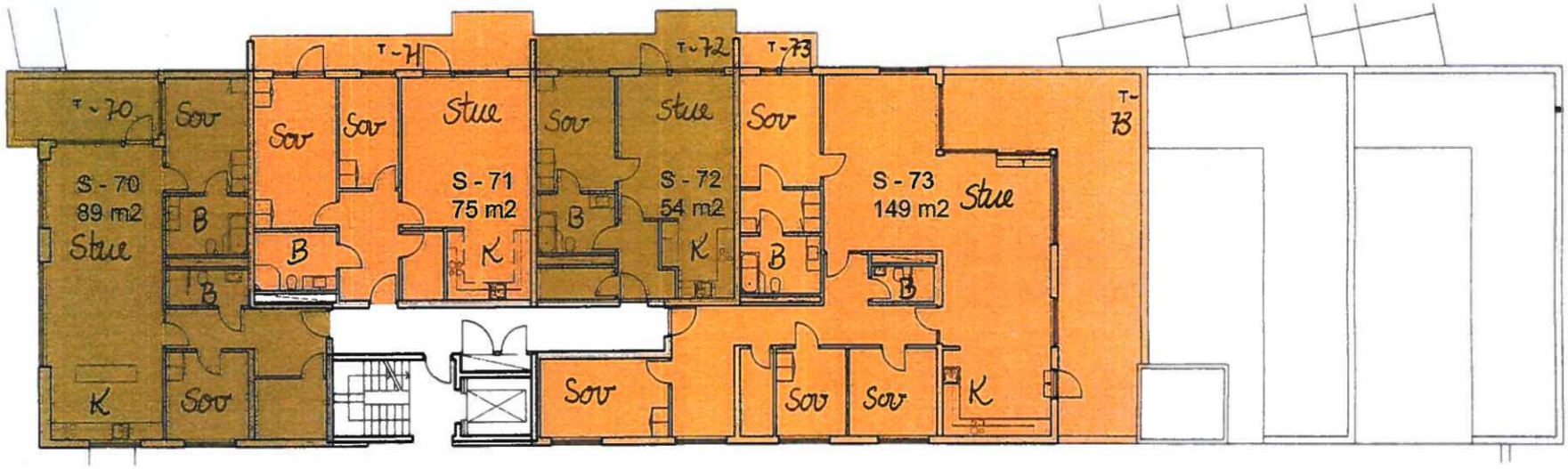


K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk B Plan 6			TEGN. NR:	REV:
				B - 6	-
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsut r., Selvaag Pluss Union Brygge,Grø land 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA				

14 av 26

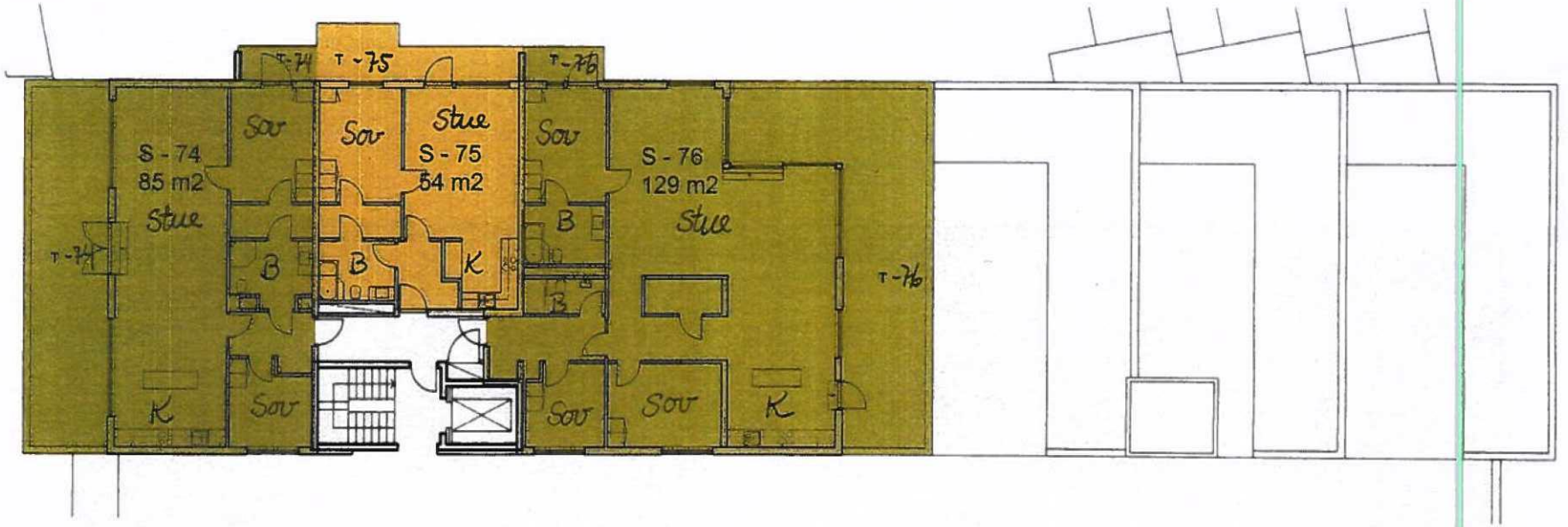
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



K = Kjølboks
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk B Plan 7			TEGN. NR:	B - 7 / REV: -
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA				

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56

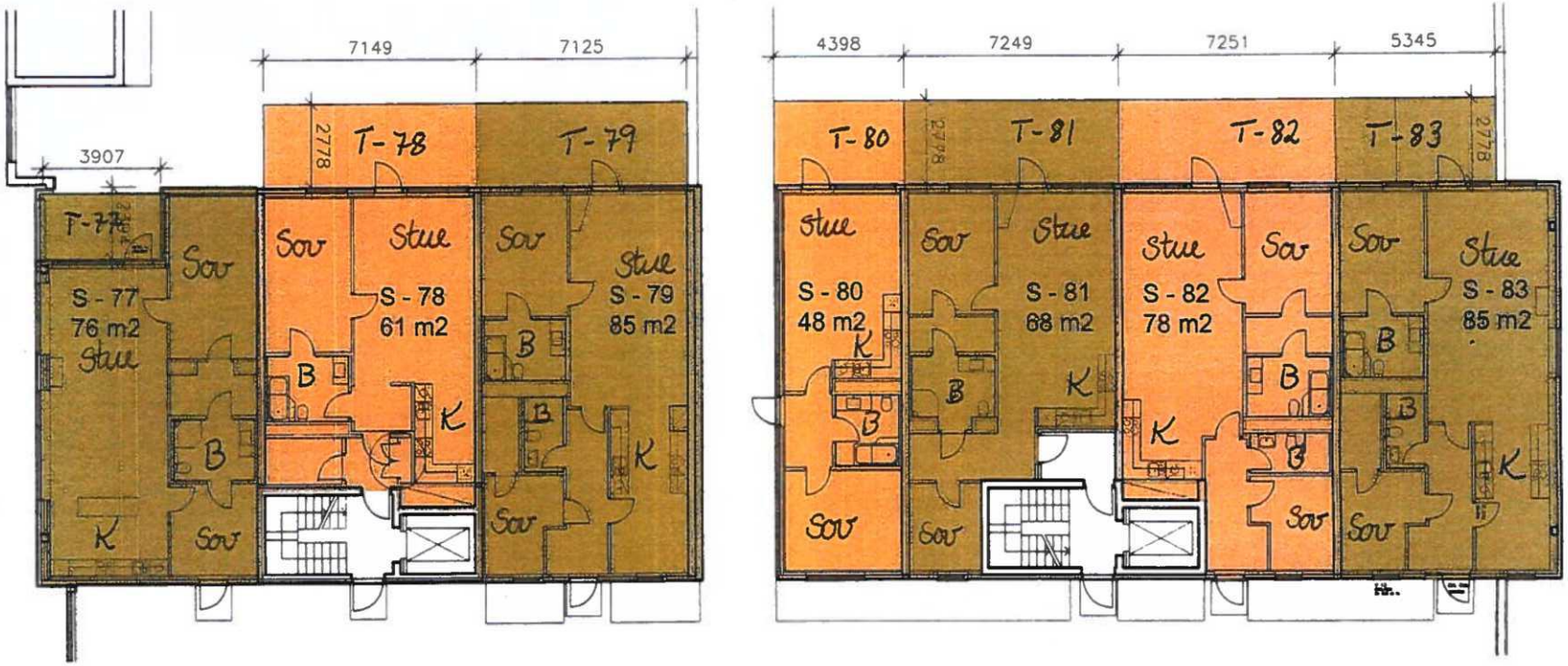


K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk B Plan 8			TEGN. NR:	REV:
				B - 8	-
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsut[illegible]., Selvaag Pluss Union Brygge,Grø[illegible]land 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 [illegible]97 MVA				

16 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



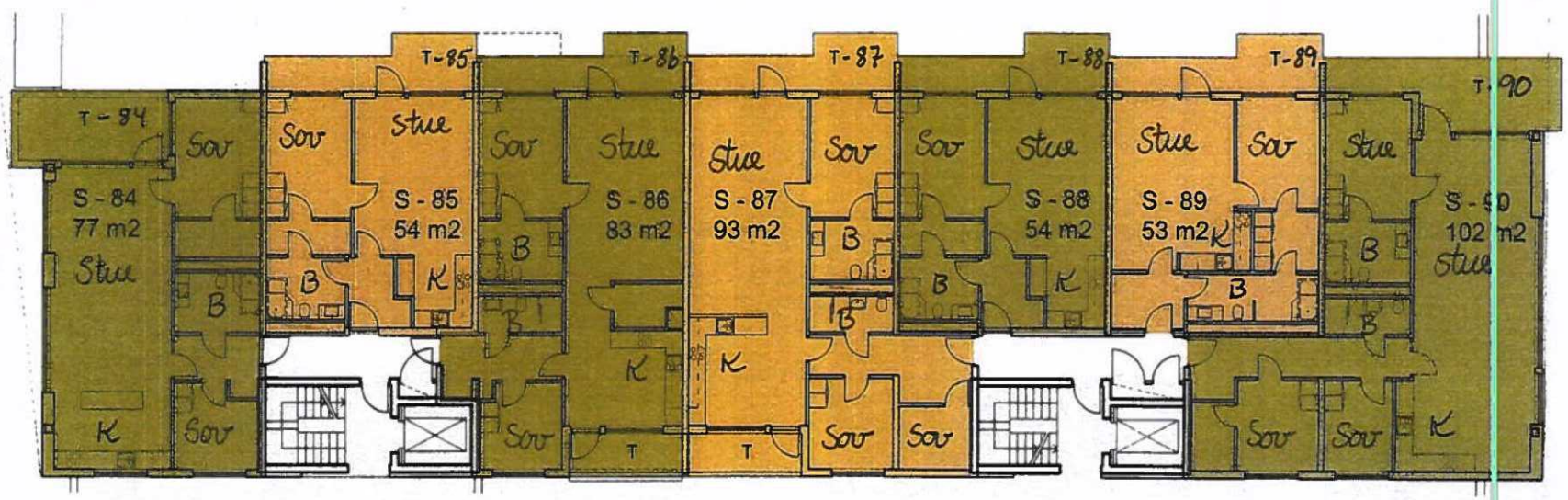
K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/72 Seksjonstegninger Blokk C Plan 2			TEGN. NR:	C - 2 / REV: -
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D				

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

17 av 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



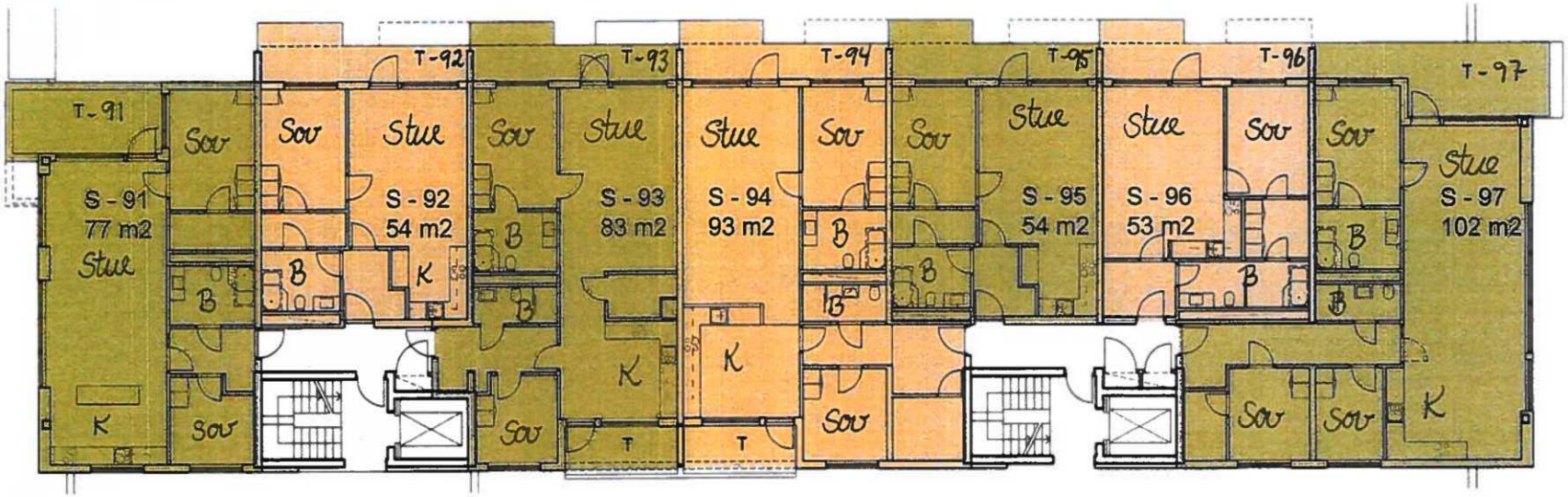
K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk C Plan 3			TEGN. NR:	C - 3 / REV: -
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:200	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsut., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 897 MVA				

18 av 26

Side 23 av 36

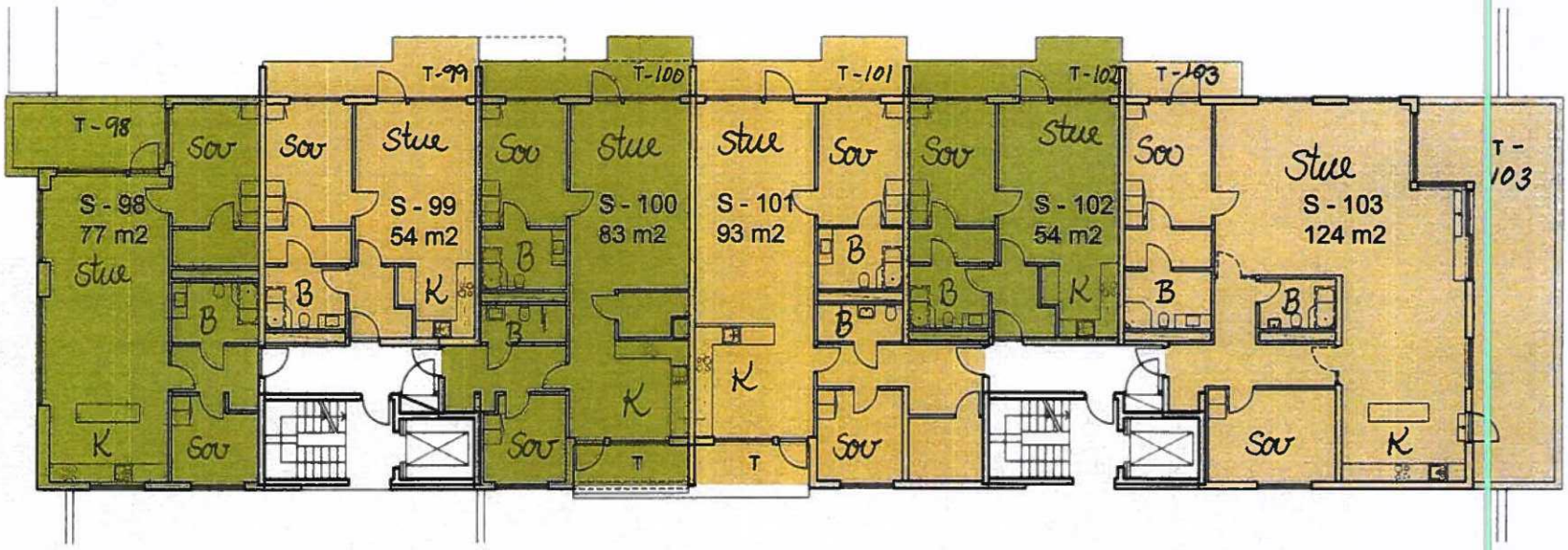
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk C Plan 4			TEGN. NR:	C - 4 / REV: -
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D				
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA				

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56

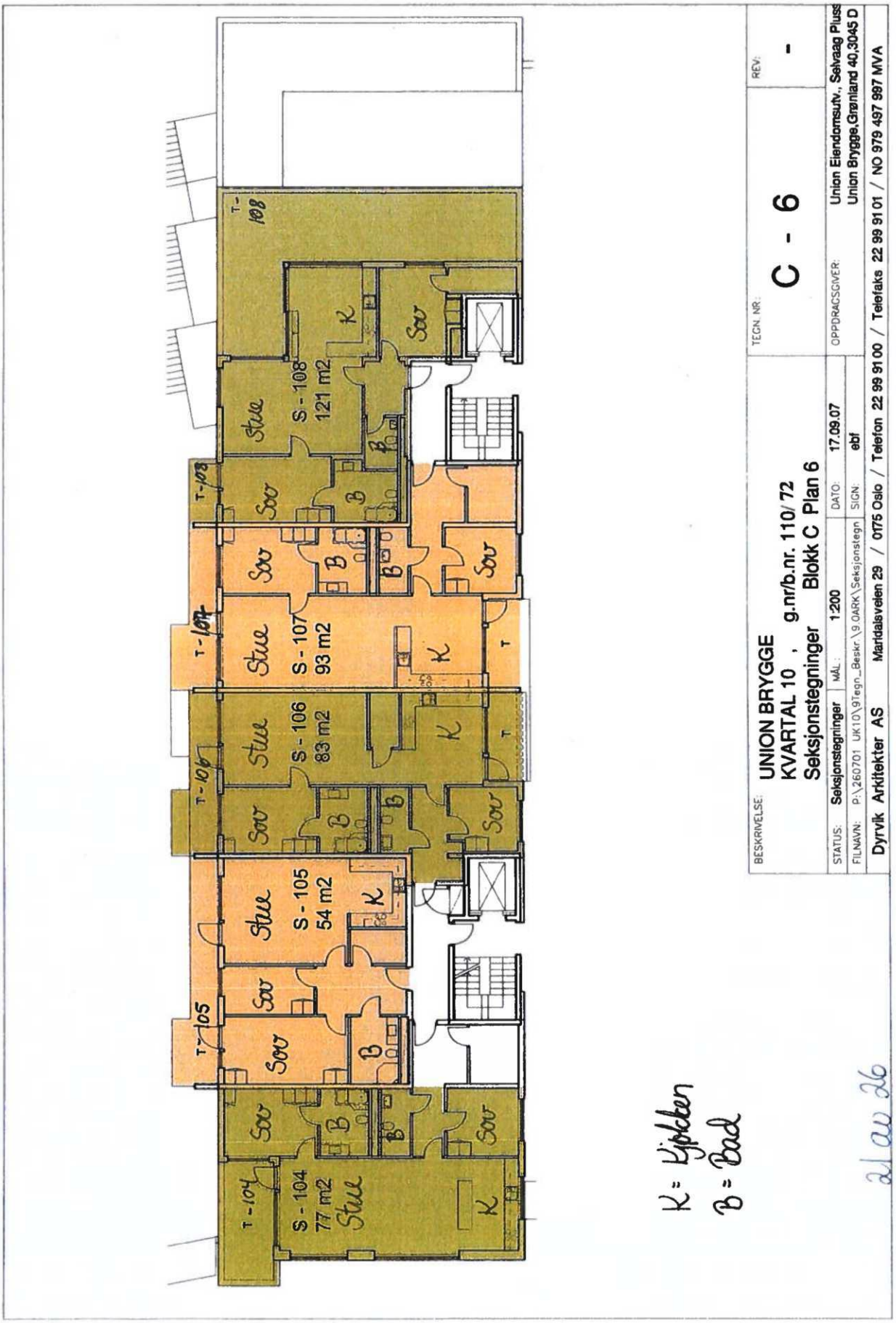


K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk C Plan 5			TEGN. NR:	C - 5
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv , Selvaag Pluss Union Brygge,Grønl nd 40,3045 D			REV:	-

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 9 7 MVA

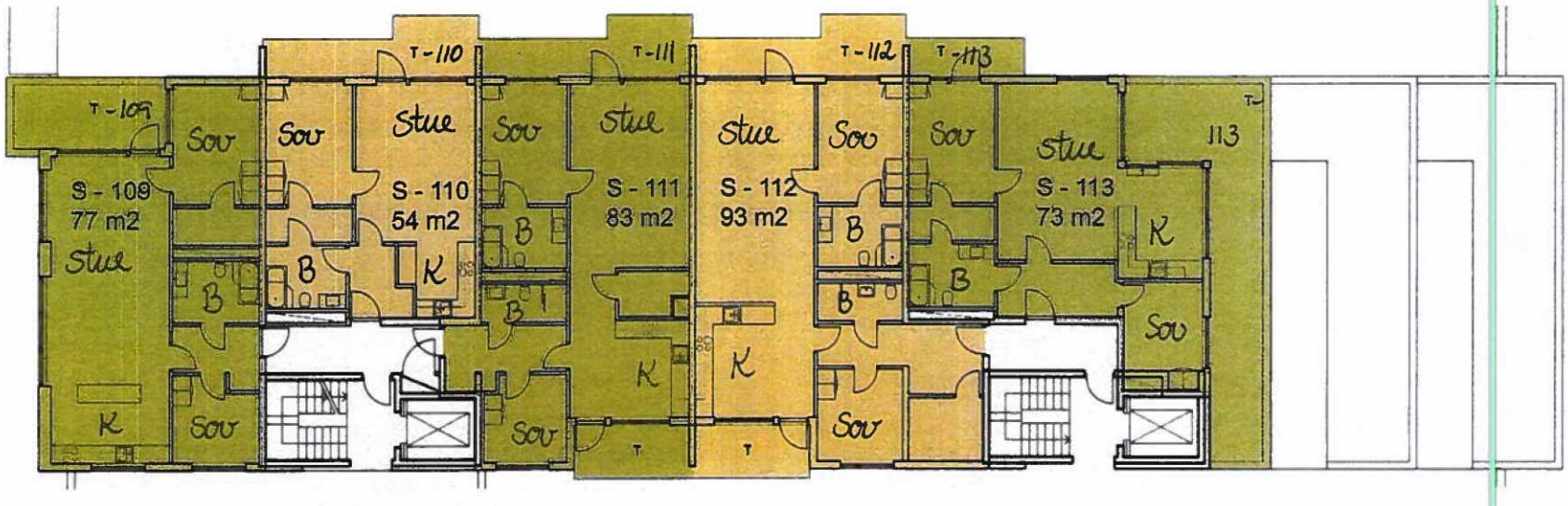
20 av 26



K = Kjøkken
B = Bad

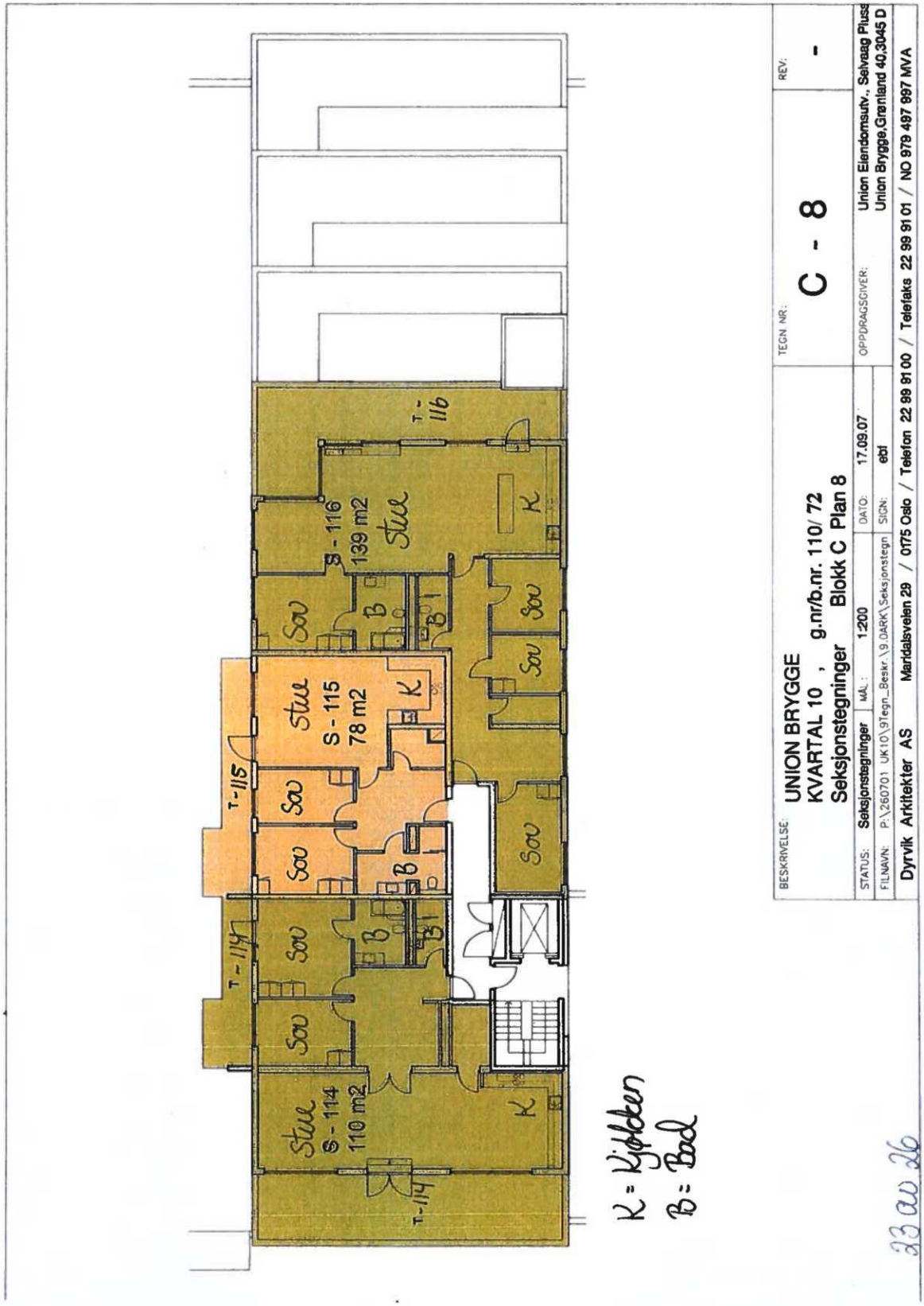
21 av 26

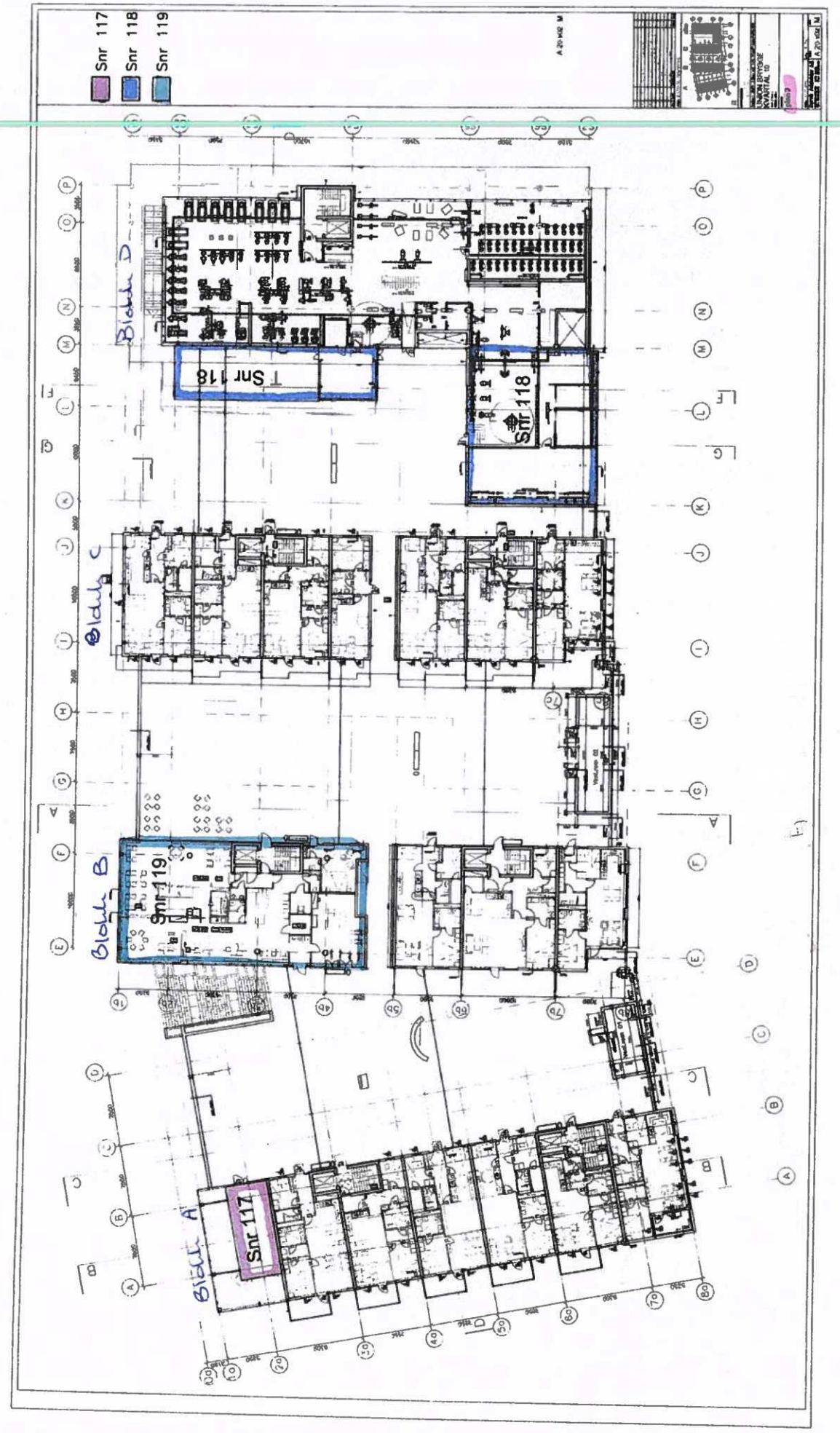
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



K = Kjøkken
B = Bad

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72 Seksjonstegninger Blokk C Plan 7			TEGN. NR:	C - 7
				REV:	-
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	1:200	DATO:	17.09.07
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn			SIGN:	ebf
OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv. Selvaag Pluss Union Brygge,Grønl nd 40,3045 D				
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 9 7 MVA				


T-116
S - 116
139 m2
Stue
Sov
K
B
B1
S - 115
78 m2
T-115
T-114
S - 114
110 m2
K = Kjøkken
B = Bad
BESKRIVELSE:
UNION BRYGGE
KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 110/ 72
Seksjonstegninger Blokk C Plan 8
TEGN NR:
C - 8
REV:
-
STATUS: Seksjonstegninger
MÅL: 1:200
DATO: 17.09.07
SIGN: ebl
OPPDRAGSGIVER:
Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss
Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN: P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA
33 av 36


Snr 117
Snr 118
Snr 119
Snr 118
Snr 118
Snr 119
Snr 117
Bladt D
Bladt C
Bladt B
Bladt A

25 av 26

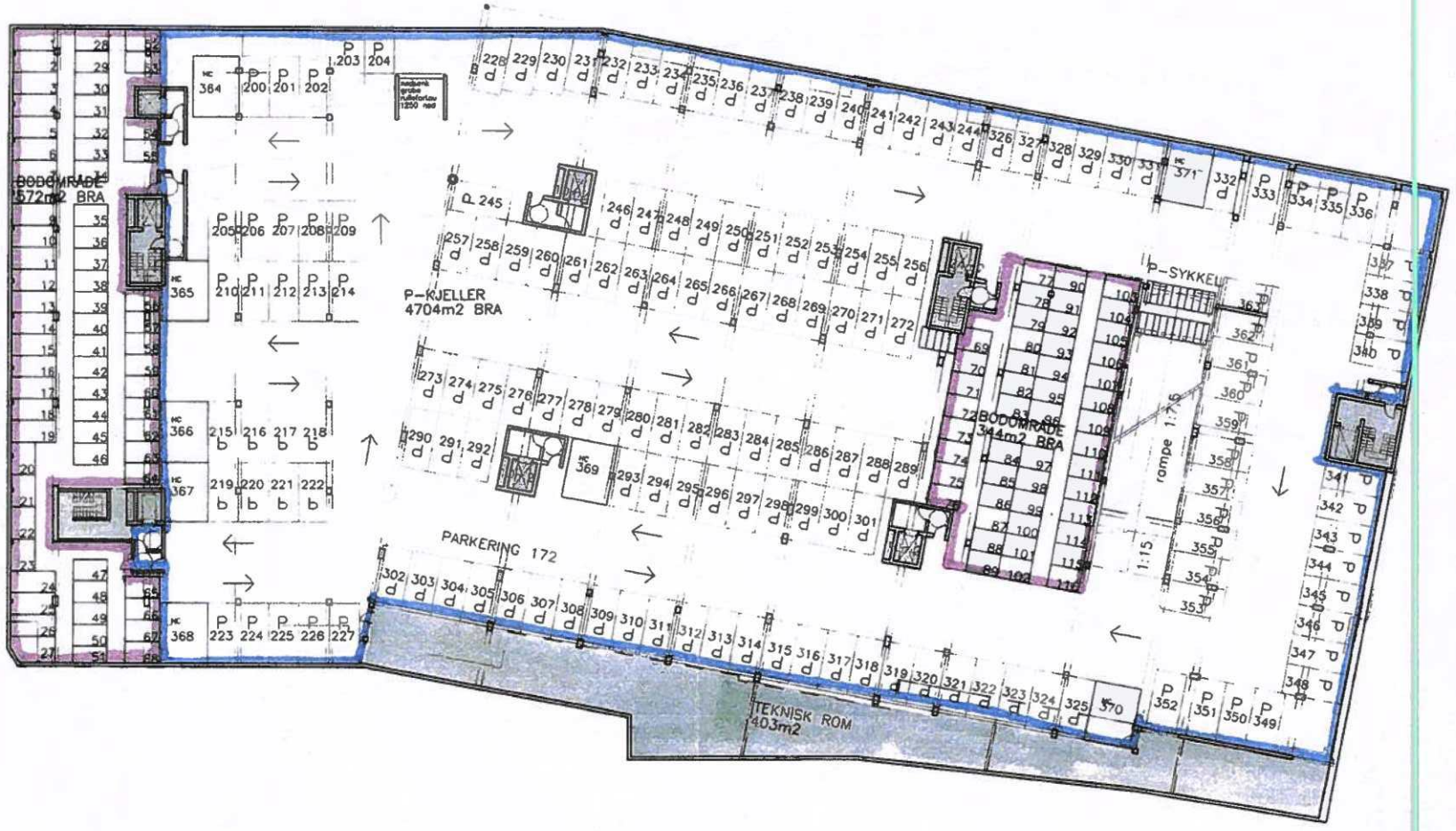
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56



Tekniske rom Gnr 410 Bnr 1

BESKRIVELSE: UNION BRYGGE KVARTAL 10 , Seksjonstegninger	Utskilt som eget gnr. under terreng: Gnr. 410 Bnr 1			TEGN. NR: U1	REV: -
STATUS: Seksjonstegninger	MÅL: 1:500	DATO: 17.09.07		OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendomsutv., Selvaag Pluss Union Brygge,Grønland 40,3045 D
FILNAVN: P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.GARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf			
Dyrvik Arkitekter AS	Meridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA				

1 av 2



Tekniske rom Gnr 410 Bnr 1

P–kjeller

Bodområde avgitt til gnr 110/ bnr 72

BESKRIVELSE:	UNION BRYGGE KVARTAL 10 , g.nr/b.nr. 410 Bnr 1 Seksjonstegninger Plan U2			TEGN. NR: U 2	REV: A
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL: 1:500	DATO: 17.09.07	OPPDRAGSGIVER:	Union Eiendoms tv., Selvaag Pluss Union Brygge, Grønland 40,3045 D
FILNAVN:	P:\260701 UK10\9Tegn_Beskr.\9.0ARK\Seksjonstegn		SIGN: ebf		
Dyrvik Arkitekter AS	Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 49[illegible]997 MVA				

2 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/733769/200
Uthentet 2024-07-31 07:56

Retur:
Union Eiendmsutvikling AS, org.nr. 935 711 320
Postboks 2295 Strømsø
3003 Drammen

TINGLYST
DAGBOKNR: 1065605
24 DES. 2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING
OM
BRUKSRETT / LEIERETT TIL PARKERINGSPLASSER / BILOPPSTILLINGSPLASSER

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 410, bnr. 1 i Drammen kommune gir med dette

- gnr. 110, bnr. 72 i Drammen kommune bruksrett og/eller leierett til 128 parkeringsplasser/ biloppstillingsplasser i nedre parkeringsplan i gnr. 410, bnr. 1 i Drammen kommune, etter nærmere anvisning.

Det er omsetningsbegrensning på bruksretten til parkeringsplassene. Rettighetshaver kan bare overdra bruksretten sammen med overdragelsen av en eierseksjon i det/de eierseksjonssameiet /eierseksjonssameiene som skal etableres på gnr. 110, bnr. 72.

Felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift for garasjeanlegget, med unntak av tekniske rom som er eksklusive for overflateeiendommene og boder, skal fordeles forholdsmessig på eier og bruksrettshavere på grunnlag av det areal vedkommende disponerer – jf. kjøpekontraktens pkt. 2.5.

Felleskostnader vil være strøm, oppvarming, rengjøring, ventilasjon, forsikring, vann- og renovasjonsavgifter og andre løpende offentlige avgifter, vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger m.v. Oppregningen er ikke uttømmende.

Drammen, den 10.desember 2007

hjemmelshaver til gnr. 410, bnr. 1:
for Union Eiendomsutvikling AS org. nr. 935 711 320

TINGLYST
DAGBOKNR: 1065605
24 DES. 2007
STATENS KARTVERK
Gry Hay

Kan tinglyses

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2242285/200
Uthentet 2024-07-31 11:36

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613135747
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	Boks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
180874	KARLSEN KARI-ANNE LIEN		HESTEHAGEN 2, 3028 DRAMMEN
090168	KARLSEN KNUT ERIK L		HESTEHAGEN 2, 3028 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3005	110	72

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2242285 Tinglyst: 18.03.2020
STATENS KARTVERK

ekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 16/3-2020
Signatur:

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 25.02.20 | Innsenderens underskrift

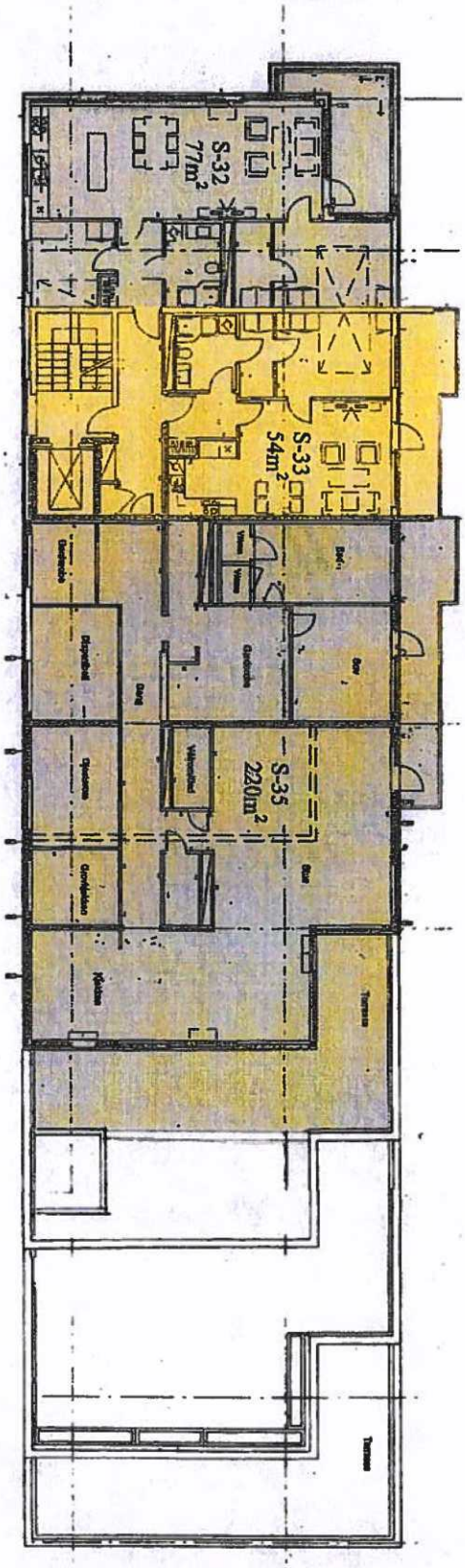
Jon Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

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

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

prosjekt:
Bjerchs gate 2, 3045 Drammen
gnr 110 bnr 72
Sammenslåing av leilighet 34 og 35

Dato:29.01.2020



PLAN 7

DRAMMEN
KOMMUNE

OEC Consulting AS v/Morten Gregersen
Lysaker Torg 25

1366 LYSAKER

Vår referanse
13/8956/20/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/72
Deres referanse

Dato
24.04.2014

FERDIGATTEST - 110/72, GRØNLAND 39 A OG B, GRØNLAND 43 A OG B
TO BOLIGBYGG
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 03.12.13.

Tiltakshaver: Union Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig utførende: Strøm Gundersen AS
Ansvarlig kontrollerende: Strøm Gundersen AS

Gjennomført tiltak: To boligblokker med næringslokaler i første etasje (denne ferdigattesten gjelder boligene, jf sak 08/299)

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Petter Hval
saksbehandler

Kopi sendt:

Byplan
avd. byggesak
Engene 1, 3008 Drammen

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Dato og sted

Dato: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:30

Sted: Selskapsrom Grønland 43a

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av 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

Helt siden Union Brygge ble startet opp i 2009 har Union Geoenergi og Drammen Fjernvarme til sammen levert alt varmtvann som sameiet har brukt.

I begynnelsen av 2024 stoppet Union Geoenergi å levere varmtvann til oss. Fra da av har vår eneste leverandør av varmtvann vært Drammen Fjernvarme.

I forbindelse med at Union Geoenergi stoppet sine leveranser og Drammen Fjernvarme tok over leveransene av alt varmtvann som vi bruker, har vi blitt nødt til å investere i endringer av mottakssystemet for varmtvannet. Dette gjelder bl.a. pumper, rør og overvåkingssystemer.

Investeringskostnadene for disse omleggingene har nå vist seg å være om lag like store som en nedgang vi i 2024 har fått i kostnadene for innkjøp av varmtvann og at dette henger sammen. Styret mener derfor at disse investeringskostnadene er en del av de totale innkjøpskostnader for varmtvann i 2024.

Styret har derfor i regnskapene for 2024 lagt til grunn at disse investeringskostnadene er en del av innkjøpskostnadene for varmtvann.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 966 974,- godkjennes. Resultatet føres med kr 355 091,-mot annen egenkapital i balansen, samt kr 611 883,- mot vedlikeholdsfond.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Styret har i budsjett for 2025 satt honoraret til kr 260 000.-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 260 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

6. Innkomne forslag

6.1

7. Valg

Det skal velges følgende: Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem

7.1 Styreleder

Hans Jacob foreslås for gjenvalg

7.2 Styremedlemmer

Jan Knutsen foreslås til gjenvalg

7.3 Varamedlemmer

Jan-Henrik Opsahl foreslås til gjenvalg

7.4 Valgkomité

Valgkomiteen har bestått av :

Per E Lønning

Sissel Torp

Forslag til vedtak: Valgkomiteen er ikke på valg.

Med vennlig hilsen for styret

18.02.2025

Hans Jacob Eidsmo

Styrets årsmelding 2024 for Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Virksomhetens art og beliggenhet

Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 993816868. Sameiet består av 115 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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, Hans Jacob Eidsmo
Styremedlem, Johnny Sørli
Styremedlem, Jan Knutsen
Styremedlem, Wenche Hauglum
Varamedlem, Jan-Henrik Opsahl
Varamedlem, Marit Holmen

Valgkomitè:

Per E Lønning og Sissel Torp 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 9 styremøter og behandlet og protokollert 7 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie.

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:

- Ny styring ventilasjonsanlegg
- Ny serviceavtale heiser.
- Montering av ledlys i atrium
- Ny avtale vask,gartner.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene

- Rehabilitert fasade.
- Nytt ringeanlegg
- Montert røykvarslere og slukkeutstyr i alle leiligheter.
- Maling av fellesarealer
- Montert glassrekkverk terrasse.
- Montert ledlys i boder.

- Ny tilførsel ventilasjonsanlegg.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

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. Sameiet har et HMS system som er levert av NBBO.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 88734897. 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 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 3 seksjoner i sameiet. Dette er Union Brygge Servicesameie, Grønland 41 as og Studentsamskipnaden i Sørøst Norge.

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.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

For styret

30.01.2025

Hans Jacob Eidsmo

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

Resultatregnskap Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	7 032 068	6 830 552	6 922 644	6 922 644
Andre inntekter	1	72 793	105 705	0	0
Sum inntekter		**7 104 861**	**6 936 256**	**6 922 644**	**6 922 644**
Kostnader					
Personalkostnader	2	284 870	251 020	299 398	322 218
Kommunale avgifter		431 520	368 590	420 000	461 680
Strøm og annen energi	3	1 401 414	1 949 863	2 172 396	2 286 250
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 946 166	1 669 893	1 730 000	1 330 000
Løpende driftskostnader	5	972 945	902 971	864 500	1 271 000
Administrativ konsulentbistand	6	188 222	181 054	247 692	247 992
Digitale tjenester		571 442	536 021	580 000	650 000
Forsikringer		361 221	306 228	330 000	462 363
Andre driftskostnader	7	135 781	174 217	170 000	173 000
Sum driftskostnader		**6 293 581**	**6 339 856**	**6 813 986**	**7 204 503**
Driftsresultat		**811 280**	**596 400**	**108 658**	**-281 859**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		123 133	60 398	0	0
Andre finansinntekter		32 561	27 276	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**155 694**	**87 674**	**0**	**0**
Årets resultat		**966 974**	**684 074**	**108 658**	**-281 859**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		355 091	499 287	0	0
Overført vedlikeholdsfond		611 883	184 788	0	0
Sum disponeringer		**966 974**	**684 074**	**0**	**0**

Balanse - Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	8	2 480 803	2 197 314
Sum anleggsmidler		**2 480 803**	**2 197 314**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 342	10 717
Erstatningsmessige skader		54 076	54 076
Andre fordringer		1 045 393	1 046 171
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	5 370 023	5 069 598
Sum omløpsmidler		**6 474 834**	**6 180 563**
SUM EIENDELER		**8 955 637**	**8 377 877**

Balanse - Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		4 939 527	4 584 436
Vedilkeholdsfond		2 936 048	2 324 165
Sum egenkapital	**10**	**7 875 576**	**6 908 602**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 526	43 317
Gjeld til forretningsfører		2 400	0
Leverandørgjeld		872 710	837 346
Skyldig off. myndigheter		161	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 144	0
Annen kortsiktig gjeld		176 120	588 612
Sum gjeld		**1 080 061**	**1 469 275**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 955 637**	**8 377 877**

Sted:_____, dato:_____

Hans Jacob Eidsmo
Styreleder

Jan Knutsen
Styremedlem

Wenche Hauglum
Styremedlem

Johnny Sørli
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	3 805 824	3 805 824
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	65 480	59 321
3604 Fjernvarme	1 663 884	1 527 183
3609 Avregning	58 656	0
3630 Internett / Bredbånd	513 360	513 360
3646 Innbetaling til vedlikehold	924 864	924 864
3622 Strømforbruk elbil	72 793	105 705
Sum	**7 104 861**	**6 936 256**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5137 Andre lønnskostnader	8 000	0
5150 Opptjente feriepenger	1 144	0
5330 Styrehonorar	240 000	220 000
5400 Arbeidsgiveravgift	34 968	31 020
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	161	0
5920 Yrkesskadeforsikring	597	0
Sum	**284 870**	**251 020**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6200 Energi, fjernvarme, gass	981 668	1 451 678
6340 Lys, varme	419 746	498 185
Sum	**1 401 414**	**1 949 863**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	48 372	117 398
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	948 662	660 559
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 705	86 724
6640 Periodisk vedlikehold	913 428	785 213
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	20 000	20 000
Sum	**1 946 166**	**1 669 893**

Periodisk vedlikehold:
Oppgradering belysning bod kr.105.000,- belastes vedlikeholdsfond.
Vedlikehold ventilasjon/varmeanlegg kr.808.428,-.Union Geoenergi stanset leveransen av varmtvann ved starten av 2024, noe som påførte sameiet ekstraordinære kostnader til omlegging av mottaket. Samtidig har fakturert varmtvannsforbruk blitt redusert. Styret har vedtatt at disse kostnadene skal inkluderes i regnskapet utarbeidet av ISTA. Saken vil bli behandlet som et eget punkt på årsmøtet.

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	141 725	138 831
6360 Renhold	374 368	371 108
6395 Sommer og vintervedlikehold	183 746	47 037
6730 Honorar for teknisk rådgivning	15 081	184 225
6780 Andre driftsavtaler	258 025	161 771
Sum	**972 945**	**902 971**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 950	4 900
6710 Forretningsførerhonorar	159 972	151 776
6711 Honorar administrative tjenester	24 300	24 378
Sum	**188 222**	**181 054**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	22 944	21 900
6500 Verktøy	5 253	2 277
6540 Inventar	0	1 165
6550 Driftsmateriale	0	3 300
6551 Datautstyr (hardware)	3 795	0
6553 Lisenskostnader	0	375
6790 Annen fremmed tjeneste	0	55 285
6800 Kontorrekvisita	819	2 048
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 500	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 432	0
7420 Gave og tilskudd	9 206	850
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 742	4 866
7770 Bank og kortgebyrer	7 800	7 800
7781 Sosiale tiltak	12 288	0
7790 Annen kostnad	65 003	74 350
Sum	**135 781**	**174 217**

Note 8 - Bankinnskudd for bundne midler

	År 2024	År 2023
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond	2 480 803	2 197 314
Sum	**2 480 803**	**2 197 314**

Det er opprettet en øremerket bankkonto som er knyttet til vedlikeholdsfondet. Denne bankkonto er balanseført som et finansielt anleggsmiddel og er ikke inkludert i boligselskapets disponible midler.

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	3 350 897	5 069 598
1933 Plasseringskonto 31+	2 019 126	0
Sum	**5 370 023**	**5 069 598**

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 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	4 939 527	4 584 436
Vedlikeholdsfond	2 936 048	2 324 165
SUM EGENKAPITAL	**7 875 576**	**6 908 602**

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

Resultat og balanse med noter for Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Styreleder	Hans Jacob Eidsmo (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Johnny Sørli (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Jan Knutsen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Wenche Hauglum (sign.)	17.02.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til årsmøte i
Union Brygge – kvartal 10 seksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Union Brygge – kvartal 10 seksjonssameie´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 966 974. 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.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie torsdag 20.03.2025 kl. 18:30 - Selskapsrom Grønland 43a.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte:47

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 1

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 48

Fra NBBO møtte: Unn Hege Nordhagen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Unn Hege Nordhagen

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Marit Holmen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Torp

Britt Kristoffersen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:
Valgt ble: Olaf Tronsgaard

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Helt siden Union Brygge ble startet opp i 2009 har Union Geoenergi og Drammen Fjernvarme til sammen levert alt varmtvann som sameiet har brukt.

I begynnelsen av 2024 stoppet Union Geoenergi å levere varmtvann til oss. Fra da av har vår eneste leverandør av varmtvann vært Drammen Fjernvarme.

I forbindelse med at Union Geoenergi stoppet sine leveranser og Drammen Fjernvarme tok over leveransene av alt varmtvann som vi bruker, har vi blitt nødt til å investere i endringer av mottakssystemet for varmtvannet. Dette gjelder bl.a. pumper, rør og overvåkingssystemer.

Investeringskostnadene for disse omleggingene har nå vist seg å være om lag like store som en nedgang vi i 2024 har fått i kostnadene for innkjøp av varmtvann og at dette henger sammen. Styret mener derfor at disse investeringskostnadene er en del av de totale innkjøpskostnader for varmtvann i 2024.

Styret har derfor i regnskapene for 2024 lagt til grunn at disse investeringskostnadene er en del av innkjøpskostnadene for varmtvann.

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 966 974,- godkjennes. Resultatet føres med kr 355 091,-mot annen egenkapital i balansen, samt kr 611 883,- mot vedlikeholdsfond.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Vedtak:
Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Styret har i budsjett for 2025 satt honoraret til kr 260 000.-

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 260 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

6. Innkomne forslag

6.1

Vedtak:
Ingen innkomne forslag.

7. Valg

7.1 Styreleder
Hans Jacob foreslås for gjenvalg

Vedtak:
Hans Jacob Eidsmo

7.2 Styremedlemmer
Jan Knutsen foreslås til gjenvalg

Vedtak:
Jan Knutsen

7.3 Varamedlemmer
Jan-Henrik Opsahl foreslås til gjenvalg

Vedtak:
Jan-Henrik Opsahl

7.4 Valgkomité
Valgkomiteen har bestått av :

Per E Lønning

Sissel Torp

Vedtak:
Valgkomiteen er ikke på valg.

Protokoll for Union Brygge - kvartal 10 seksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Unn Hege Nordhagen (sign.)	21.03.2025
Sekretær	Marit Holmen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Olaf Tronsgaard (sign.)	25.03.2025

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

Vedtatt på sameiemøte den 25. August 2009, med endringer fra årsmøtene 2012 og 2013.

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Union Brygge – Kvartal 10 utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg.

1. GENERELT

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler, jfr. Dog pkt. 16.1

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5 Det gjelder egne husordensregler for opphold og bruk av Serviceområdet, jfr; serviceavtalen.

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.

2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes/legges i søppelbøtten ved postkassene i 1.etg, eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.

2.5. I ganger, trapper o.1 skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.7. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkonger/terrasser som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.1. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkonger/terrasser.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

3.3. Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

3.7. Lufting av dyr er ikke tillatt.

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

5. RO OG ORDEN

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

5.4. Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jfr. punkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.1. i bodene.

5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 - 16.00.

5.7. Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1. Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren og Vertskap er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

7. ANTENNE

7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/parabol utenfor leilighetene.

8. SØPPEL/ KILDESORTERING.

8.1. Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2. Øvrig Avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

9.1. Hver seksjon hat fått anvist en bod. Leietagerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen. Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

11.1. Forsvarlig dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. For alles trivsel er det ikke tillatt å la hund eller katt gjøre fra seg på sameiets fellesområder, terrasser og balkonger. Om det skulle skje er det eiers ansvar å fjerne dette. Jfr. varsel om anskaffelse av husdyr.

Unntak fra tillatt dyrehold er herptiler(reptiler og amfibier) som er forbudt å ha i seksjonssameiet.

12. GARASJE

12.1 Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

12.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13. PARKERING OG KJØRING

13.1. Det er kun lov til å parkere på oppmerkede, godkjente plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel, for eiers regning.

13.2. Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km. hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

14.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører

15. MELDEPLIKT

15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter.

15.2. Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

Utleier har ett særskilt ansvar for å etterse at leietaker følger disse reglene.

16. ENDRINGER

16.1. Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

17.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

17.2. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc.

VEDTEKTER FOR
UNION BRYGGE - KVARTAL 10 SEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 09.01.2009, endringer vedtatt på ordinært årsmøtemøte 05.04.2011, endringer vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22.11.2016 og endringer vedtatt på ordinært årsmøte 03.04.2018. Endringer vedtatt på ordinært årsmøte 04.04.2024

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Union Brygge- Kvartal 10 Seksjonssameie. Sameiet har forretningskontor i Drammen.

Sameiet består av i alt 119 seksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og 116 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. september 2008. Seksjon nr. 1 tom. snr. 116 er boligseksjoner, seksjon 117, 118 og 119 er næringsseksjoner jfr. seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.09.2008. Adresse er Grønland 39 A/B, Grønland 43 A/B, Bjerchs gate 2 og 6 (bolig), og Grønland 41 og 45 og Bjerchs gate 4 og 8 (næring). Seksjon 119, beliggende i Blokk B, plan 2, skal benyttes som service- og lobbyareal for boligseksjonene med tilhørende lik eier - og bruksrett for samtlige boligseksjonseiere. Arealet er fordelt med lik ideell andel på hver boligseksjon, med 1/116 tilsvarende 2,53 m².

Samlet liste over eierseksjonssameiets seksjoner med eierbrøker er vedlagt bakerst i nærværende vedtekter. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets hoveddel, ikke medregnet tilleggsdel.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 110 bnr. 72 i Drammen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

§ 2 -1 Generelt

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig, jf. eierseksjonsloven § 27.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

Boligseksjonseierne har tinglyst bruksrett til 128 parkeringsplasser og bruksrett til 116 boder i tilstøtende Gnr. 410, Bnr. 1, Drammen kommune.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Seksjonseierne har rett til å benytte seg av felles sykkelparkering på anviste fellesarealer. Ved vedlikehold/vasking av arealene må syklene flyttes etter 14 dagers forutgående varsel fra styret. Dersom sykler ikke flyttes innen fristen, har styret rett til å fjerne syklene og lagre disse for seksjonseiers regning. Styret skal varsle seksjonseier om hvor sykkelen kan hentes, og sette frist for henting. Dersom sykkelen ikke hentes innen 1 måned, kan styret selge eller kaste sykkelen.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Det vises til eierseksjonsloven § 31.

§ 2-5 Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder betalingsmislighold, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 2-6 Bygningsmessige arbeider
Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele Union Brygge – kvartal 10, og etter forutgående godkjenning av styret. Sameier må ikke sette opp radio- og TV/parabol-antenne, og ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.

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

§ 3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Det skal utarbeides avdelingsvis årsbudsjett og regnskap for sameiets felles drift, herunder også boligseksjonseiernes felleskostnader tilknyttet atkomstrett og bruksrett til parkeringsplasser og boder i tilstøtende eiendom Gnr. 410, bnr. 1, Drammen kommune.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, serviceområdet, næringsdel og eventuelt en parkeringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av ordinært avfall dekkes iht. eierbrøk om ikke bruken tilsier annen fordeling. Eier av næringsseksjon er selv økonomisk ansvarlig, og må påse at næringsleietaker tegner eget renovasjonsabonnement for den kommersielle driften i næringslokalene.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av egen heis mellom plan 1 og parkeringskjeller.
- Alle kostnader tilknyttet drift av rullebånd fra parkeringskjeller.
- Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes iht. eierbrøk om ikke bruken tilsier annen fordeling.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av boligheiser, inklusive alarm, dekkes av boligseksjonene iht. eierbrøk.
- Alle sameiets ordinære kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen. Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Elektrisk strøm til drift av fellesarealene og fellesinstallasjoner i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Byggforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan fordeles etter areal mellom bolig- og næringsseksjonene.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet, innbetales 3 mnd. forskudd av fellesutgifter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen 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 det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

3.4. Generelt for boligseksjonene

a. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny eier av seksjonen er meldt inn til styret.

b. Forbruk av gass til gasspeisene blir forskuttert over sameiets budsjett. Frakopling eller manipulering av teller på gasspeis er ulovlig og kan føre til rettsforfølgelse.

c. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

d. Den enkelte boligsameier skal innbetale et à kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene.

e. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Vedtektenes § 2-4 og § 2-5, samt eierseksjonsloven § 38.

§ 4
Vedlikeholdsansvar

§ 4-1 Generelt
Vedlikehold av bruksenheten, samt andre rom som hører under bruksenheten (tilleggsareal, samt eventuell tilvist parkeringsplass og bod i tilstøtende utskilt eiendom under bakken som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 4-2 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt av bruksenheten m.m.
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiets bygninger og fellesarealer skal ha en representativ standard, og sameiets beboere er derfor forpliktet til å bidra til opprettholdelse av denne standard.

Ved manglende vedlikehold fra den enkelte sameiers side, kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt av fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Med felles installasjoner forstås også brannvarslingsanlegg inne i bruksenheten. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 4-2. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 4-4 Vedlikehold og kontroll av gassanlegg (gasspeis)
Den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at kravene i den til enhver tid gjeldene *forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen*,

overholdes. Eierseksjonssameiet inngår avtale med kompetent firma for å utføre service/vedlikehold i henhold til forskriftsfestede krav, og den enkelte seksjonseier plikter å bidra til at servicefirmaet får tilgang til anlegget i den enkelte leilighet for å utføre nødvendig service og vedlikehold. Eventuelle utbedringer utenom selve inspeksjonen, skal belastes av seksjonseieren selv.

Dersom seksjonseieren ikke stiller leiligheten til rådighet for inspeksjon i tråd med eierseksjonssameiets inspeksjonsplan, kan styret sette en frist for seksjonseier til å gjennomføre den forskriftsfestede plikten til vedlikehold og inspeksjon. Styret kan kreve at seksjonseier selv avtaler tidspunkt med firmaet eierseksjonssameiet bruker, og betaler for inspeksjonen. Når inspeksjon/vedlikehold er utført, skal dette meldes og dokumenteres til styret i eierseksjonssameiet.

Dersom styret har satt en frist for å gjennomføre inspeksjon/vedlikehold to ganger uten at dette er etterfulgt, kan styret varsle brannvesenet som tilsynsmyndighet. Hvis manglende inspeksjon/vedlikehold i henhold til forskriftsfestede krav i en bruksenhet medfører en slik fare at gassanlegget i sin helhet må stenges, vil utgiftene ved stengning og restart bli belastet eier av den aktuelle eierseksjon.

§ 4-5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

§ 5
Erstatningsansvar - forsikring

Ved mangelfullt vedlikehold fra seksjonseier eller sameiet, kan det kreves erstatning etter eierseksjonsloven § 34 og § 35. Seksjonseier og sameiet plikter i tillegg å erstatte skade som forsettlig eller uaktsomt er voldt.

For skader som seksjonseier er ansvarlig for etter eierseksjonsloven § 34, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. For skade som seksjonseier er ansvarlig for etter eierseksjonsloven § 34, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering før innflytting, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper.

Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor sameierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når to sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

§ 10-1 Ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet, skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Godtgjørelse til styret og revisor.
7. Årlig vedlikeholdsprogram.

§ 10-2 Valgkomite
Årsmøtet velger hvert år en valgkomité. Denne består av tre medlemmer. Årsmøtet velger tre representanter blant seksjonseierne. Valgkomiteen velger selv sin leder. Innstilling til valg av medlemmer til styret, skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer. Med samråd i denne sammenheng menes at styret vil gi valgkomiteen innspill på hvilke utviklingsoppgaver sameiet står overfor, og at valgkomiteen på dette grunnlag kan gjennomføre en kartlegging av relevante kandidater.

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

På årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene bergenes etter areal.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f. 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. Hvis tiltak medfører 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.

g. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.

§ 12
Om årsmøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan kalles tilbake når som helst.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Selvaag Forvaltning på oppsigelige, markedsbaserte vilkår.

§ 15
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16
Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan delta i en avstemning om:

a. Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
b. Ens eget eller ens nærståendes ansvar ovenfor sameiet.
c. Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan strides mot sameiets interesser.
d. Salgspålegg eller fravikelse rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 17
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

§ 18
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l., er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 177 og 118 har fortrinnsrett til bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene, herunder også mellom SIBU og blokk B, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Boligseksjonseierne har tinglyst bruksrett til 128 parkeringsplasser og bruksrett til 116 boder i tilstøtende Gnr. 410, Bnr. 1, Drammen kommune.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall på årsmøte.

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
1	B	76	B
2	B	57	B
3	B	86	B
4	B	86	B
5	B	69	B
6	B	78	B
7	B	77	B
8	B	54	B
9	B	83	B
10	B	93	B
11	B	54	B
12	B	53	B
13	B	102	B
14	B	77	B
15	B	54	B
16	B	83	B
17	B	93	B
18	B	54	B
19	B	53	B
20	B	102	B
21	B	77	B
22	B	54	B
23	B	83	B
24	B	93	B
25	B	54	B
26	B	115	B
27	B	77	B
28	B	54	B
29	B	83	B
30	B	93	B
31	B	84	B
32	B	77	B
33	B	54	B
34	B	53	B
35	B	149	B
36	B	77	B
37	B	54	B
38	B	129	B
39	B	77	B
40	B	94	B
41	B	161	B
42	B	76	B
43	B	93	B
44	B	86	B
45	B	89	B

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
46	B	75	B
47	B	83	B
48	B	93	B
49	B	54	B
50	B	53	B
51	B	102	B
52	B	89	B
53	B	75	B
54	B	83	B
55	B	93	B
56	B	54	B
57	B	53	B
58	B	102	B
59	B	89	B
60	B	75	B
61	B	83	B
62	B	93	B
63	B	54	B
64	B	115	B
65	B	89	B
66	B	75	B
67	B	83	B
68	B	93	B
69	B	84	B
70	B	89	B
71	B	75	B
72	B	54	B
73	B	149	B
74	B	85	B
75	B	54	B
76	B	129	B
77	B	76	B
78	B	61	B
79	B	85	B
80	B	48	B
81	B	68	B
82	B	78	B
83	B	85	B
84	B	77	B
85	B	54	B
86	B	83	B
87	B	93	B
88	B	54	B
89	B	53	B
90	B	102	B

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
91	B	77	B
92	B	54	B
93	B	83	B
94	B	93	B
95	B	54	B
96	B	53	B
97	B	102	B
98	B	77	B
99	B	54	B
100	B	83	B
101	B	93	B
102	B	54	B
103	B	124	B
104	B	77	B
105	B	54	B
106	B	83	B
107	B	93	B
108	B	121	B
109	B	77	B
110	B	54	B
111	B	83	B
112	B	93	B
113	B	73	B
114	B	110	B
115	B	78	B
116	B	139	B
117	N	4341	
118	N	217	B
119	N	294	
Sum teller		14202	
Sum nevner		14202	

Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KREFTINGS GATE
SENTRUMSRING DRAMMEN

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Regulerte områder er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet. I området innenfor reguleringsgrensen gjelder disse bestemmelsene sammen med PBL.

1.2 Planen reguleres til følgende formål
Offentlige trafikkområder (pbl §25, første ledd nr 3)
- Gate med fortau: T1, T2, T3, T4
- Gang- og sykkelveg: T5, T6
- Annet trafikkareal: T7

Spesialområder (pbl §25, første ledd nr. 6)
- Midlertidig anleggsområder: S1 - S16

Kombinerte formål (pbl § 25, andre ledd)
- Gate med fortau / Jernbane: K1
- Gate med fortau / gang- og sykkelveg: K2
- Midlertidig jernbane / gang- og sykkelveg /gate med fortau: K3

1.3 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet.

§ 2 Tidligere planer

2.1 Deler av eksisterende reguleringsplan "Morenelinjen : Parsell Øvre Sund bru og Kreftings gate" av 07.02.85 erstattes av denne planen.

§ 3 Riving

3.1 Det forutsettes riving av bygninger/deler av bygninger som vist på plankartet.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveg med og uten fortau, lyskryss, kulvert og gang- og sykkelveger. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som for eksempel pumpestasjon for kulvert og beplantning.

4.2 Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

4.3 Området T2
- Adkomst til Konnerudgata 6 og Griffentfeltsgate 1 går over dette området og knyttes mot midlertidig adkomst til Godsterminalen.
- Når adkomst til Godsterminalen stenges, skal adkomsten skje via Griffenfeltsgate til Konnerudgata.

4.4 Området T3:
- Griffenfeltsgatenges permanent for utkjøring til Kngs gatte.
- Avkjørselen eidlertidig og tillates kun for eksisterende sterminal og området T2. Når godsterminalegges ned skal avkjøringen stenges.

§ 5 Spesialområ

5.1 Deler av omrne skall fungere som riggområde ntilhørende aktiviteter. Arealene tillasom riggområder kun for de anlegg som candles av denne reguleringspln.

5.2 Formålet middig anleggsområder opphører som dette set når anlegget er ferdigstilt. Da skal disse arene settes tilbake til opprinnelig stand.

5.3 Områdene S2, S3 og S4
Det kan bli aktt å avstive kulverten med betonganker der bakken.

5.4 Område S3
Samtidig me dette er et riggområde skal det være tilgjelighet for trafikk til godsterminabver dette området.

§ 6 Kombinertemål

6.1 Området K1
- Området er ulert i to plan, trafikkområde jernbane og ikkområde gate under denne.

6.2 Området K2
- Området er ulert i to plan, trafikkområde gang- og syweg og trafikkområde gate under denne

6.3 Området K3
- Området er ulert til trafikkområde midlertidig jernbane og ikkområde gate under denne. Når Godsteralen legges ned opphører reguleringerdlertidig jernbane. Da skal formålet værafikkområde gang- og sykkelveg oafikkområde gate under denne.

§ 7 Estetikk

7.1 Alle konstruner og møbeleringselementer skal gi en esk utforming av høy kvalitet.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 72
Adresse:	Grønland 43B 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

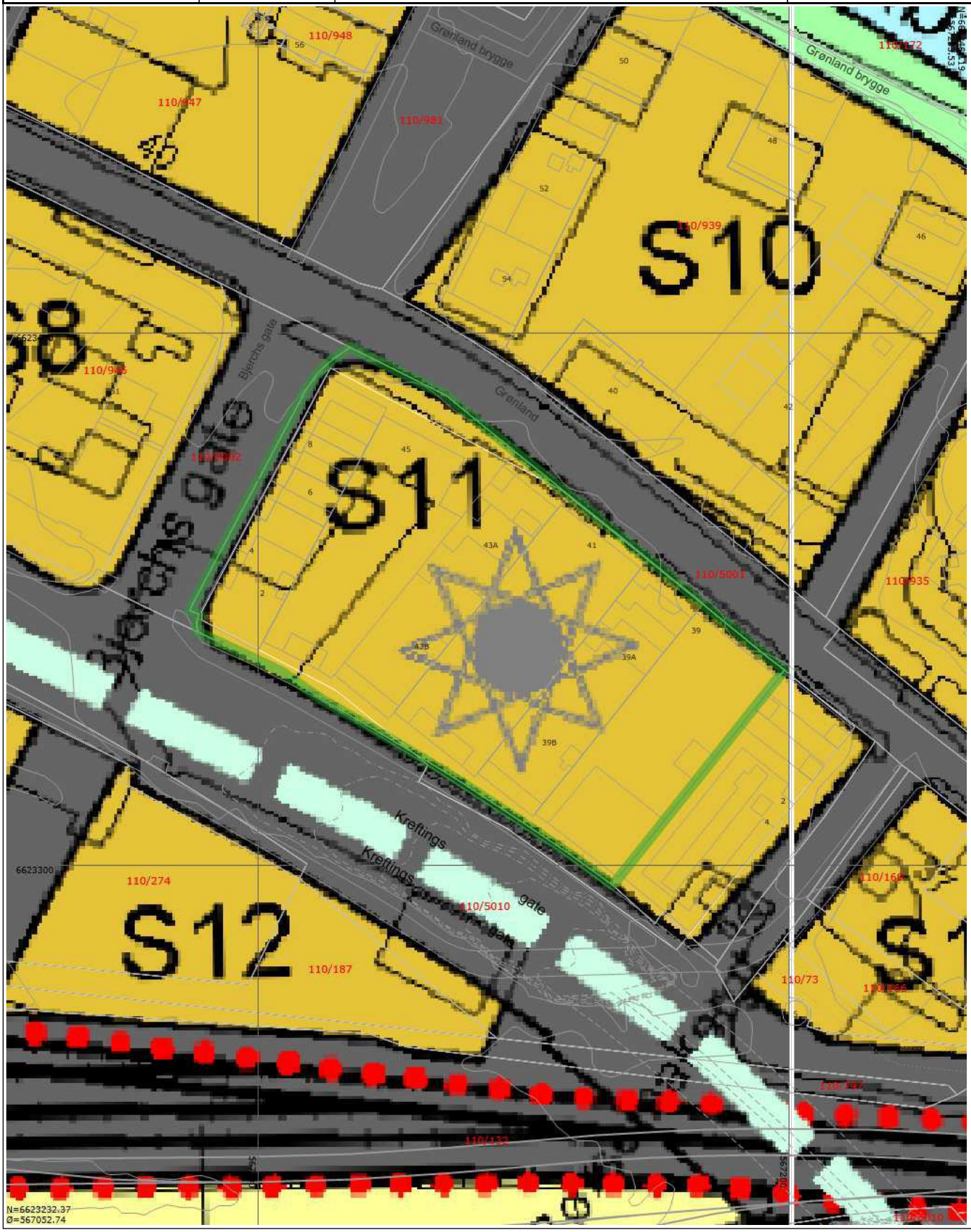
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Midlinje bane
Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	Vegdekkekant undergang
Vegskulderkant	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Tank	Bru
Flytebrygge	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Takoverbygg	Bolig	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Vegundergang	Gang- og sykkelveg på bru	Brukonstruksjon
Elvekant	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)
Mast	Skap	Kabelkanal
Åk	Forsenkningskurve	Høydekurve
Anleggsområde	Bebygd område	Annet

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 72
Adresse:	Grønland 43B 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

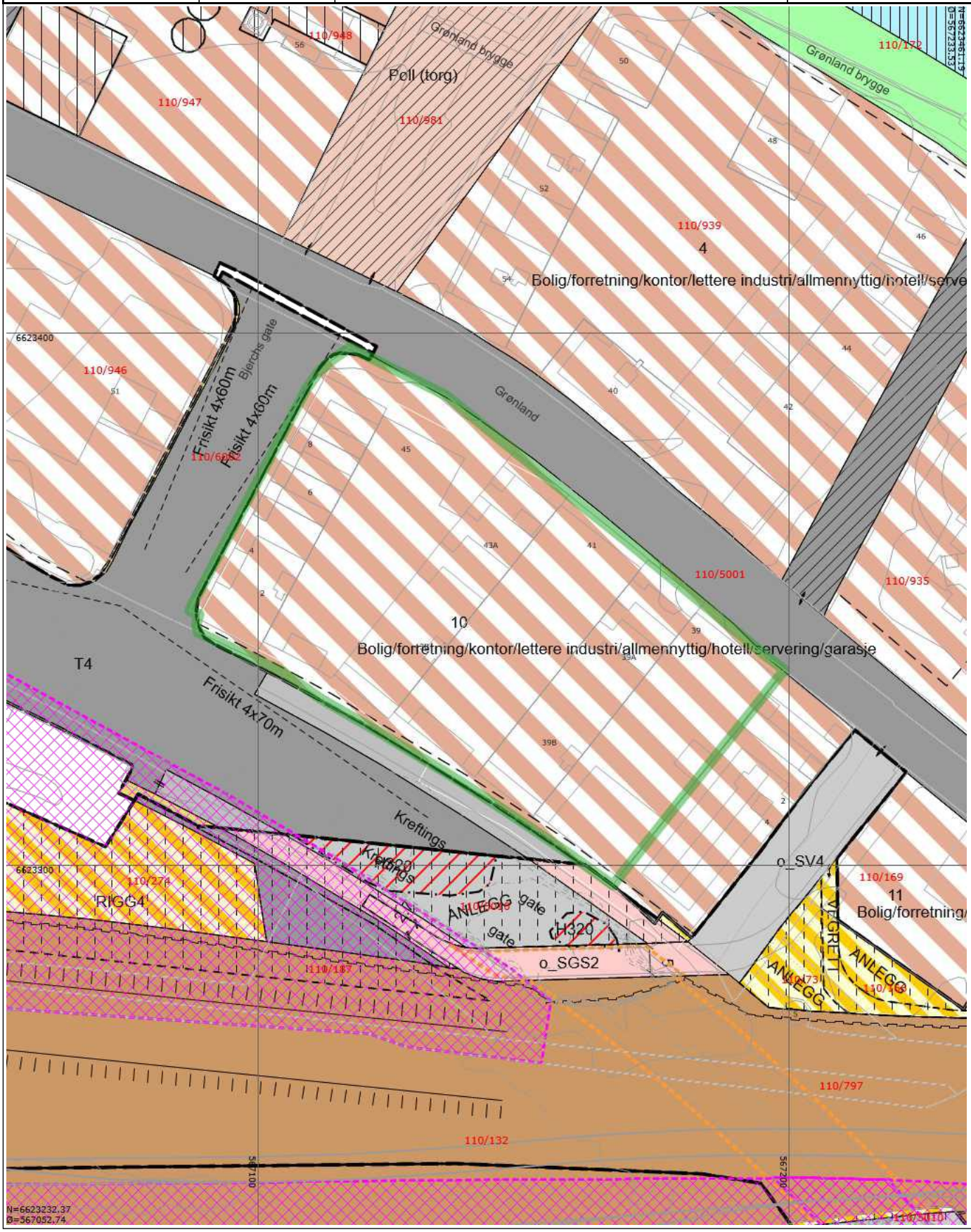
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Jernbane	PblTiltak
Bygning	Gang- og sykkelveg	Tunell
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	KpOmråde	Kommunedelplan raster

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 72
Adresse:	Grønland 43B 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for InterCity Vestfoldb			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- PblTiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Trase for jernbane

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**72**	**0**	**72**

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Sammensatt kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sammensatt kulturmiljø	1	x		8.66m^2

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

Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	72	0	0	1	5657.05m^2
3301	110	990	0	0	1	5260.07m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	4	2925.37m^2
Parkeringshus	1	951.00m^2
Kjøpesenter, varehus	1	967.93m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	5657.05m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.01m^2
060257-3	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	19.79m^2
060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	5637.24m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

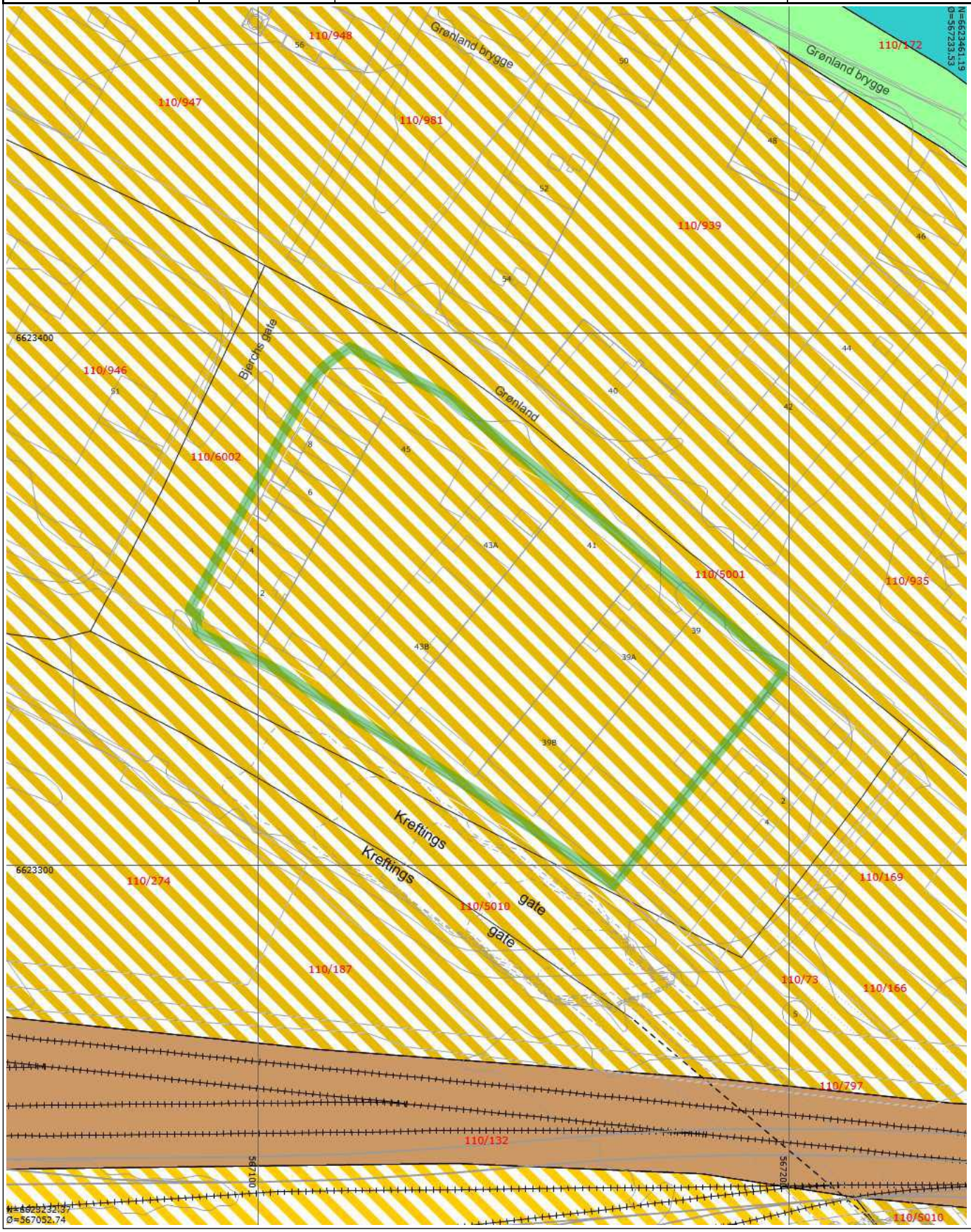
Formål	Areal
Kjørevei	22.11m^2
Annet kombinert formål	5634.93m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0.01m^2

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 72
Adresse:	Grønland 43B 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- PblTiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bane - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpOmråde

DRAMMEN KOMMUNE

UNION BRYGGE, GRØNLAND

REGULERINGS BESTEMMELSER.

Vedtatt av Drammen bystyre 29.10.2002, sak 02/2002

15. aug. 2003
Dato

Ordfører

§1. Generelt:

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan og bygningsloven (PBL), §25:

Offentlig trafikkområde:

- §25, 1. ledd, pkt. 3 (gaten Grønland)

Offentlig friområde:

- §25, 1. ledd, pkt. 4 (turvei langs elven)

Spesialområder:

- §25,1. ledd, pkt. 6 (bevaring, Transformator stasjon)

Fellesområder:

- §25, 1. ledd, pkt. 7 (felles avkjørsel, småbåthavn, poll (torg))

Kombinerte formål

- §25, 2. ledd (boliger, forretning, kontor, lettere industri og lager, allmennyttig, hotell, serveringssted og garasje)

Plankrav:

- Innenfor planområdet kan det ikke gis igangsettelsestillatelse for tiltak før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for et eller flere felt. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygninger, bygningers høyde og takform, veier, uteområder, avkjørselsforhold, nødvendig parkering og øvrig bruk av feltet.

Retningslinje:

- Kommunen kan gi dispensasjon fra plankravet der det foreligger en gjennomarbeidet søknad om rammetillatelse med detaljet utomhusplan for et byggeområde/kvartal.

Estetisk utforming:

- Bebyggelsen og omkringliggende områder skal gis en utforming og materialbruk av høy estetisk kvalitet.

§2. Kombinerte formål: (jfr. PBL § 25, 2.ledd)

1. Bebyggelsen i områdene 4+5+6+7+8+9+10+11+12 kan nyttes til bolig-, forretning-, kontor-, lettere industri/lager, allmennyttige-, hotell-, servering og garasje formål. Det er ikke tillatt med virksomheter som medfører vesentlige trafikk- eller miljøulemper eller fare for omgivelsene.
2. Kjøpsentere som i hovedsak henvender seg til publikum utenfor bydelen, tillates ikke etablert. I første etasje tillates strøksbetjenende forretninger og service.
3. Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming og parkmessig behandling. Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utearealene skal være opparbeidet i rimelig tid etter at bygningene er tatt i bruk.
4. Byggegrense kan legges i formålsgrense der ikke annet er angitt i planen eller i bestemmelsene.
5. Områdene 2+3 (Statens hus, Vektergården og Politihuset) opprettholder gjeldende regulering til Allmennyttige- og kontorformål.
    1. Tillatt byggehøyde for A/K 1 er 6 etasjer inkl. loftsetasje, gesimshøyde 17,5 m, mønehøyde 22,5 m
    2. Tillatt bygghøyde for A/K 2 er 3 etasjer, gesimshøyde 11,0 meter
    3. Tillatt byggehøyde for A/K 3 er 5 etasjer + tilbaketrukket 6 etasje, gesimshøyde for 5 etasje er 17,5m. 6. etasje skal ha fasadeliv min. 3,5 meter innenfor byggets fasadeliv. Gesimshøyde for 6.etasje er 21,5 m.

4. Tillatt maksimalutnyttelse er 50% BYA.

6. Bebyggelsen i områdene 8, 9, 10 ,11, 12 (kvartalene mot Kreftingsgate) gis følgende maksimal gesims/mønehøyde for næringsbygg :

- *Området 9 og 10 kan for inntil 10% av tomtearealet, gis en gesims/mønehøyde på 31 meter (9 etasjer) i form av en markert hjørnebebyggelse mot kryss Bjerchsgate x Kreftingsgate.*
- 25 meter over gj.snitt terreng (7 etasjer),
- men skal avtrappes mot 23 meter (6 etasjer) mot Kreftingsgate, Øvre Sund bro og Jernbaneområdet .
- Mot Grønland skal bebyggelsen avtrappes mot gesimshøyde 15 meter (4 etasjer).
- Avrappinger/tilbaketrekkinger skal være minimun 3 meter pr. etasje.

For rene boligbygg innenfor de samme kvartal er de tilhørende maksimale gesims/mønehøyder:

- *(31 meter for 9 etasjer)*
- 23 meter for 7 etasjer
- 20 meter for 6 etasjer
- 14 meter for 4 etasjer

Bebyggelsen i felt 4 , 5 , 6 og 7 (kvartalene mot elva) gis følgende maksimal ims/mønehøyde for boligbygg:

- Bebyggelsen i felt 4,5,6 og 7 kan for inntil 15% av tomtearealet, gis en gesims/møne høyde på 23 meter (7 etasjer) i form av tårnmotiv i inntil 50% av fasadelivet mot elva.
- 20 meter over gj.snitt terreng (6 etasjer)
- men skal avtrappes mot gesimshøyde 14 meter (4 etasjer) mot Grønland, Øvre Sund bro og Jernbaneområder .
- Avtrappinger/tilbaketrekkinger skal være minimum 3 meter pr. etasj

rene næringsbygg innenfor de samme kvartalene er tilhørende maksimale ims/mønehøyder:

- *(31 meter for 9 etasjer)*
- 25 meter for 7 etasjer
- 23 meter for 6 etasjer
- 15 meter for 4 etasjer

§3. Offentlig trafikkområde (§25, 1.ledd, pkt. 3 i PBL)

1. Plassering av felles private avkjørsler til offentlig vei er vist med piler på reguleringskartet. Endelig plassering bestemmes i forbindelse med byggemeldingen.
2. Det er ikke mulighet for å bygge gangbruer over gatene innenfor planområdet.

§4. Offentlig Friområde (§25, 1.ledd, pkt. 3 i PBL)

1. Langs elva skal det opparbeides strandpromenade (turvei med beplantning). Det skal innpasses plasser for lek, opphold og for andre opplevelser langs elva. Elvekanten kan trekkes tilbake, og opparbeides med brygger, ramper for utsetting av båter etc.
2. Ved nybygging skal bredden på friområdet langs elva være minimum 13 meter. Byggegrense skal ligge ytterligere 2 meter innenfor , det vil si 15 meter fra strand-/kailinje. Friområdet kan på enkelte punkter gis en noe redusert bredde i forhold til dette, dersom dette kompenseres med større bredde på andre deler av strekningen innenfor planområdet. Der gamle bygninger blir stående kan bredden på strandpromenaden langs elva være slik den er.
3. Det bør settes av minst ett sted på strekningen hvor det legges til rette for badeadkomst ned til elva.
4. Området opparbeides etappevis i forhold til byggeområdet. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt i rimelig tid etter at bakenforliggende byggeområde er utbygd.
5. Opplagring av båter på land tillates ikke.
6. Formålsgrense mot vann angir den maksimal grense for utfylling i elva.
7. Opparbeidelse av strandsonen skal skje i henhold til godkjent utomhusplan, og etter forutgående avklaring med NVE.

§5 Spesialområder: (§25, 1. ledd, pkt. 6)

1. *Transformatorstasjon:* Drammen Energinetts transformatorstasjon for Grønland får adkomst over tilstøtende utbyggbart areal for vedlikehold.
2. *Bevaringsverdig bebyggelse*: Bevaringsverdige bygninger er vist med tykk strek. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasje antall. Ved vesentlig skade etter f.eks. brann er det ikke krav til å sette opp kopi av samme bygning. Bygningene får det formål som er nevnt under §2 pkt. 1 i disse bestemmelser og angitt på plankartet.

§6. Fellesområder: (§25, 1. ledd, pkt.. 7)

1. *Felles privat avkjørsler:* Avkjørslene skal betjene tilstøtende byggeområder med adkomst til bygninger og parkeringskjellere. Avkjørslene skal utformes slik at gjennomgående siktlinjer fra Kreftingsgate etableres. Det skal opparbeides fortau, langsgående parkering og beplanting. Utforming og materialbruk skal tilpasses strøkets karakter. Plan for avkjørsel skal godkjennes av kommune før innflytting i tilstøtende områder. Avkjørslene skal ha preg av gate og være allment tilgjengelig for gående og syklende. Felles private adkomster skal være åpne for offentlig ferdsel. Endelig plassering av avkjørslene fastsettes ved byggesaks behandlingen.
2. *Felles areal –småbåtanlegg:* I elva er det avsatt areal for felles småbåt anlegg. Anlegget kan kun benyttes i tilknytning til bebyggelsen som inngår i denne planen. Området skal være varig knyttet til bakenforliggende bebyggelse. Anlegget skal være tilgjengelig for allmennheten.
3. *Pollen, torg, "kulturaksen":* Området skal være samlende plasser for hele Union brygge, og gis en utforming som innbyr til opphold og aktivitet Området skal være fullt tilgjengelig for offentligheten.

§7 Spesielle bestemmelser:

1. Før utbygging av større areal enn 35 000m2, dog maks. 20 000 m² næring, må etappe 1 (kulvert under jernbanen) i Kreftingsgate (sentrumsringen), *og forbindelsen til Grønland via Bjerchsgate være fullført og åpnet for trafikk.*
2. Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Drammen kommune. For virksomheter med dokumentert lave behov kan parkeringskravene vurderes redusert. Dette vil for eksempel kunne gjelde høyskole.
3. Boliger, undervisningslokale, barnehage, arbeidslokale med mer, som blir utsatt for trafikkstøy skal beskyttes mot støy fra veg og bane i henhold til Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 av 29. august 1979.
4. Før det blir gjort grave- eller fyllings arbeider skal det avklares om det ligger jordforurensing i det aktuelle byggeområdet. Der som det foreligger jordforurensing skal forurensnings myndigheten varsles, jfr. Forurensnings lovens § 7 om plikt ved forurensing.
5. For omfang og utforming av utearealene i området gjelder Drammen kommunes vedtekter til plan og bygningsloven § 69. Når det gjelder arealkravene må hele Union

Brygge området sees i sammeheng, og vedtektenes krav til utforming og funksjon må tilpasses den urbane situasjon.

6. Barnehage innpasses i bebyggelsen med tilstrekkelig utearealer, og slik at barnehagens ute- og innearealer ikke har støy over retningslinjene gitt i Rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet.
7. Mot offentlig gater og private felles adkomstgater skal fasaden på gateplan ha en åpen og innbydende karakter. Det bør i størst mulig grad legges til rette for publikumsrettede virksomheter.
8. Adkomst til området øst for Grønland 32 (Statens hus) legges over område 2 (i syd). Omfang og kapasitet reguleres av privat avtale mellom grunneier av område 2 og grunneier av område 1.
9. Det kreves frisikt tilsvarende Statens vegvesens normer, og Drammen kommunes gatenorm for samlevei og adkomstvei i tett bebyggelse (S3 og A3) med fartsgrense 30 km/t. Dette gir krav om frisikt på 4 x 30 meter, og er da innenfor det areal som reguleres til offentlig kjøreareal og /eller felles avkjørsel. I frisiktsonen tillates ikke siktihindrende elementer over 50cm over kjørebanen. Langs sykkelveg kreves frisikt på 3 x 20 meter (flat veg).
10. Utbygging i kvartal 7 og 12 kan ikke skje før reguleringsplan for Øvre Sund bru er vedtatt. Endelig fastleggelse av byggegrense skal skje gjennom bebyggelsesplan, etter at reguleringsplan for Øvre Sund bru er vedtatt.
11. Spesialområdene "midlertidig anleggsområde" i godkjendt plan for Kreftingsgate gjelder også for reguleringsplanen for Union Brygge.
12. Gangbru over Drammenselva skal være etablert når området er utbygd med 300 boliger.
13. *Ved riving av eksisterende bebyggelse skal det tilstrebes en høyest mulig gjenvinningsandel (og som minimum skal all murstein gå til gjenvinning).*

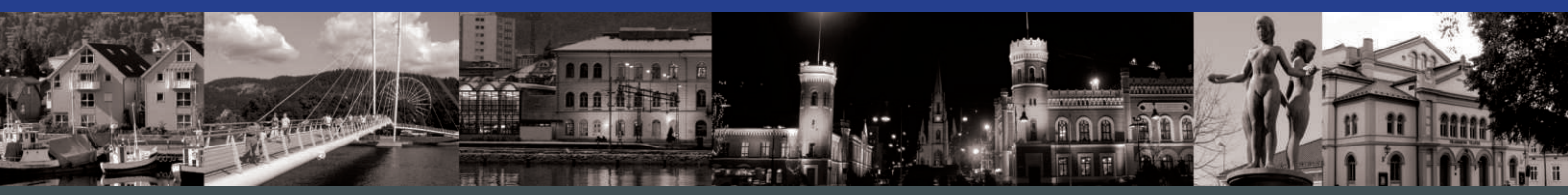
DRAMMEN
KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2014–2036

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

21.09.2015 - endret etter forhandlinger om innsigelser.



BYPLAN 2014

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER.....4

2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN

   BYGGEHØYDER, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING.....6

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....7

4. TRANSPORT, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME.....8

5. HANDEL.....9

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET.....10

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

   FOR TRANSFORMASJON, BOLIG, NÆRING, MASSEUTTAK.....11

8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

   LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.....14

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER.....15

10. BESTEMMELSER FOR BRUK AV SKILT OG REKLAME.....15

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71.
Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Kommuneplanens arealdel er utformet som et strategisk arealstyringsverktøy som viser hovedprioriteringer og langsiktige strategier for arealbruk. Den har derfor en overordnet og grovmasket karakter, og gir ikke et fullstendig og detaljert bilde på gjeldende arealbruk eller endringsbehov innenfor byggesonen. Avgrensingen mellom byggeformål og LNF-områder er strategisk viktig og er avklart i planen. Detaljert avgrensing av underformål i byggeområdene fastsettes nærmere gjennom reguleringsplan.

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. og 11-10 nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i denne planen. Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 1000 kvm
- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utfylling i sjø og grunnarbeider innenfor areal vist som havneområder. Arealbruken på utfyllingsarealet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk
- Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommunedelplan sentrum.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planframstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte område inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy (jf bestemmelser i pkt 6.4)
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

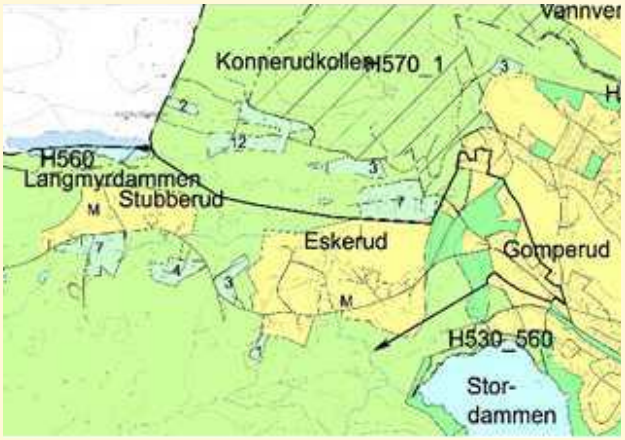
Transformasjonsområder for byutvikling
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor transformasjonsområdene for byutvikling (områdene A-G, J og O) stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området som behandles av bystyret, eller en samlet arealplan for hele det aktuelle transformasjonsområdet.

For hvert av transformasjonsområdene C, E og F skal det stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang/sykkelsystemet utenfor planområdet som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal defineres i samarbeid med Statens Vegvesen, og tas inn i detaljreguleringsplanene.

Transformasjonsområde G, Nybyen
Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen kan flyttes.

Konnerud og Skoger
Innenfor bydelen Konnerud og i Skoger bydel nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boliger/boligenheter pr. år inntil nødvendig veikapasitet er gjennomført (Tilfartsvei vest/Tilfartsvei Konnerud). Utbygging av boliger etter plan for fortetting ved Konnerud senter (merket med O på

plankartet) og nordre del av Skalstadskogen (merket med N på plankartet), er unntatt fra denne kvoten. For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset tillates det ikke ny bebyggelse før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien.



Brakerøya
For område 5 og 3 på Brakerøya må overordnede løsninger for samferdselstiltak være avklart gjennom vedtatt reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter § 20-1.

For område 4 (kombinert formål bybebyggelse i enden av motorvegbrua på Brakerøya) må samferdselstiltak være sikret gjennomført før det tillates utbygging i området. Hensyn til veien, byggegrenser og støyforhold skal ivaretas ved planlegging og utbygging.

Holmen
Områder vist som framtidig utfylt havneareal på Holmen kan ikke tas i bruk før bru og vei som knytter Holmen og Lierstranda sammen er bygd.

Før reguleringsplan for Holmen kan vedtas kreves det nærmere konsekvensutredning av følgende forhold:
- Endring av elveløp og strømningsforhold
- Konsekvenser for beite-, reproduksjons- og oppvekstområde for fisk
- Landskapsanalyse
- Konsekvenser for friluftsliv
- Grunnundersøkelser

Knive
For del av Knive avmerket som K kan utbygging ikke finne sted før det i tillegg til reguleringsplan, foreligger vedtatt kommunedelplan for ny Svelvikvei.

Særskilte plankrav knyttet til fremtidig boligområde Knive/Lolland:
1. Området kan ikke bygges ut før ny Svelvikvei står ferdig.
2. Trafikk til/fra området skal følge ny Fv 319 og ikke eksisterende Svelvikvei.
3. Arealbruksmessig må området ses i sammenheng med planleggingen av ny Fv 319, slik at hensyn til vegen, byggegrenser og støyforhold ivaretas. Dersom denne traséen blir valgt, skal veiframføring prioriteres i dette området.

Flomsikring - dokumentasjon
Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at hensynet til flomfare er ivaretatt, ref punkt 9.1.

Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. Temakartene for sykkelnett, grønnstruktur og overvann gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for disse temaene.

Spredt fortetting i eksisterende boligområder innenfor bydelen Konnerud og Skoger bydel nord for Vestbygda skole inngår i beregningen av begrensning i årlig boligbygging.

Konnerudkvoten fordeles med 50 % på feltutbygging og 50 % på fortetting. Fortettingsprosjekter skal være eneboligbebyggelse lokalisert i eksisterende boligområder. Eneboligen kan ha hybelleilighet inntil 50 kvm T-BRA.

Byggekvote tildeles ved rammetillatelse (to-trinns søknad) eller ved tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad) og byggekvote tildeles fortløpende i forhold til når komplett byggesøknad er mottatt i kommunen.

Når tilgjengelig byggekvote er brukt opp i det enkelte år avslås byggesøknadene. Avslåtte byggesøknader kan plasseres i kø dersom søkeren ber om det. Byggekvoter som ikke brukes opp det enkelte år overføres til neste år.

1.3 Utbyggingsavtaler

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Drammen kommune. Bystyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2.

2 KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr. 5)

Der det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder skal bebyggelse ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 7 meter, mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Følgende byggehøyder tillates i de angitte områder, dersom de ikke er i strid med strøkets karakter eller nærliggende verneverdig/bevaringsverdig bebyggelse:

- I områder avsatt til **bydelssenter** og **kombinert formål bybebyggelse** på Bragernes og Strømsø (utenfor planområdet for kommunedelplan for sentrum), kan ny bebyggelse oppføres med gesimshøyde inntil 10 meter, eller mønehøyde inntil 13 meter. Øverste etasje skal normalt være tilbaketrukket med minimum 3 meters inntrekning fra fasadelivet.
- I områder avsatt til **arbeidsplassintensiv næringsbebyggelse** mellom E18 og Bragernesløpet (merket 3 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter.
- For områder avsatt til **havnerelatert** næring på Holmen (merket 2 på arealplankartet) kan bebyggelse oppføres med mønehøyde inntil 16 meter, unntatt herfra er kraner og andre tekniske innretninger tilknyttet havneformål
- I øvrige **næringsområder** kan bebyggelse oppføres med en mønehøyde på inntil 13 meter.

Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyde er å ivareta lys- og romvirkning. For bygg med flate tak skal planens bestemmelser om gesims- og mønehøyde tolkes som nedre og øvre gesimshøyde, hvorav den øverste er minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.

*For områder avsatt til framtidige **transformasjonsområder for byutvikling** (område A-G, J og O), skal høyder fastsettes i reguleringsplan.*

Gjennom planprosess for knutepunktutvikling rundt Strømsø torg og Høgskolen/Papirbredden kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg etter kriterier beskrevet i planbeskrivelsen til kommuneplanen. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m, i delområdene 1. «Dr. Hansteinsgate» og 2c. «Ankerkvartalet», innenfor rammer og kriterier redegjort for i planbeskrivelsen.

For å bygge opp under utvikling av fremtidens kollektivsystem og styrke og markere bydelssentra, kan det vurderes større byggehøyder ved Konnerud senter og Åssiden/Travbanen enn de som er angitt i bestemmelsene over, men lavere enn hovedknutepunktet på Strømsø.

For eldre leilighetsbygg uten heis kan det etter en helhetlig vurdering av prosjektet og forholdet til omgivelsene behandles søknader som går utover disse høydene dersom formålet med utbyggingen er å oppgradere standarden til dagens forskriftskrav (universell utforming og energi). Det er en forutsetning av kravet til MUA ivaretas og at utbyggingen maksimalt utgjør en ekstra boligetasje.

2.2 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 7)

- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr. Kulturminnelovens §§ 8,15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Dersom det ved arbeider i marken dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone. Melding skal straks sendes Fylkeskommunen, jfr. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 § 8.

Alle tiltak som medfører fysiske inngrep i bakken må varsles kulturmyndighetene før gjennomføring i følgende områder: Langs 60-meter koten fra sørenden av eksisterende boligområder på Åskollen og nordover til denne koten går ut av boligområdene på nordsiden av Nordbykollen. Langs 60-meter koten fra sørsiden av eksisterende boligområder

på Fjell og nordover/vestover til denne koten går ut av boligområdene sør for Gulskogen. Dette er begrunnet i mulige funnsteder for helleristninger.

Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Plan- og byggesaker som angår bevaringsverdige bygninger, anlegg og områder, skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. De oppdaterte, kvalitetssikrede registreringene med verdivurderinger som ligger i Drammen kommunes kulturminneregister viser de til enhver tid kjente kulturminner i Drammen og oppdateres ettersom nye registreringer gjennomføres.

2.3 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle, det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Temakart grønnstruktur legger føringer for hvilke fremtidige behov for forbindelser og møteplasser som må sikres i videre planprosesser.

3.2 Byggeforbudssone til vassdrag i byggeområder (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

Byggeforbudssone langs vassdrag i områder avsatt til byggeområde er:
Langs Drammenselva/fjorden, Verkenselva, Stordammen og Svensedammen: 50 m. Langs bekker: 20 m. For områder i byggeforbudssonene er ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer tillatt satt i verk før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

4. TRANSPORT, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Sykkelnettet skal følge de traseene temaplanen for sykkel viser. Det skal tilrettelegges for sykkel i nye utbyggingsprosjekter, med effektive sykkelforbindelser til hovednettet. Hovedtraseene for sykkel skal primært etableres som et eget tilbud til syklende, adskilt fra gangtrafikk.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traseer og krysningspunkter for gående og syklende.

4.2 Sykkelnettet

- *Statens vegvesens sykkelhåndbok, sykkelstrategien og opplevelse av trygghet bør være beslutningsgrunnlag for valg av type anlegg, trafikksikkerhet skal vektlegges.*
- *Linjene for høystandard sykkelvei skal ha ekstra høy fokus på fremkommelighet for syklister*
- *Anlegg innenfor sentrumsområdene eller langs sentrumsgatene bør ha høy materialmessig kvalitet og sikre høy fremkommelighet for syklister*
- *Gate- og veganlegg skal anlegges med tilrettelegging for sykkel i henhold til temaplanen eller anvise til alternativ rute som bygges samtidig med anlegget*

4.3 Nye veglinjer

Nye veglinjer vist på plankartet har veiledende plassering, og endelige traseer vil bli avklart i videre planarbeid (kommunedelplan og eller reguleringsplan)

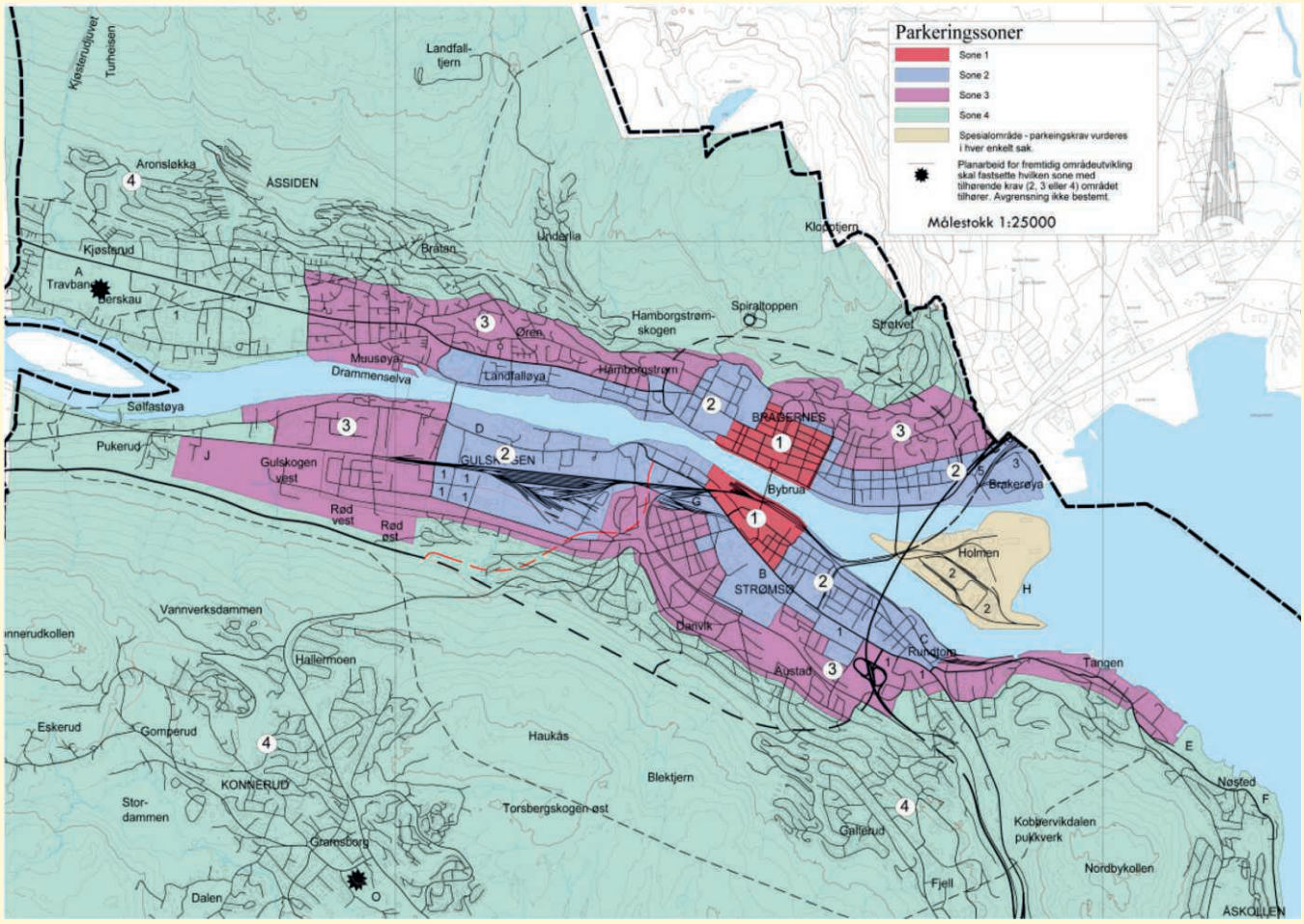
4.4 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensing vist på figur 1. (Soner for parkeringsdekning).

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved utformingen.

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak (ref veileder).

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.



Figur 1: Soner for parkeringsdekning

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
Bolig	70 m² BRA eller bruksenhet	Min 0,6	Min 0,8	Min 1	Min 2 for første enhet. Min 1,25 for hver neste enhet*
Kontor	100 m² BRA	Maks 0,8	Min 0,5 Maks 1,2	Min 0,8 Maks 1,5	Min1 Maks 2
Forretning og service	100 m² BRA	Maks 1	Min 0,8 Maks 2	Min 1,2 Maks 3	Min 1,5 Maks 4

**Minimumskravene er avhengig av boligtype. Minimum 2 for enebolig, minimum 1,25 for leilighetsbygg.*

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken ved inngang til felt. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
Bolig	70 m² BRA eller bruksenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m² BRA	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Forretning og service	100 m² BRA	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og innebære gode muligheter for fastlåsing av sykkel.

Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller 2000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Ved utbygging til forretnings og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
- Minimum 5 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

4.5 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

I sone 1–2 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av bystyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.

4.6 Konsesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger over 1000 m² bruttoareal som oppføres og hovedombygninger over 1000 m² BRA som foretas innenfor områder i Drammen kommune som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven av 29. juni 1990, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

5. HANDEL

5.1 Etablering av kjøpesentra og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

For etablering av kjøpesentra og forretningsvirksomhet gjelder følgende bestemmelser i tråd med Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur:

Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt sentrumsformål (bysenter og nærsenter, blanda formål).

Innen øvrige områder avsatt til sentrumsformål (bydelssentra) kan etablering og utvidelse av kjøpesentra bare finne sted når størrelse og funksjon er tilpasset å betjene bydelsområdet (lokalt marked). Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler og hvite- og brunevarer). Disse kan betjene et regionalt marked og må da lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål, områder for kombinert formål bybebyggelse eller til næringsområder merket 1.

Plasskrevende varer (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt planteskoler/hagesentra) kan også betjene regionalt marked og kan lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål, områder for kombinert formål bybebyggelse og til næringsområder. Annen varehandel kan ikke etableres innenfor næringsområder med unntak av detaljsalg av egenproduserte varer fra håndverks- og produksjonsbedrifter.

I områder avsatt til kombinert formål bybebyggelse kan kjøpesentra verken etableres eller utvides, men det kan etableres strøksbetjenende forretningsvirksomhet. I boligområder kan det bare etableres

strøksbetjenende dagligvarebutikk, kiosk og lignende.

Forretningsbebyggelsen skal forholde seg til gate- og kvartalsstrukturen. Innelukkede fasader mot omkringliggende gater er ikke tillatt. Atkomst skal sikres fra omkringliggende gater.

Forutsetning for etablering av forretningsvirksomheten, er at det kan dokumenteres at etableringen ikke påfører nærområdet og veinettet uakseptable trafikkbelastninger.

For å styrke eksisterende bysentrum bør offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner lokaliseres i sentrumsområdet på Bragernes og Strømsø eller i områder for kombinert formål bybebyggelse i akseptabel gangavstand fra bysentrum.

For å styrke bydelssentra bør offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner lokaliseres i senterområdet.

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

6.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

- Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal ikke medføre at truede naturtyper og arter går tapt.

6.2 Vann i by (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn.

I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessene.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Temakart overvann og Veileder for overvannshåndtering for Drammen legges til grunn for vurderinger og råd til plan og- byggesaker knyttet til dette temaet.

6.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

6.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Generelt:
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

Utenfor kommuneplanens avviksområde:
I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til nye støyfølsomme bruksformål uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone (kommer ned i gul støysone).

Gul støysone er å betrakte som en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. Tabell 3 i T-1442/2012.

Innenfor kommuneplanens avviksområde:
I kommuneplanens avviksområder, som er vist på støykartet, kan det vurderes å øke grenseverdiene jfr. Tabell 3 i T-1442/2012.

Nødvendige forutsetninger for dette er at det dokumenteres tilstrekkelig kvalitet på fasadetiltak, inneklima og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: Minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst èn fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

Støy på uteoppholdsareal:
For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 7.4) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Utenfor rød og gul sone:
Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød og gul sone behøves ikke støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

Etablering av støyende arealbruk:
Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.5.2. i T-1442.

Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

6.5 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Temakart for luftsoner skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til en hver tid gjeldende statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende.

6.6 Skred og steinsprang (pbl § 11-9 nr. 8)

Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. I områder med løsmasser under marin grense må det gjøres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for å avklare fare for kvikkleireskred.

Se pkt 9.2 særskilt i forhold til fareområder for kvikkleire. NVEs retninglinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR TRANSFORMASJON, BOLIG, NÆRING, MASSEUTTAK

7.1 Transformasjonsområder (pbl §§ 11-9 nr. 8)

Innenfor transformasjonsområdene (A-G og O) skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål, med hovedvekt på bolig. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

Ref rekkefølgekrav i 1.2 og kvalitetskravene i kap 2. Temakartene for sykkelnett, grønnstruktur og overvann gir viktige føringer for videre program- og planarbeid for områdene.

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass.

Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grønt-forbindelser skal ivaretas og forbedres. Kontakten mellom byen og elva/fjorden skal opprettholdes og forsterkes. Fortetting skal fortrinnsvis tilrettelegges i bydeler med tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur. Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengformegner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer. Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m^2, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500m^2.

Ved fortetting i områder med eksisterende bebyggelse som er merket M på plankartet, skal minimum tomtestør-

relse ved fradeling være 1,5 daa av hensyn til områdets landskapskarakter.

I bymessige strøk utenfor sentrumsplanens virkeområde, kan det gis dispensasjon fra grense for tillatt grad av utnytting og bebyggelsestype. Det forutsettes imidlertid at grad av utnytting og type bebyggelse er tilpasset strøket for øvrig, og at krav til utendørs oppholdsareal og øvrige retningslinjer etterkommes.

7.3 Variert boligsammensetning

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.

7.4 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til Drammen kommunes norm for uteoppholdsarealer.

KVALITETSKRAV TIL UTEOPPHOLDSAREALER

Arealet skal

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare
- Tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL

Ved ombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

Innenfor sentrumsplanen	**MUA, m²/bolig (boenhet)**	**Minste stille areal m²/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Senterområde	3	3
Bybebyggelse/blandingsområde	3	3
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	3	3

Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.

Utenfor sentrumsplanen	**MUA, m²/bolig (boenhet)**	**Minste stille areal m²/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Boligområde, leilighetsbygg, blokk	5	5
Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50m² (hybel/ sokkel osv)	50	15
Boligområde småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m²	100	30
Boligområde småhus, 1-bolig	200	50
Boligområde småhus, 2-manns-boliger	150	50

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL
Godkjent utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse gis.

Innenfor sentrumsplanen	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Senterområde	10	5
Bybebyggelse/blandingsområde	15	7,5
Boligområde , leilighetsbygg, blokk	20	10

Inntil 50% av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser.

Utenfor sentrumsplanen	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Leilighetsbygg, blokk	30	15
Småhus (ved rekkehus og andre tettere småhustyper med mindre privat uteoppholdsareal enn eneboliger)	100	50

AREAL FOR LEK
Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

Krav til kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt innebærer at det ved nye boligprosjekter utenfor sentrumsplanområdet skal settes av areal og opparbeides areal tilrettelagt for aktivitet i henhold til normkravene. Terskelverdiene skal forstås relativt, og behov for nye arealer skal løses på områdenivå: Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekearealer sett i forhold til boligprosjektets størrelse.

Hele byen	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/ stk enheter	MUA kvm	Støykrav
Sandlekeplass	50	50	50	Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB
Kvartalslekeplass	200	150	1500	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone
Ballfelt og Nærmiljøanlegg	500	150	1000 (min. 20x40 ballflate)	LAFmax 60 dB ved bolig
Sentralt lekefelt	500	500	5000 (alternativt 2x2500)	Minst 80 % skal ligge utenfor gul støysone

Minst 50% av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn.

Ved behandling av reguleringsplan, områdeplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, og hvordan ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt geografisk innen planområdet eller mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Intern fordeling som avviker fra normkravenes minimumskrav for private, fellesprivate og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer vil kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter enn å holde seg til normtallene.

Utfyllende retningslinjer er gitt i Drammen kommunes norm for uteoppholdsareal, se planbeskrivelsen.

Ved framstilling av planer skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jf Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, gitt ved Kgl. res. 1. september 1989.

7.5 Arealer for næringsformål og havneformål på Holmen og Brakerøya (pbl § 11-9 nr. 5)

- På areal avsatt til havnerelatert næring på Holmen (område merket 2 på arealplankartet) tillates kun etablering av næringsvirksomheter som etter kommunens skjønn er avhengige av nærhet til havn eller sjø, eller næringsvirksomhet som er tilknyttet vei, jernbane eller logistikk, samt administrasjon/kontor for disse virksomhetene.
- På areal avsatt til næringsformål (mellom E18 og Bragernesløpet) på Brakerøya (område merket 3 og 5 på kart) tillates kun nyetablering av næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn tilfredsstiller kravet til høy arbeidsplass-intensivitet, og utnytter Brakerøyas tilknytning til jernbanen.

8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUKS -, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

8.1 LNF-områder (pbl § 11-9 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende boliger, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetninger av at det ikke blir flere boligenheter. Eventuelle kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet, men det tillates ikke fradelt grunn til boligen. Alle søknader om utvidelse av hytter eller gjenoppbygging etter brann innenfor LNF-områder behandles som dispensasjonssaker.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNF-område. Som vesentlig utvidelse av hytter regnes påbygging som medfører at bebyggelse på tomta overskrider 75 m² bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelser av eksisterende hyttebebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann, som ikke innebærer innlegging av vann, avløp (også private anlegg,) fremføring av vei og strøm kan tillates med utgangspunkt i en alminnelig vurdering av estetiske forhold.)

8.2 LNF-område med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)

I LNF-område der spredt boligbygging er tillatt kan eksisterende hytter endres til boligformål forutsatt at generelle krav til boligbebyggelse er oppfylt. For spredt boligbebyggelse tillates det ikke å øke antall bruksenheter. Gjenoppbygging og/eller påbygging tillates når maksimum tillatt bebygd grunnareal (BYA) inkl. boder/garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 20 % av nettotomteareal.

8.3 LNF-område med bestemmelse til vassdrag (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Byggeforbudssone langs vassdrag i LNF-områder: Det ikke tillatt å etablere landbruksveger, masseuttak eller bygge- og anleggstiltaket etter § 20-1 eller fradeling til slike formål når tiltaket ligger nærmere enn 100 m. fra hovedelver, sideelver, større bekker, innsjøer og tjern. Langs mindre bekker: 50 m. Forbudet gjelder også for driftsbygninger i landbruket.

I LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan eksisterende bebyggelse med avstand minst 50m fra vassdrag tillates utvidet.

Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

9.1 Hensynssone fareområde flom (pbl § 11-8 a)

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse/flom. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger. Sonen er beregnet ut i fra 200 års flomhøyde.

Alle ny bebyggelse skal bygges for å tåle belastninger fra 200-års-flom. Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal enten konstrueres og bygges for å tåle vannbelastningene eller de skal kunne fjernes ved varsling av flom. Se planbestemmelse 1.2 om krav til dokumentasjon.

9.2 Hensynssone fare for kvikkleireskred H 310 (pbl § 11-8 a)

For sone H310-1, som angir områder med mulig fare for kvikkleireskred, tillates ikke tiltak som kan utløse slike skred. Ved regulering og søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

9.3 Hensynssone for friluftsliv og bevaring kulturmiljø / naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til friluftsliv, kulturmiljø og naturmiljø innenfor hensynssonene, jf nærmere omtale av de enkelte områdene i planbeskrivelsen.

9.4 Båndlagt område etter lov om forvaltning av naturens mangfold, hensynssone H 720 (pbl § 11-8 d)

Området Rismyr er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold.

9.5 Eksisterende planer (pbl § 11-8 f)

Tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene, gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jf punkt 4.4 og 7.4) hvor kommuneplanes bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 25.09.2014.

Følgende kommunedelplanene med bestemmelser skal fortsatt gjelde i samsvar med forannevnte:

1. Sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30.5.2006, med følgende unntak:
   a. Område 16 i kommunedelplan for sentrum endrer formål fra boligområde til transformasjonsområde for byutvikling gjennom kommuneplaneb
   b. Byggehøyder for knutepunktsutvikling ved Strømsø torg og Høgskolen / Papirbredden, jf retningslinjer til pkt 2.1 gjelder foran sentrumsplanen
   c. Tokning av gesims- og mønehøyde for bygg med flate tak, jf retningslinje til pkt 2.1 gjelder foran sentrumsplanen
2. Gatebruk på Strømsø, vedtatt av Drammen Bystyre 22.6.2004
3. Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt av Drammen Bystyre 29.04.91
4. Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt av Drammen Bystyre 22.03.94
5. Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt av Drammen Bystyre 28.02.95
6. Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt av Miljøverndepartementet 07.05.97
7. Kommunedelplan for Tilfartsvei vest / Tilfartsvei Konnerud, vedtatt av Drammen bystyre 17.12.2002

10. Bestemmelser for bruk av skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Innholdet i norm for skilt og reklame vedtatt som vedtekt av Drammen bystyre 29.05.01 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommuneplanens arealdel.



www.drammen.kommune.no

Grønland 43B

Nabolaget Grønland torg - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Studenter

SKOLER

Norlights Montessoriskole Drammen ... 68 elever, 2 klasser	14 min 1.1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1... 115 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-... 75 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg vgs. Drammen	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Union Næringspark Linje 3, 5, 52	1 min 0.1 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

BARNEHAGER

Parktunet barnehage (0-5 år) 96 barn	6 min 0.5 km
Lilleløkka barnehage (0-5 år) 40 barn	12 min 0.9 km
Solstreif Rudolf Steiner barnehage... 45 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Union Brygge	1 min
Joker Drammen Togstasjon	8 min

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

VARER/TJENESTER

Torget Vest	11 min
Apoteket Union Brygge	1 min
Strømsø Vinmonopol	1 min

SPORT

Drammen park balløkke	8 min
Marienlyst Stadion	10 min
MOOV treningssenter	1 min
Fitness24Seven Drammen	11 min

«Flott nabolag - kort avstand til alt - pen beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

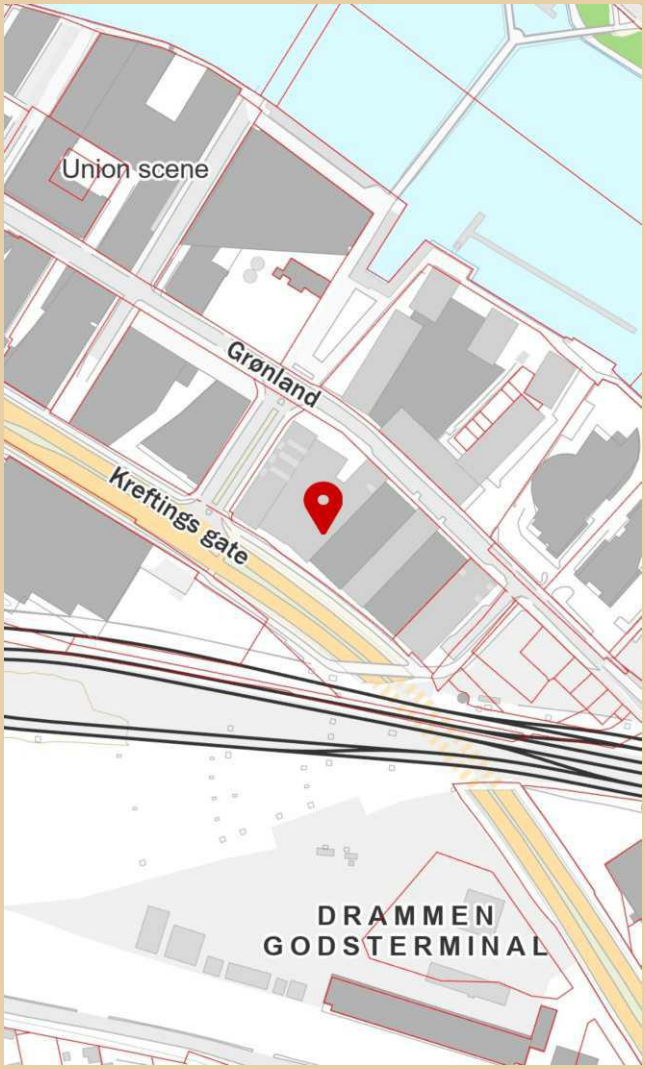
Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grønland 43 B, 3045 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 72, Snr. 47, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260334

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.
