PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

RÅDHUSGATA 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

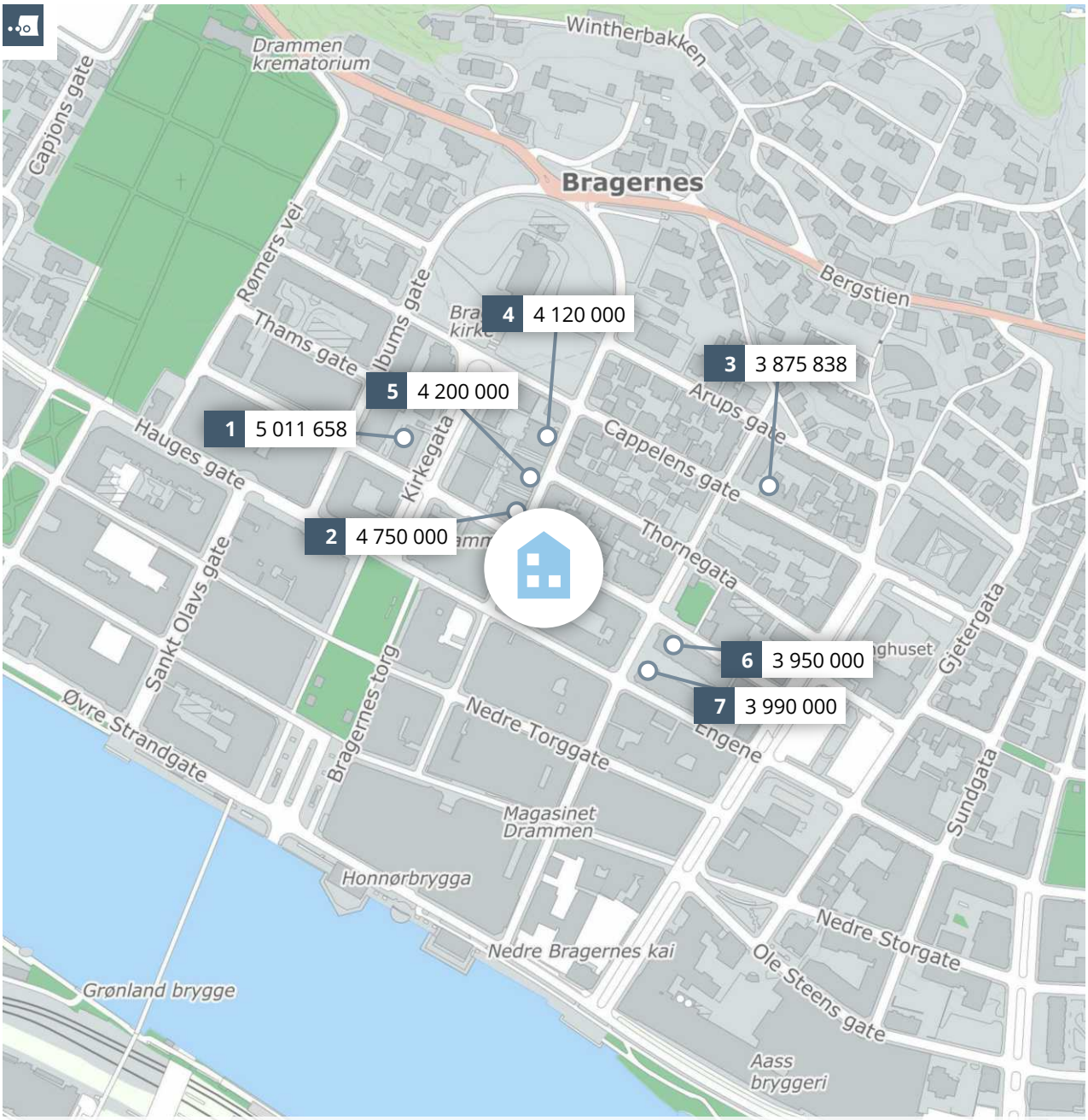
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RÅDHUSGATA 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 31.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådhusgata 20, 3015 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 114 BNR 1544 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS BRAGERNES SENTRUM 8

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	72 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	3 140
Formue	11 064
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirkegata 1 74 m² 2006 2. etg 2 sov	26.06.2025	4 690 000	**4 550 000**	461 658	5 011 658	**67 725**
2 Amtmand Bloms gate 5 67 m² 2008 2. etg 2 sov	02.06.2025	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**70 896**
3 Cappelens gate 27 54 m² 1983 3. etg 1 sov	13.02.2025	3 890 000	**3 790 000**	85 838	3 875 838	**71 775**
4 Amtmand Bloms gate 9 61 m² 2007 1. etg 1 sov	27.08.2024	3 890 000	**4 120 000**	0	4 120 000	**67 541**
5 Amtmand Bloms gate 7 50 m² 2007 2. etg 1 sov	23.06.2025	3 900 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**84 000**
6 Rådhusgata 32 58 m² 2006 1. etg 2 sov	05.11.2024	4 090 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**68 103**
7 Schwenckegata 8 53 m² 2006 2. etg 1 sov	02.08.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**75 283**

Velkommen til Rådhusgata 20 – en stilren og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i Bragernes Kvartal.

Leiligheten ligger skjermet til mot et hyggelig atrium, i den bakre rekken, og fremstår som både innbydende og gjennomtenkt med en svært god planløsning. Her får du tilgang til en felles takterrasse for beboerne – perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige stunder med utsikt.

Boligen består av entré, stue med fransk balkong, kjøkken, soverom, bad og en romslig bod med strømuttak. Soverommet er godt dimensjonert med plass til garderobeskap. Kjøkkenet fra Sigdal er moderne og lekkert, med integrerte hvitevarer som gir et sømløst uttrykk. Det er vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som sørger for behagelig inneklima året rundt.

Beliggenheten er midt i hjertet av Drammen – med Bragernes torg, kino, teater, restauranter og øvrige servicetilbud rett utenfor døren. Her finnes noe for enhver smak. I tillegg ligger både Bragernesåsen og marka i umiddelbar nærhet, og den oppgraderte elvepromenaden byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Stor dagligvarebutikk finnes praktisk plassert i byggets underetasje.

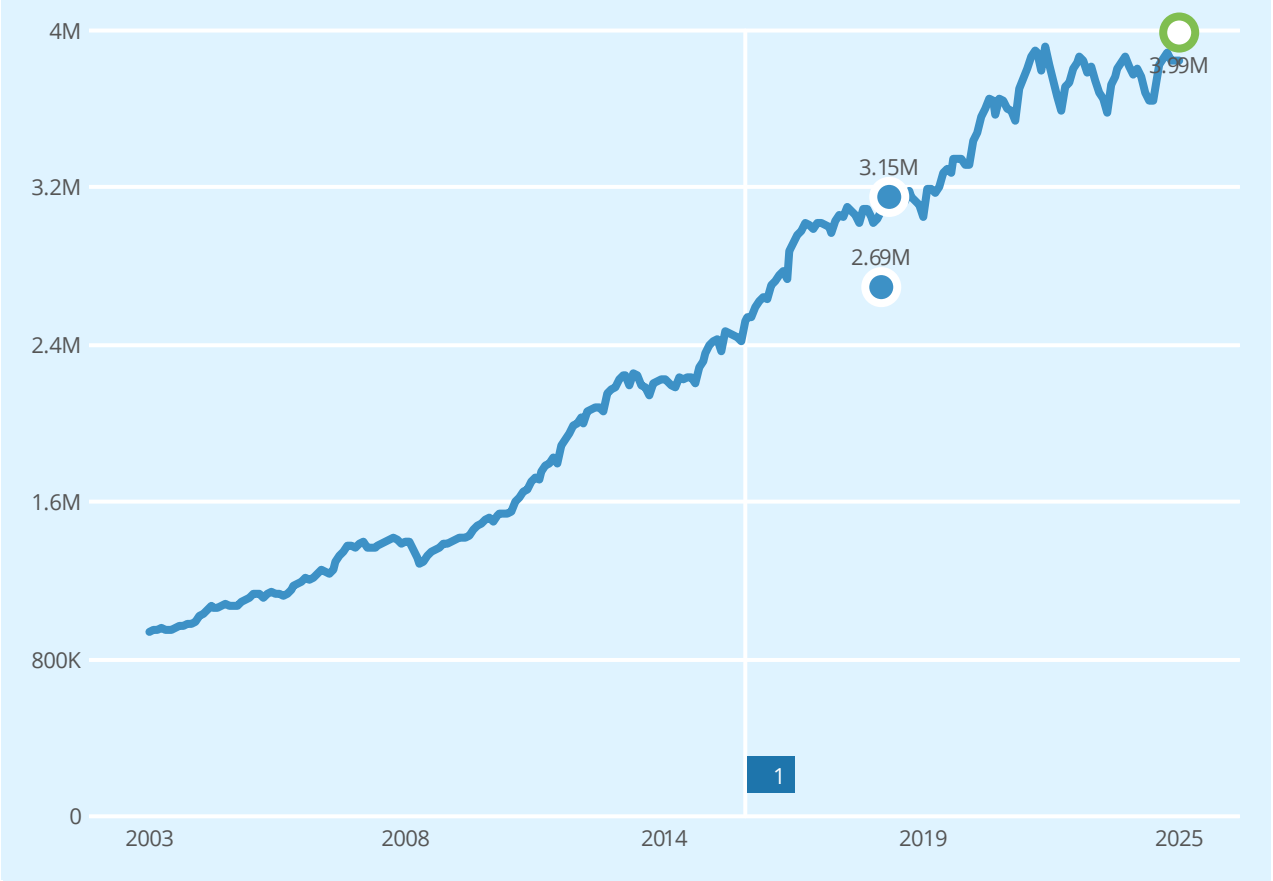
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



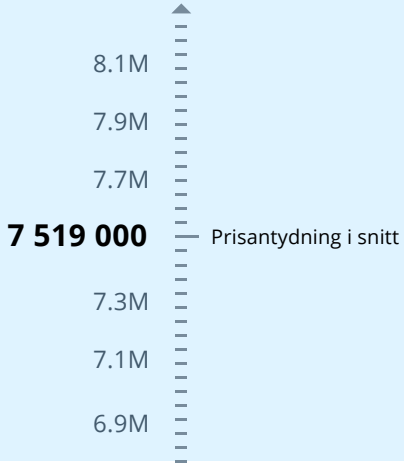
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.01.2019	12.03.2019	11.04.2019	3 290 000	3 150 000	0	3 150 000
21.01.2019		21.01.2019	-	2 690 000	-	2 690 000

Leiligheter til salgs i BRAGERNES SENTRUM 8 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i BRAGERNES SENTRUM 8 grunnkrets siste 6 mnd

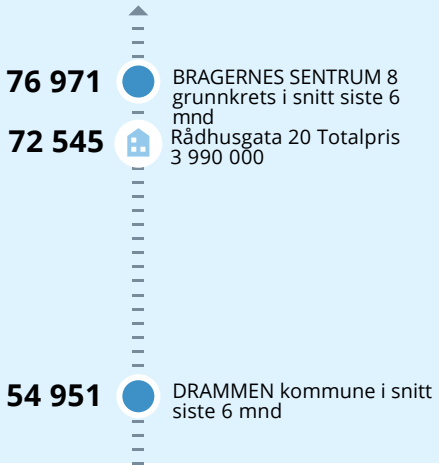
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
105
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Rådhusgata 20
3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2018
BRA: 60 m^2
BRA-i: 55 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Rådhusgata 20
3015 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33222

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av sameiet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
25.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odin Andreas Johan Jakobsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rådhusgata 20, 3015 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**114**	Bruksnr:	**1544**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2018**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med fasadeplater.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp. Det er etablert takterrasse samt grøntareal på tak.
- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren gulvvarme
- Utvendig bod.

5. Arealinformasjon

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	60	55	5	0	0
Totalt m²	**60**	**55**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	55	52	3	- Entre - Bad - Stue/Kjøkken - Soverom	- Bod
Totalt m²	**55**	**52**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. (Bod nr 43)

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Hvite glatte formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindu, ytterdør, innerdører og balkongdør er fra byggeår.	
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 og dører **TG-1**

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2017

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 27år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 22år

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong/elementdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 2mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 6mm høydeforksjell i entre.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken er oppført i 2018 , og er levert av Sigdal Kjøkken

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Glassplate over vask og komfyr.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert
- Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3 uten tegn til fukt.
- Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.

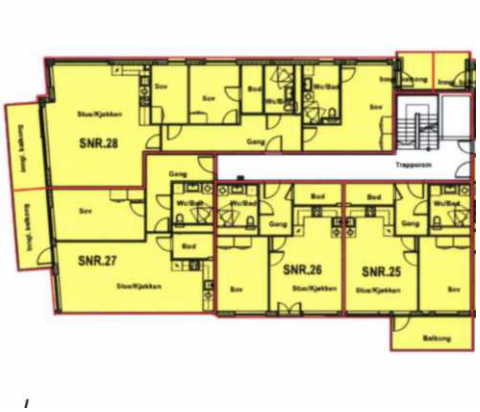
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.4 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er foreligger ferdigattest datert: 2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør er oppført med plast	
Er det gjennomført 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

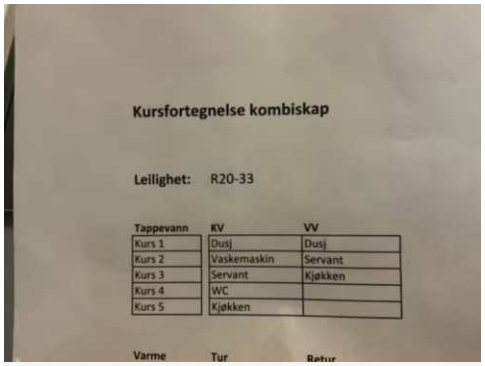
Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra 2018.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner som sluk etc.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger



Rørskap plassert i entre.



Kursoversikt på anlegget.

Type anlegg	Rør i rør system
Høiax rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er oppført med Høiax rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i entre.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

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 tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	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 **TG-1**

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Krøderen Elektro aS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Vannbåren varme



Skap plassert i entre

Type anlegg	Gulvvarme
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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei



Kursoversikt

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Leiligheten er oppført med vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme er et system hvor varme fordeles via rørsystemet i gulvet.
Anlegget fungerer som tiltenkt.
Det er vannbåren gulvvarme i følgende rom:
- Soverom
- Stue
- Bad

Rørene som benyttet i gulvvarmeanlegg forventes å ha en levetid på 80-100år.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av sameiet.

6.10 Ventilasjon



Anlegget er plassert i bod.
Filter er nylig skiftet.

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Filterskifte 2025.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i leiligheten.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom.
Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

Anbefalte tiltak:
Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.

6.11 Våtrom: Bad





Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Rommet er nytt i 2018.
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere.
Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».
Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.
Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

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

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det registreres 16mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 13mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 18år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 100cm baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og betong.
Tak:Malt gips i entre, bad og bod. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av øvrig	TG-1

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

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

6.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i entre, bad, soverom, stue og kjøkken.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251010

Selger 1 navn
Odin Andreas Jacobsen

Gateadresse
Rådhusgata 20

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251010

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stikkprøve. Ingen avvik.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251010

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Står på infoskjermen til sameiet ved hovedinngangen til bygget at noen leiligheter har opplyst om funn av skjeggkre.

Document reference: 83251010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
odin jakobsen	c2fd69e419d3cb140d5ce7f1dc7062ac39cc2286	05.08.2025 08:12:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251010

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

Boligopplysninger:

Sameiet Bragernes Kvartal 2	V³ r ref.:	1565/26	Fŋdselsdato eier: 05.11.1990
R³ dhusgata 20	Type:	Boligsameie	
3015 DRAMMEN	Eiere:	Odin Andreas J ohan J akobsen	
Organisasjonsnr: 922 025 452	Seksjonsnr:	26	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 030

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 093
Tilleggsytelser:	TV/bredb³ nd	318
M³ ler:	1565 Techem avleser - Varme: Enhet: 1565/26 (15651 - 26)	619

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SŋrskiIte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Robert Grelland
Adresse:	4. Strŋm Terrasse 7
Postnr/-sted:	3046 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 46916420
E-post:	rgrelland@ hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utest³ ende saldo: 0

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

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@ usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	364
Annen formue:	11 064	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr:	114/1544 - seksjon:26
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2052533

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Sameiet Bragernes Kvartal 2	V³r ref.:	1565/26	Fødselsdato eier:	05.11.1990
R³dhusgata 20	Type:	Boligsameie		
3015 DRAMMEN	Eiere:	Odin Andreas Johan Jakobsen		
Organisasjonsnr: 922 025 452				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Garasje/bod: Se vedtektene. Eierskifte av parkeringsseksjon og bodseksjon medfører eierskiftegbyr.

Overtagelsesprotokoll m³ inneholde avlesning av kaldtvannsm³ler og varmtvannsm³ler. Denne sendes eierskifteavdelingen i Usbl i forbindelse med oppgjøret.

For oppdatering av ibook24: Ved eierskifte skal megler sende melding med kjøpers navn, telefonnummer og e-postadresse til service@vestaksen.no.

For oppdatering av Min Side: Ved eierskifte skal megler sende melding med kjøpers navn, telefonnummer og e-postadresse til service@vestaksen.no.

Bestilling av nøkler sendes til: nokler@usbl.no

Avregning av fjernvarme foretas ³rlig og ved eierskifte.

Per 04.08.22 har selskapet avtale med Viken Fiber. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Det er vedtatt økning i felleskostnader drift p³ 6% fra 01.01.2023
Det er vedtatt økning p³ tv/internett fra 299,- til 318,- fra 01.01.2023

Renovasjon er inkludert i felleskostnaden

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Boligopplysninger:

Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2
Rådhusgata 20
3015 DRAMMEN

Vår ref.: 1567/124
Type: Boligsameie parkering
Eiere: Odin Andreas Johan Jakobsen

Fødselsdato eier: 05.11.1990

Organisasjonsnr: 921 557 566 **Seksjonsnr:** 124

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **110**

Felleskostnader: Bod 110

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Roar Nilsen
Adresse: Engene 3
Postnr/-sted: 3015 DRAMMEN
Telefon: Mob.: 90869760
E-post: roar.nil@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2019

		Gjeld:	98	Andre inntekter:	7
Annen formue:	634	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	124	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 114/1546 - seksjon:124
Bygningstype: Garasje
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2035159

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bod

Fasiliteter:

Eierskifte på parkeringsseksjon og bodseksjon medfører eierskiftegebyr

Det er vedtatt økning i felleskostnader drift på 6% fra 01.01.2023

Boligopplysninger:

Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2	**Vår ref.:**	1567/124	**Fødselsdato eier:**	05.11.1990
Rådhusgata 20	**Type:**	Boligsameie parkering		
3015 DRAMMEN	**Eiere:**	Odin Andreas Johan Jakobsen		

Organisasjonsnr: 921 557 566

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

VEDTEKTER
for Sameiet Bragernes Kvartal 2

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017
Endret på årsmøtet 03.05.2020, endret årsmøte 29.03.2021, sist endret på årsmøte 21.04.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bragernes Kvartal 2 (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Bragernes Kvartal 2»). Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 114, bnr. 1544 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 114, bnr. 1544 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, inkludert de terrasser som ligger på betongdekket av garasjeanlegget**.** Inndelingen i hoveddeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen**.**

I garasjeanlegget på gnr 114, bnr 1546 og bnr 1545 (egne anleggseiendommer) er det etablert parkeringsplasser og boder. Til hver boligseksjon i Sameiet Bragernes Kvartal 2 medfølger en bod beliggende i garasjeanlegget i gnr 114 bnr 1546. Til nærmere bestemte boligseksjoner i Sameiet Bragernes Kvartal 2 medfølger en parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget i gnr 114 bnr 1545 og i 1546.

Disse parkeringsplassene og bodene er seksjonert som egne seksjoner i anleggseiendommene og vil bli overskjøtet samtidig med de respektive boligseksjonene. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» og «bodseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene.

For de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en parkeringsseksjon/bodseksjon vil det for den ekstra parkeringsseksjonen/bodseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige seksjonseiere i Sameiet Bragernes Kvartal 1 og Sameiet Bragernes Kvartal 2 med styrets samtykke. Dette gjelder også for de leiligheter hvor parkeringsseksjonen i utgangspunktet ikke var inkludert i

kjøpet. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i en av disse sameiene. Erklæring om dette er tinglyst.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Gnr 114, bnr. 1546 og bnr 1545 (anleggseiendommene) er seksjonert og er formelt to selvstendige sameier med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for disse eiendommen e som seksjonseierne i Sameiet Bragernes Kvartal 2 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten den enkelte bruksenhet eller etter forbruk Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom arealfordeling (BRA) og lik fordeling (60% areal og 40% likt). Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkeltes seksjonseiers del av fellesutgiftene. Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader til drift og vedlikehold av heiser
e) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
f) energileveranser i form av strøm
g) andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter for felles uteområde på atrium og takterrasse, jf. pkt 5 nedenfor
h) andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter i anleggseiendom parkering, jf. pkt 4 nedenfor

Tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

Oppvarming av den enkelte boligseksjon med fjernvarme og bruk av varmtvann betales etter forbruk. Gebyr for måleravlseningsavtale fordeles likt på alle boligseksjonen. Den som til enhver tid er eier(e) av en eller flere seksjoner i sameiet gir sitt samtykke til at sameiets styre kan innhente oversikt over varmtvannsforbruket for seksjonen(e) direkte fra Drammen kommune.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

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

§ 4 PARKERINGSPLASSER OG BODER I ANLEGGSEIENDOM PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til fellesarealer i anleggseiendom parkering, gnr 114, bnr 1546 (anleggseiendommen) med parkeringsplasser og boder og gnr 114 bnr 1545 (anleggseiendommen) med parkeringsplasser skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne i disse anleggseiendommene i henhold til den fordelingsbrøken som fremgår av vedtektene for Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 som vedlegges nærværende vedtekter, - vedlegg nr. 1.

Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall boder og antall parkeringsplasser hver enkelt eier.

Seksjonseierne i Sameiet Bragernes Kvartal 2 er seksjonseiere i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1.

§ 5 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL BELIGGENDE PÅ EIENDOMMENE TILHØRENDE SAMEIENE BRAGERNES KVARTAL BOLIG 1 OG BRAGERNES KVARTAL BOLIG 2

Uteoppholdsarealer – atriet - beliggende på eiendommene gnr 114 bnr 29 tilhørende Sameiet Bragernes Kvartal 1 og gnr 114 bnr 1544 tilhørende Sameiet Bragernes Kvartal 2 er til felles bruk for disse sameiene. Arealene er vist på vedlagte plantegninger – vedlegg nr 3.

Takterrassen beliggende på gnr 114 bnr 29 er også avsatt til felles bruk for Sameiet Bragernes Kvartal 1 og Sameiet Bragernes Kvartal 2 og er vist på vedlagte plantegning – vedlegg nr 4.

Det er tinglyst gjensidige adkomst- og bruksrettigheter til disse arealene. Rettighetene er evigvarende og vederlagsfrie.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til atriet og takterrassen skal fordeles forholdsmessig mellom for Sameiet Bragernes Kvartal 1 og Sameiet Bragernes Kvartal 2 i henhold til antall boligseksjoner i hvert av disse, slik at Sameiet Bragernes Kvartal 1's andel utgjør 53/125 og Sameiet Bragernes Kvartal 2's andel utgjør 72/125.

Tilsvarende bestemmelse er tatt inn i vedtektene for Sameiet Bragernes Kvartal 1.

§ 6 VARMEANLEGG

Alle leiligheter er tilkoblet et felles vannbårent varmeanlegg. Generelt har ikke den enkelte beboer myndighet til å gjøre inngrep eller endringer på varmeanlegget. Dersom det av ulike årsaker er behov for å gjøre arbeid på varmeanlegget skal tiltaket søkes styret i forkant av at tiltaket er tenkt utført. Gjeldende servicepartner skal benyttes. Styret skal vurdere hvorvidt tiltaket bør gjennomføres, og gi skriftlig samtykke i forkant, dersom tiltaket godkjennes gjennomført. Det skal generelt ikke gjøres endringer på varmeanlegget, da dette kan gi konsekvenser for fordelingen av varme mellom leilighetene. Den enkelte beboer vil være økonomisk ansvarlig for alle følgekonsekvenser og kostnader relatert til tiltak utført på varmeanlegget. Det økonomiske ansvaret omfatter alt av merkostnader som måtte oppstå til f.eks, feilsøking, lufting av radiatorer, innregulering etc

§ 7 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, 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.

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

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

§ 8 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

§ 9 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Formålet er å bygge opp en kapital som, helt eller delvis, skal kunne dekke kostnader til fremtidig vedlikehold, påkostninger, utbedring og andre fellestiltak på eiendommen. Midlene til fondet hentes fra oppsparte midler ved etablering av fondet, og fremtidige årsresultat. Styret vedtar hvor stort beløp som skal overføres til fondet.

§ 10 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

§ 12 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 beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 15 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret

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

§ 16 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 17 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

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

beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 18 OM ÅRSMØTET

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 19 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 20 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 21 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med et salg av vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Bragernes Kvartalet Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartalet Parkering 1.

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.

§ 22 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med

tilsvarende krav for vedkommendes garasjeseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1.

§ 23 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

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

§ 24 FORSIKRING

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

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

§ 25 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 26 ANSVAR UTAD

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

§ 27 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Det vises i denne forbindelse til vedtektene i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 hvor følgende bestemmelse er tatt inn i § 22:

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

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

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

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

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

§ 28 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Det vises i denne forbindelse til vedtektene i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 2 og i Sameiet Bragernes Kvartal Parkering 1 hvor følgende bestemmelse er tatt inn i § 23:

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 29 KAMERAOVERVÅKNING

Sameiet tillater kameraovervåkning av hovedinngangene i Rådhusgata 20-26 og ved inn og utkjøring i garasjeanlegget. Opplysninger om kameraovervåkningen skal meldes og merkes. Kameraovervåkning skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåkning kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

§ 30 DIVERSE BESTEMMELSER

Leilighet beliggende i Sameiet Bragernes Kvartal 2, gnr. 114, bnr. 1544, snr. 2 vil være eiet av utbygger eller hans rettsetterfølgere. Leiligheten vil være ferdig møblert fra utbygger. Formålet med leiligheten er at den skal benyttes til utleie til seksjonseierne/beboerne ved behov, eksempelvis til besøkende. Langtidsutleie vil være i strid med formålet.

Leiligheten skal på lik linje kunne benyttes av seksjonseiere/beboere i Sameiet Bragernes kvartal 1 og 2.

Leien fastsettes av utbygger eller hans rettsetterfølger og tilfaller utbygger eller hans rettsetterfølger.

Styret og/eller utbygger etter utbyggers valg, er ansvarlig for å administrere utleien. Utbygger er ansvarlig for å vedlikeholde leiligheten, herunder møbler og inventar. Utbygger kan fritt tiltransportere vedlikeholdsplikten til sameiene Sameiet Bragernes Kvartal 1 og 2. Kostnadene inngår i felleskostnadene. Kostnadene mellom sameiene fordeles i henhold til antall boligseksjoner.

Hvis samlet leieinntekt etter 2 år etter ferdigstillelse, ikke tilsvarer minst 7 % avkastning av verdien på leiligheten, bortfaller utbyggers plikt til å leie ut leiligheten til seksjonseierne/beboerne og utbygger har rett til å selge seksjonen på det åpne marked. I så tilfelle har sameiene sammen eller hver for seg, forkjøpsrett på ellers like vilkår.

I Sameiet Bragernes Kvartal 2 blir det et hobbyrom og i Sameiet Bragernes Kvartal parkering 2 er det avsatt en lånetilhenger. Disse skal benyttes på lik linje av beboerne i begge sameiene. Det er styrenes oppgave i fellesskap og forvalte og vedlikeholde disse i henhold til sitt formål. Kostnadene ved drift og vedlikehold av disse rom/arealer/henger inngår i fellesutgiftene for begge sameier. Utgiftene fordeles mellom sameiene i henhold til antall boliger.

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til deler av anleggseiendommene, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i anleggseiendommene.

De respektive seksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Sameiet har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Sameiet Bragernes Kvartalet 2/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i forretningslokalene på gateplan mot Amtmann Blomsgate og Engene kan drives serveringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger, av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

§ 31 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for Bragernes Kvartal 2

1. Formål og omfang

Husordensreglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø og velfungerende fellesskap.

2. Generelt

- Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av leietaker og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
- Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.
- Hver seksjonseier er forpliktet til å holde ro og orden i sin seksjon, og er ansvarlig for at eierens husstand og andre som eieren gir adgang til eiendommen, ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
  Hvis seksjonseier ikke selv bor i leiligheten, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.
- Brudd på ordensregler
  Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Hvis seksjonseier/leietaker unnlater å rette brudd på overtredelse kan styret rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning.
  Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.
- Sameiets styre har egen e-postadresse som kan benyttes ved henvendelse til styre. E-postadressen er: bragerneskvartal2@mittusbl.no

2.1. Forstyrrende støy fra naboer

Naboer som er til forstyrrelser for andre naboer og ikke retter seg etter husordensregler til tross for oppfordring om dette, kan først og fremst ta kontakt med styret etter følgende liste:

- Styreleder
- Nestleder
- Styremedlem

Styret vil vurdere å ta kontakt med Securitas for utrykning etter å ha vurdert situasjonen.

Om styret av ulike årsaker ikke nås og beboere mener det er nødvendig med assistanse fra Securitas, kan Securitas kontaktes direkte.

Det er viktig å presisere at det skal være **nødvendig assistanse og brudd på husordensregler** som skal ligge til grunn. Det er vedkommende beboer som utløser behov for assistanse, og som er til bry for andre naboer, som blir belastet for kostnaden for uttrykningen fra Securitas.

Om det oppstår en situasjon i sameiet, der uro kan føre til fare for liv og helse, skal beboer alltid ta kontakt med politiet på tlf 112.

3. Aktiviteter og støynivå

- Seksjonseierne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
- Det skal være ro i sameiet mellom klokka 23.00 og 07.00 på vanlige virkedager. På søndager skal det være ro frem til klokka 11.00. I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Varsle alltid naboene ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter klokka 23.00.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal naboene varsles når arbeidet kan medføre sjenanse for andre. Arbeidet skal utføres til tider som er minst mulig til sjenanse for omgivelsene. På søndager og helligdager må støyende arbeider unngås.

4. Bruk av boligen

- Den rettslige rådigheten til seksjonen er begrenset. Sameiet er kun for bolig og kan ikke brukes til næringsformål.
- Seksjonseierne må påse:
    - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden.
    - at det ikke kastes/helles gjenstander/væsker i vasker/sluk/WC som kan tilstoppe avløp.
    - at det er strengt forbudt å kaste noe ut fra balkonger og terrasser.
    - at det ikke settes ut avfall/søppel utenfor egen dør i fellesarealer/trapperom eller på svalgang
    - at beboerne straks melder ifra til styret via styrets e-postadresse dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller skjeggkre i boligen. Boligeier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

5. Indre vedlikehold

- Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
- Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold i egen seksjon.
- Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.
- Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

6. Innredning og bruk av balkonger

For å tilstrebe en felles ytre visuell utforming som står seg godt til resten av bygningsfasaden er følgende regler fastsatt:

- at alle sameiere tilpasser seg etter felles sol- og innsynsløsninger med angitte fargekoder som er beskrevet i eget vedlegg til husordensreglene. Det er ikke anledning til å velge alternative og individuelle skjermingsløsninger som f.eks. gardiner m.m.
- at det ikke er anledning til å riste tøy, teppebanking og liknende fra balkonger/terrasser/vinduer.

- at tørkestativ på balkongene er minst mulig synlig fra gateplan.
- at det ikke henger håndklær o.a. ut av balkongvinduene og øvrige vinduspartier.
- at balkongen ikke anvendes som lagringsplass for søppel, møbler eller liknende.
- at det ikke er anledning til å montere parabolantenner eller varmepumper.
- at det kun er tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på balkongene og på terrassene. Gassbeholdere må oppbevares forsvarlig utendørs i henhold til forskrifter.

7. Fellesarealer

Seksjonseierne og leietakere må påse:

- at alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje og boligdel alltid holdes lukket og låst. Det er særlig viktig at seksjonseierne ser at dørene lukkes før de går inn i heisen eller videre ut på fortauet. Likeledes at de ikke kjører ut av eller ned til beboerparkeringen før portene er lukket på kveldstid. Bruk portbrikken også til å lukke portene; da går de straks ned. Dette for å sikre at ikke fremmede/uvedkommende tar seg inn i bygningen når dørene står åpne.
- at det er forbudt å blokkere etasjeganger og svalganger med sykler, ski, barnevogner, støvler, søppel m.m. Etasjeganger og svalganger fungerer som rømningsveier ved brann.
- at husholdningsavfall må sorteres i henhold til retningslinjer gitt av Drammen kommune, pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppgitte beholderne for våtorganisk avfall, restavfall, glass/aluminium, papp/papir og plast. Pappkartonger må brettes sammen før de legges i beholderen.
- at røyking ikke er tillatt i innvendige fellesområder som trappehus, korridorer, heis, garasjeanlegg, kjellerbod, på takterrasse og i atriumet.
- at det er strengt forbudt å kaste noe ut fra takterrassen.
- at det er anledning til å grille på takterrassen i området rundt utekjøkkenet og da kun med gassgrill eller elektrisk grill.
- at det ikke er anledning til å grille i atriumet.
- at det er streng forbudt å sette opp og fyre av fyrverkeri og annet pyroteknisk fra takterrassen og atriumet på grunn av fare for brann og personskade.
- at det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholder/bensin/eksplosive væsker og stoffer i garasjeanlegget og i boder.
- at det er forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- at det ikke er tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller/garasjeanlegg.
- at beboerne holder det rent og ryddig i fellesarealene.
- at mat ikke legges ut i fellesarealene da dette lett kan tiltrekke mus, rotter og måker.
- at atriumet ikke er egnet for ballspill.
- at det skal være ro i atriumet etter klokka 22.00 og på takterrassen etter klokka 24.00.

8. Bruk av Takterrassen

Takterrassen er et tilbud til alle sameiere/beboere i Bragenes Kvartal 1 og 2, når det måtte passe. Bruken av terrassen er basert på at alle tar hensyn til hverandre og rydder etter seg når terrassen forlates. Prinsippet om at det ser minst like pent ut når du går som når du kommer, gjør at alle vil føle seg velkommen.

For å ha klare retningslinjer, og at alle skal føle seg velkommen, har styrene i de 2 sameiene sammen besluttet regler for bruk av takterrassen:

- Ingen kan reservere eller legge beslag på takterrassen, og på den måten hindre andre fra å benytte terrassen.
- Det er ikke anledning til å arrangere vorspiel, fest eller nachspiel eller invitere store grupper til selskap på takterrassen.
- Ved samling av mer enn 8 gjester, der det skal konsumeres alkohol, skal det søkes styret 2 uker før samlingen. Ved godkjent søknad vil søker motta et informasjonsskriv om ansvar og plikter under og etter arrangementet. Styrene kan avslå søknaden dersom det er grunn til å tro at samlingen kan føre til overtredelse av husordensreglene eller hvis husordensreglene er overtrådt tidligere. Styret vil kun godkjenne 1 samling på mer enn 8 gjester av gangen. Dette for å ivareta andre beboeres mulighet til å bruke takterrassen.
- Det er ikke lov til å spille musikk på terrassen
- Det er lov å konsumere alkohol i mindre og moderate mengder der en ikke blir merkbart beruset og er til sjenanse for andre beboere.
- Beboere som inviterer gjester til takterrassen, er til enhver tid ansvarlig for at reglene overholdes for å opprettholde andre beboeres sikkerhet.
- Det er ikke tillatt å oppholde seg på takterrassen etter klokka 24.00.

9. Utleie

- Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
- Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var sameier. Seksjonseier må sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.

10. Andre bestemmelser

- Motorkjøretøy
    - Bil/moped/motorsykkel skal plasseres på anviste plasser.
    - Elbil lader:
      Kun lader montert av autorisert elektrofirma er tillatt. Ved tvil ta kontakt med styret i BK2 Parkering.
- Sykler skal plasseres i sameiets sykkelparkering
- Dyrehold
    - Det er tillatt med dyrehold, men disse må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes i uteareale ne.
    - Det er båndtvang på sameiets eiendommer.
- Navneskilt på postkasser skal ha lik design som de originale skiltene.
  Styret informeres på omtalte e-postadresse om korrekt navn på postkassene. Styret bestiller skilt når nye beboere flytter inn. Kostnadene dekkes av sameiet for nye eiere, men ikke for leietakere. For leietakere må seksjonseier bekoste skilt.
- Private oppslag og informasjon skal kun settes opp på sameiets oppslagstavle i inngangspartiet i den enkelte oppgang. Det er ikke anledning til å sette opp private oppslag på andre steder uten at slike først er godkjent av styret i hvert enkelt tilfelle. Ikke godkjente oppslag vil bli fjernet.
- Falsk utløsning av brannalarm
  Hver seksjon er tilknyttet overordnet brannalarmanlegg som igjen er tilknyttet Brannvesenet.

Dersom det skjer «feilutløsning» i egen seksjon med påfølgende uttrykning må seksjonseier selv betale utrykningen.

- Tilkalling av servicepersonell heis
  Forårsaker en seksjonseier, eller en som benytter/besøker vedkommendes leilighet, at heisen stopper på grunn av uforsiktig bruk, må seksjonseier selv betale kostnader for reparasjon av heisen.
- Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Sted: Drammen **Dato: 04.03.2021**

Styret i Bragernes Kvartal 2

Vedlegg til husordensregler for sameiet Bragernes Kvartal 2

Retningslinjer for innvendig og utvendig sol- og innsynsskjerming på balkonger, terrasser og øvrige vinduspartier.

For at hele Bragernes Kvartal skal få et mest mulig enhetlig uttrykk har styret i Bragernes Kvartal 2 adoptert samme løsning som Bragernes Kvartal 1 har valgt for inn- og utvendig solskjerming og innsynsskjerming.

1. Utvendig sol- og innsynsskjerming på vinduspartier

Zip screen (rullegardinløsning) med fargekode rullegardin 001010, RAL farge på kassett 7011 skal benyttes. Dette samsvarer med type og farge i Bragernes Kvartal 1.

2. Innvendig sol- og innsynsskjerming på balkongene

Det er 5 skjermingsløsninger å velge blant:

- Rullegardin/screen (fås både til fast- og til skyveglasspartiet)
- Persienner (fås både til fast- og til skyveglasspartiet)
- Plissegardiner velegnet i det fastmonterte glasspartiet (primært som innsynsskjerming)
- Lamellgardiner
- Foliering i det fastmonterte glassfeltet gjeldende for alle etasjer (primært som innsynsskjerming)

Det er ellers å påpeke at når sol- og innsynsskjerming anvendes, så er det viktig at hele glassruten dekkes til slik at en unngår store temperatursvingninger innenfor ett og samme vindu. Ellers kan glasset sprekke. Konferer med leverandøren når skjermingsløsninger velges.

Det er viktig å benytte det modellvalget og fargevalget nevnt under for at solskjermingen i sameiet får et enhetlig utrykk. Vær oppmerksom på at solskjermingsfirmaene representerer forskjellige leverandører som opererer med sine egne fargekoder.

Under er 2 lokale sol- og innsynsskjermingsfirmaer:

1. Alfa Solskjerming AS
   Kontaktpersoner: Anne Mette Stuvstad, Jan Magne Strømsnes, Jørn Jensen
   Nettadresse: www.alfasol.no

2. NORSOL Solskjerming
   v/ deres representant Garderobe og Solskjerming
   Kontaktperson: Daglig leder Vegard Braathen
   Nettadresse: www.norsol.no

Alle fargekoder nedenfor er i mellomgrå fargetone.

Alfa Solskjerming AS:
Rullegardin:
Fargekode: 24/97-365
Innvendige persienner:
25 mm lameller; Fargekode: 1901
50 mm lameller: Fargekode: 1901
Plissegardiner:
Fargekode Basel 1217 (enkelt stoff)
Fargekode: Edmonton 5510 (dobbelt stoff)

Lamellgardiner:
Fargekode: Monet 051
Foliering:
Fargekode: 620

NORSOL Solskjerming:
Rullegardin/levegg:
Fargekode:001010
Innvendige persienner:
25 mm lameller: Fargekode: Norsol 0244 eller Norsol 1901
50 mm lameller: Fargekode: Norsol 1901
Plissegardiner:
Fargekode: (enkelt stoff): 2605 Hemsedal
Fargekode: (dobbelt stoff): NORSOL kan ikke levere dobbelt stoff med lik godkjent fargekode på begge sider.
Lamellgardiner: fjernkontroll.
Fargekode: 1685 UNA
Foliering: NORSOL har ikke foliering i sitt sortiment.

3. Utvendig solskjerming på terrasser

- Pergolasystem
  Warema P40 fra Alfa Solskjerming. Fargekode RAL 7011 på aluminiumsbeslagene og kassetten. Sandatex 407/151 alt. Sandatex 407/251 på duk.

- Terrassemarkise løsninger
  Kassettmarkiser er å foretrekke. Her beskyttes duken mot regn og sol av en toppkassett, noe som gir lengre varighet av duken. Dessuten gir kassettløsningen et mer solid og stilfullt preg.

Bestilling og montering av sameiets godkjente løsninger for sol- og innsynskjerming med valgte fargekoder foretas av den enkelte seksjonseier.



INNKALLING 2024

Sameiet Bragernes Kvartal 2

21.03.24

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bragernes Kvartal 2

Tid og sted: Torsdag 21.03.2024 kl. 19:00 - Bragernes Menighetshus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utsmykking

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

I tillegg til ordinært styrehonnorar betales det en sum kr 30 000,- for 6 mnd til forvalterstyret fra partene i samarbeidet om Bragernes kvartal.

Totalt er honoraret for 2023 kr 60 000,-. Sum fordeles på alle 6 parter i Bragernes Kvartal.

Vi har ledet arbeidet i 6 mnd i 2023

Beløpet ble redusert i 2023 som følge av at BK2 tok over som forvalterstyret. BK1 har tidligere krevet kr 200 000,- pr år for dette arbeidet.

Vår andel av honorar til forvalterstyret utgjør i underkant av kr 20 000,-

Forslag til vedtak: Ordinært styrehonorar på kr 246 980,- godkjennes

Forvalter styrehonorar på kr 30 000,- godkjennes

Totalt kr 276 980,-

5. Andre saker

5.1 Utsmykking

Det er etablert en utsmykkingsgruppe ledet av Bjørg Thomassen Landmark som består av Petter Homstvedt, Grete Haug og Kari Anne .

Oda Emilie Hofun var med fra starten, men har trukket seg. Yngvill Lassen fra BK1 har deltatt med råd fra deres erfaringer

Utsmykkingsgruppa har kommet langt og planlagt for utsmykking med fargeforandringer, bilder og logo i inngangspartier og fellesarealer. De første bildene er bestilt. Sameiet har satt av kr 60 000,- i ordinært budsjett til dette arbeidet i 2024

Vi søkte men fikk ikke støtte fra Usbl's miljøfond til dette prosjektet høsten 2023, men vi søker på nytt i 2024

Vi ber dere som eiere bidra med kr 500,- pr leilighet, totalt kr 36 000,- for å få utført utsmykkingen som planlagt i år.

Dersom dette vedtas vil det kreves inn som en engangs sum via Usbl.

Forslag til vedtak: Bidrag på kr 36 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Det innvilges kr 36 000,- til dette arbeidet.

Det avklares ved avstemming om beløpet betales inn som ett engangsbeløp.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Robert Grelland
Styremedlem, Zoran Milenkovic
Styremedlem, Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem, Norita Fridheim Sundsmoen
Varamedlem, Sjur Olaf Løff

6.1 Valg av medlemmer til styret

Zoran Milenkovic er på valg og, tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Zoran Milenkovic velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Sjur Olaf Løff er på valg og, tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Sjur Olaf Løff velges for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Per Maastad og Pia Kilen Hermansen er på valg og, tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Per Maastad velges for 1 år

Pia Kilen Hermansen velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	662 803	906 495
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	208 373	-241 666
Endringer i andre langsiktige poster	193 967	-2 025
B. Endring arbeidskapital	402 341	-243 691
C. Arbeidskapital	1 065 144	662 803
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 117 404	2 211 598
Kortsiktiggjeld	-1 052 260	-1 548 795
C Arbeidskapital	1 065 144	662 803

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 339 676	2 206 500	2 339 632	2 484 752
Sum leieinntekt		2 339 676	2 206 500	2 339 632	2 484 752
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	82 549	60 536	0	0
Sum annen inntekt		82 549	60 536	0	0
Sum inntekt		2 422 225	2 267 036	2 339 632	2 484 752
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 853	21 150	21 000	32 853
Styrehonorar	3	233 000	150 000	233 000	246 980
Driftskostnad					
Energikostnad		25 797	32 755	33 000	70 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	448 183	419 716	469 600	491 600
Kommunale avgifter/renovasjon		228 992	204 156	231 000	231 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	35 683	8 985	23 000	31 750
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 709	0	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	506 804	734 180	575 000	659 000
Revisjonshonorar		7 141	6 682	6 000	7 150
Forretningsførerhonorar		111 140	108 008	111 000	117 150
Andre honorar		84 426	294 785	112 000	40 002
Kontorkostnad		0	3 276	1 000	0
TV/bredb³ nd		272 844	260 400	276 000	282 810
Kontingenter og gaver		889	319	0	0
Forsikringer		236 791	221 717	237 000	265 206
Andre kostnader		6 150	50 456	8 000	2 000
Sum kostnad		2 234 402	2 516 585	2 336 600	2 481 501
Driftsresultat		187 823	-249 549	3 032	3 251
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 551	8 507	0	0
Rentekostnad		0	624	0	0
Netto finansposter		-20 551	-7 883	0	0
Årsresultat		208 373	-241 666	3 032	3 251
Andre overføringer	11	-195 465	2 025	0	0
Overført sameiekapital		403 838	-243 691	0	0
SUM OVERFØRINGER		208 373	-241 666	0	0

Balanse 2023 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	38 346	232 313
Sum anleggsmidler		38 346	232 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 654	24 303
Kundefordringer		2 487	40 824
Kostnader til avregning		949 347	897 557
Andre kortsiktige fordringer		440	375
Forskuddsbetalte kostnader		67 982	248 609
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 091 494	999 930
Sum omløpsmidler		2 117 404	2 211 598
SUM EIENDELER		2 155 750	2 443 911

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		38 346	232 313
Annen egenkapital		1 065 144	662 803
Sum opptjent egenkapital		1 103 490	895 116
Sum egenkapital	9	1 103 490	895 116
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	698
Leverandørgjeld		246 092	793 970
A konto til avregning		806 168	754 127
Sum kortsiktig gjeld		1 052 260	1 548 795
Sum gjeld		1 052 260	1 548 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 155 750	2 443 911

Sted:_____ Dato:_____

Robert Grelland
Styreleder

Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem

Norita Fridheim Sundsmoen
Styremedlem

Zoran Milenkovic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 72 seksjoner. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 114, b.nr 1544 i Drammen kommune. Eiertomt p³ 2 239 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP2052533.

Avregning for 2022 utfŋres i 2023.
Sameiet Bragernes Kvartal 1 (BK1) f³ r faktura fra Drammen Fjernvarme og viderefakturerer faktiske kostnader i henhold til forbruk til Sameiet Bragernes Kvartal 2 (BK2). Dette vil bli utfŋrt ved avregning i p³ fŋlgende ³ r. Kostnader varme gjelder kun akonto innbetalt til BK1.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 064 924	1 948 164
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	274 752	258 336
Sum	2 339 676	2 206 500

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	9 416	0
3999 Andre inntekter	73 132	60 536
Sum	82 549	60 536

Konto 3990 er inntekter etter forlik, konto 3999 er ompostering etter avregning i 2022

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	32 853	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	233 000	150 000
Sum	265 853	171 150

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	439 116	380 522
6341 Brannalarm	5 103	6 299
6360 Annet renhold	2 563	25 262
6392 Containerleie/tømming	0	3 109
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 402	4 524
Sum	448 183	419 716

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisenser Bevar HMS/Vedlikehold og Bookit 24	35 683	8 985
Sum	35 683	8 985

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, I³ser, navnskilt, postkasser o.l.	3 709	0
Sum	3 709	0

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	34 623	0
6602 Vedlikehold VVS	87 097	98 821
6603 Vedlikehold elektro	11 693	19 334
6610 Andre vaktmestertjenester	3 094	11 921
6611 Vedlikehold heiser	151 298	125 278
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	22 230
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 255	27 855
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	172 480	198 234
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	19 265	230 506
Sum	506 804	734 180

Note 8 - đremerkede midler

đremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	232 313	-193 967	38 346
¡ rets resultat	662 803	402 341	1 065 144
Sum opptjent egenkapital	895 116	208 374	1 103 490
Sum egenkapital	895 116	208 374	1 103 490

Note 10 - đremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2023	2022
Inng³ende balanse	232313	230287
overfŋrt fra fond	-195465	0
Innbetalt til vedlikeholdsfond	0	0
Renter vedlikeholdsfond	1497	2025
Utg³ende balanse	38345	232313

đremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Andre overfŋringer

Gjelder overfŋringer til vedlikeholdsfondet.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragernes Kvartal 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragernes Kvartal 2

Styreleder	Robert Grelland (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Norita Fridheim Sundsmoen (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Zoran Milenkovic (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Bjørg Thomassen Landmark (sign.)	01.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bragernes Kvartal 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bragernes Kvartal 2 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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 vi 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: P6KE1-L14WF-2P6IF-U78NS-NWDAH-LBN01

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: P6KE1-L14WF-2P6IF-U78NS-NWDAH-LBN01

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-04 22:06:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P6KE1-L14WF-2P6IF-U78NS-NWDAH-LBN01

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Bragernes Kvartal 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Robert Grelland
Styremedlem, Zoran Milenkovic
Styremedlem, Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem, Norita Fridheim Sundsmoen
Varamedlem, Sjur Olaf Løff

Styret i Sameiet Bragernes Kvartal 2 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bragernes Kvartal 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bragernes Kvartal 2 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 922025452
Sameiet Bragernes Kvartal 2 består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bragernes Kvartal 2 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2052533. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bragernes Kvartal 2 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført HMS-tiltak iht planen og delvis sammen med Hms rådgiver i Usbl.

Styrets arbeid

Kjære beboere,

Vi i styret ønsker å gi dere en oppsummering av året som har gått, samt informere om planene våre for fremtiden. Det har vært et travelt år med mange saker og utfordringer, men vi er fornøyde med det vi har fått gjennomført.

I løpet av 2023 har vi holdt 10 styremøter og behandlet totalt 63 saker, i tillegg til noen tilleggssaker under eventuelt. Noen av de viktigste sakene som har vært til drøfting inkluderer:

Gjennomgang av avtaler med ulike instanser og firma for å sikre gode samarbeidsforhold.
Sikkerheten i bygget og tiltak for å styrke sikringen.
Håndtering av trykkfall på varmeanlegget for å sikre god og jevn varmeforsyning.
HMS-saker for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for alle beboere.
Endringer og oppdateringer knyttet til vaktmesteravtalen for bedre drift av fellesområdene.
Implementering av nytt låsesystem etter innbrudd og håndtering av problemer knyttet til dette.
Behandling av forlikstilbud i sak mot Vestaksen vedrørende energilekkasje.
Endringer i forvalterstyret for å sikre god forvaltning av sameiet, vi leder nå dette arbeidet for hele Bragernes Kvartal. Har fått redusert honoraret fra 200 000,- til kr 60 000,- for dette arbeidet.
Opprettet ett samarbeidsutvalg for å bedre samarbeid med partene i bygget og leverandører.
Håndtering av fakturamottaker og andre administrative oppgaver.
Tiltak mot støy fra kommunens vifter på Rådhustaket for å bedre bomiljøet.
Salg av gjesteleilighet etter ekstraordinært årsmøte.
Planlagt vedlikehold av oppganger og korridorer for bedre trivsel.
Planlegging av utsmykking av fellesarealer.
Justert felleskostnader iht budsjett.
Planlagt oppgradering av takterrasse med ny beplantning.
Vedlikehold av atriet med planter og vask av fliser, samt julegran i atriet for å skape hyggelige omgivelser.
I tillegg har vi avholdt årsmøte, gjennomført valg av nytt styre, konstituert det nye styret og fordelt oppgaver internt i styret. Vi har også utarbeidet budsjettet for 2024 for å sikre god økonomistyring og planlegging.

Det har også vært en rekke e-poster som har blitt drøftet og besvart, selv om de ikke har fått eget saksnr. Dette er en viktig del av vår kontinuerlige kommunikasjon med eierne og håndtering av aktuelle saker.

Så litt mer utfyllende om forsikringssaken

Tidligere har styret gjort hastevedtak på å skifte ut de gamle sylinderne på inngangsdører til leilighetene og skallsikring av den del av bygget som var sikret med gammel type sylinder. Dette ble besluttet etter et innbrudd i garasjen og påfølgende inntrengning i boder. Under innbruddet ble det oppdaget at en universalnøkkel som ble oppbevart av BK1, hadde blitt stjålet. Styret i BK2 var ikke klar over at en slik nøkkel fantes.

Vi har rettet krav til forsikringsselskapet for å få dekket denne hendelsen og har også fremsatt et regresskrav mot BK1. Vi venter fortsatt på forsikringsselskapets beslutning om hva de vil dekke, samt svar angående resultatet av regresskravet.

Det har oppstått utgifter til midlertidige sylindere, vakthold, nye sylindere og overtid for å håndtere situasjonen.

Vi avventer også bekreftelse på at de gjenværende sylinderne er skiftet og jobben ferdigstilt.

Dersom regresskravet fører til en positiv avgjørelse, vil oppgjøret ikke påvirke vår skadestatistikk, og vi vil heller ikke måtte betale ekstraordinær økning eller egenandel som følge av hendelsen.

Dersom regresskravet ikke fører frem, er det sannsynlig at IF vil øke forsikringspremien vår fremover og kreve en egenandel på 10 000 kroner.

Vi ønsker å takke alle eierne for deres engasjement og bidrag til et godt bomiljø. Vi ser frem til et nytt år med nye utfordringer og muligheter, og vil fortsette å arbeide for å gjøre Bragernes Kvartal til et enda bedre sted å bo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2024

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings-saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Notater

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sameiet Bragernes Kvartal 2

Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Bragernes menighetshus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bragernes Kvartal 2

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Bragernes menighetshus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utsmykking

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr 308 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. kr 66 000,- av dette betales av partene for ledelse av forvaltersameie for hele Bragernes Kvartal.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 308 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utsmykking

Kjære beboere,

Vårt sameie har lenge vært preget av et godt bomiljø med vakker utsmykning som både skaper trivsel og gir et hyggelig førsteinntrykk. Mange av våre beboere er godt voksne og setter stor pris på at uteområdene og inngangspartiene er pent vedlikeholdt. Nå ønsker vi å videreføre dette arbeidet med et nytt tiltak som vil løfte bomiljøet ytterligere.

I år ønsker vi å investere i bedre belysning av inngangspartiene med varmt lys. Riktig belysning vil skape et innbydende, harmonisk og trygt miljø for oss alle. Varm belysning gir ikke bare et estetisk løft, men bidrar også til trygghet og trivsel i hverdagen.

For å realisere dette trenger vi økonomisk støtte fra dere beboere. Styret har allerede satt av **20 000 kroner** til prosjektet for i år. I 2024 var vi så heldige å motta **20 000 kroner fra Usbl**. For å kunne gjennomføre dette på best mulig måte, ber vi nå hver eier om å bidra med **500 kroner**. Dette vil sikre at vi får gjennomført prosjektet på en god måte og kan fortsette det langsiktige arbeidet med å forskjønne vårt hjem.

Vi håper på deres støtte og takker for bidragene som vil gjøre vårt felles hjem enda triveligere!

Forslag til vedtak: kr 500 vedtas som ekstra bidrag fra hver eier til utsmykking av bomiljøet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Robert Grelland
Styremedlem, Zoran Milenkovic
Styremedlem, Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem, Norita Fridheim Sundsmoen
Varamedlem, Sjur Olaf Løff

6.1 Valg av leder

Robert Grelland er på valg

Robert Grelland stiller som kandidat som styreleder for 2 år.
Robert er ekstern styreleder. Kostnader til ekstern styreleder skal fremkomme.

Videreføring av styreledervervet i 2 år med årlig honorar for dette er kr 150 000,-.

(kr 12 500,- pr mnd)

Sum justeres iht konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak: Robert Grelland blir valgt for 2 år med årlig honorar kr 150 000,-.

Sum justeres iht konsumprisindeksen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Norita Sundsmoen og Bjørg Landmark

Norita stiller som kandidat til rollen som styremedlem for 2 år

Bjørg stiller som kandidat til rollen som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Norita Sundsmoen ble valgt for 2 år

Bjørg Landmark ble valgt for 2 år

Styrets innstilling:

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Sjur Olaf Løff

Sjur stiller ikke som varamedlems kandidat

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

På valg: Pia Kilen Hermansen og Per Maastad

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 065 144**	**662 803**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-96 089	208 373
Endringer i andre langsiktige poster	-1 630	193 967
B. Endring arbeidskapital	**-97 718**	**402 341**
C. Arbeidskapital	**967 426**	**1 065 144**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 695 739	2 117 404
Kortsiktiggjeld	-2 728 313	-1 052 260
C Arbeidskapital	**967 426**	**1 065 144**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 484 924	2 339 676	2 484 752	2 633 602
Sum leieinntekt		**2 484 924**	**2 339 676**	**2 484 752**	**2 633 602**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	20 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	90 954	82 549	0	0
Sum annen inntekt		**110 954**	**82 549**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 595 878**	**2 422 225**	**2 484 752**	**2 633 602**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	43 284	32 853	32 853	39 054
Styrehonorar	4	306 980	233 000	246 980	308 000
Driftskostnad					
Energikostnad		24 394	25 797	70 000	73 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	456 562	448 183	491 600	513 630
Kommunale avgifter/renovasjon		268 082	228 992	231 000	250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	28 418	35 683	31 750	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 712	3 709	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	703 746	506 804	659 000	586 000
Revisjonshonorar		7 478	7 141	7 150	7 477
Forretningsførerhonorar		117 141	111 140	117 150	122 000
Andre honorar	9	116 156	84 426	40 002	66 505
TV/bredbånd		287 480	272 844	282 810	290 000
Kontingenter og gaver		0	889	0	0
Forsikringer		265 208	236 791	265 206	305 000
Andre kostnader	10	98 492	6 150	2 000	10 000
Sum kostnad		**2 725 132**	**2 234 402**	**2 481 501**	**2 605 666**
Driftsresultat		**-129 254**	**187 823**	**3 251**	**27 936**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 166	20 551	0	0
Netto finansposter		**-33 166**	**-20 551**	**0**	**0**
Årsresultat		**-96 089**	**208 373**	**3 251**	**27 936**
Andre overføringer	14	1 630	-195 465	0	0
Overført sameiekapital		-97 718	403 838	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-96 089**	**208 373**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	39 975	38 346
Sum anleggsmidler		**39 975**	**38 346**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 890	5 654
Kundefordringer		2 985	2 487
Kostnader til avregning		2 298 588	949 347
Andre kortsiktige fordringer		3 145	440
Forskuddsbetalte kostnader		99 547	67 982
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 287 584	1 091 494
Sum omløpsmidler		**3 695 739**	**2 117 404**
SUM EIENDELER		**3 735 714**	**2 155 750**

Balanse 2024 Sameiet Bragernes Kvartal 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		39 975	38 346
Annen egenkapital		967 426	1 065 144
Sum opptjent egenkapital		**1 007 401**	**1 103 490**
Sum egenkapital	**12**	**1 007 401**	**1 103 490**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		537 383	246 092
A konto til avregning		1 639 644	806 168
Annen kortsiktig gjeld		551 286	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 728 313**	**1 052 260**
Sum gjeld		**2 728 313**	**1 052 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 735 714**	**2 155 750**

Sted:_____ Dato:_____

Robert Grelland
Styreleder

Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem

Norita Fridheim Sundsmoen
Styremedlem

Zoran Milenkovic
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 72 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 114, b.nr 1544 i Drammen kommune. Eiertomt på 2 239 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP2052533.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og driftskostnader for sameiet og tilknyttede sameier. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning»

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 210 172	2 064 924
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	274 752	274 752
Sum	**2 484 924**	**2 339 676**

Note 2 - Tilskudd

Sameiet har mottatt kr 20 000 for utsmykning fra Usbl Bomiljø AS.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	66 100	9 416
3999 Andre inntekter	24 854	73 132
Sum	**90 954**	**82 549**

Konto 3990 gjelder fakturering av utsmykning og filterkassett. Konto 3999 gjelder ompostering etter avregning for 2023.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	43 284	32 853
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	306 980	233 000
Sum	**350 264**	**265 853**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	434 874	439 116
6341 Brannalarm	1 128	5 103
6360 Renhold Søppelrom	16 652	2 563
6362 Skadedyrutryddelse	548	0
6392 Containerleie/tømming	1 367	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 993	1 402
Sum	**456 562**	**448 183**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser Bevar HMS/Vedlikehold og Bookit 24	28 418	35 683
Sum	**28 418**	**35 683**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	33	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 709
6552 Driftsmateriell	1 680	0
Sum	**1 712**	**3 709**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	34 623
6602 Vedlikehold VVS	228 197	87 097
6603 Vedlikehold elektro	8 215	11 693
6610 Andre vaktmestertjenester	0	3 094
6611 Vedlikehold heiser	141 395	151 298
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	103 173	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	43 316	27 255
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 056	172 480
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	60 187	0
6644 Fasade/balkonger	4 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	92 207	19 265
Sum	**703 746**	**506 804**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	73 043	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	44 688	49 823
6716 Honorarkostnader øvrige	-48 572	0
6720 Juridisk honorar	0	7 031
6750 Vakthold	46 997	27 572
Sum	**116 156**	**84 426**

Konto 6714 gjelder fakturering, rådgivning, e-post og avdelingsregnskap.
Konto 6716 gjelder fakturering av styrehonorar til tilknyttede sameier.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	443	0
7719 Møter, div. styret	2 000	2 000
7720 Årsmøte	4 067	2 000
7770 Betalingskostnader	1 059	1 024
7773 Omkostninger innkreving	4 630	1 126
7790 Andre kostnader	86 293	0
Sum	**98 492**	**6 150**

Konto 7790 gjelder kostnad for utsmykning.

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	38 346	1 629	39 975
Årets resultat	1 065 144	-97 718	967 426
Sum opptjent egenkapital	**1 103 490**	**-96 089**	**1 007 401**
Sum egenkapital	**1 103 490**	**-96 089**	**1 007 401**

Note 13 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	**2024**	**2023**
Inngående balanse	38 345	232 313
overført fra fond		-195 465
Innbetalt til vedlikeholdsfond	0	0
Renter vedlikeholdsfond	1 630	1 497
Utgående balanse	**39 975**	**38 345**

Øremerkede midler er avsatt på egen bankkonto. Disse står på egen konto og utgjør kr39 975. Renteinntekter i 2024 er kr 1 630.

Note 14 - Andre overføringer

I posten andre endringer er det bokført renteinntekter for vedlikeholdskonto.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragernes Kvartal 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragernes Kvartal 2

Styreleder	Robert Grelland (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Bjørg Thomassen Landmark (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Zoran Milenkovic (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Norita Fridheim Sundsmoen (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bragernes Kvartal 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bragernes Kvartal 2 som 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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

Penneo document key: 42CAQ-15YCY-1KUDG-SDOL6-7WL1C-JXPZE

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 42CAQ-15YCY-1KUDG-SDOL6-7WL1C-JXPZE

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 20:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 42CAQ-15YCY-1KUDG-SDOL6-7WL1C-JXPZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Bragernes Kvartal 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Robert Grelland
Styremedlem, Zoran Milenkovic
Styremedlem, Bjørg Thomassen Landmark
Styremedlem, Norita Fridheim Sundsmoen
Varamedlem, Sjur Olaf Løff

Styret i Sameiet Bragernes Kvartal 2 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bragernes Kvartal 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bragernes Kvartal 2 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 922025452

Sameiet Bragernes Kvartal 2 består av 72 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bragernes Kvartal 2 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2052533. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bragernes Kvartal 2 har et HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har i perioden gjennomført Hms befaringer av bygningsmassen og av lekeplass.

Styret har gjennomført risikovurdering og det er gjennomført rutinemessige kontroller.

BK2 har gjennomgått HMS systemet med Usbl.

Brannvern

Brannvern har vært en sak som styret har viet oppmerksomhet også i 2024. Styret er i kontakt med Drammensregionens Brannvesen bl. annet for å for å påse at retningslinjer blir fulgt i forhold til hvordan den enkelte beboer skal forholde seg for å forebygge brann. Det foreligger en informativ og leservennlig branninstruks. Instruksen er sendt til samtlige beboere på e-post.

Styrets arbeid

Styret i Bragernes Kvartal 2 (BK2) har avholdt 8 styremøter i 2024, 58 saker har vært drøftet, mange av sakene har vært «gjengangere». Årsmøte ble gjennomført 21 mars 2024. Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent. Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret for 2023 fulgte vedlagt. Antall fremmøtte med stemmerett var 14 personer.

Saker som styret har hatt søkelys på i 2024

Økonomi og budsjett.

Styret utarbeidet budsjettet for 2024 basert på forslag fra Usbl. Det endelige budsjettet ble behandlet i styret 5. november og formelt signert 13. november 2024.

Boligselskapets økonomi er tilfredsstillende, med tilstrekkelige midler til å dekke løpende utgifter.

Den største planlagte utgiften for 2025 er vedlikehold av solslitt panel.

Vedlikehold/utbedring

I januar 2024 var det 5 år siden leilighetene i BK2 var klare for innflytning. Det ble utført en gjennomgang/sikkerhetsvurdering av hele bygget. Slitasje, spesielt innvendig i bygget er etter hvert merkbart: synlig, striper og skader på vegger og i tak i fellesområder.

Styret vurderte at noe av skadene innvendig kunne utbedres ved vask og maling. Det ble derfor invitert til dugnad og dugnaden ble gjennomført våren 2024.

Utvendig slitasje i form av sprekker i treverket og rustne skruer, ses spesielt mot solsiden er påpekt. På grunn av økonomien i BK2 har dette arbeidet ikke blitt utbedret i 2024, men det prioriteres i 2025. Anbud blir innhentet før påske og en planlegger at arbeidet bør utføres i løpet av våren 2025

Det har også vært «småskader» som sprekk i en glassrute mellom 1. og 2. etg. i oppgang 24. Dørtelefon i oppgang 26. Defekt heisalarm.

Fjernvarme

Også i 2024 har enkelte leiligheter hatt utfordringer med å opprettholde en stabil temperatur på 21 grader. En av årsakene var urenheter i reguleringsventilene, som førte til kalde soner. For å redusere risikoen for tilstoppede ventiler ble et nytt filter installert.

Forvaltersameiet

I 2021 ble det inngått en avtale mellom BK1, BK2, BKP2 og Næringsseksjonene om å forvalte bygget tilfredsstillende.

BK1 har hatt rollen som leder av forvaltersameiet, men fra sommer 2023 har BK2 overtatt rollen som forvaltersameiet for Bragernes Kvartal (BK). Et samarbeidsutvalg er nedsatt. Norita Fridheim Sundsmoen leder utvalget. Samtlige avtaler for BK er gjennomgått og reforhandlet.

Også i løpet av 2024 har det vært problemer som har berørt samtlige beboere i BK. Eksempelvis kan nevnes: Garasjeanlegget/garasjeporten, energibruk i parkeringskjeller, søppelrom – hvordan håndtere avfall, innbrudd – påfølgende bytting av nøkler i hele skallet.

Samarbeidsutvalget har møter og skriver protokoll.

Bomiljøet i BK2

For å fremme et positivt bomiljø ble det i 2023 opprettet en arbeidsgruppe med ansvar for blant annet utsmykking av BK2. Styret bevilget 20 000 kroner over eget budsjett til dette arbeidet i 2024. I tillegg ble det fremmet et forslag på årsmøtet om en ekstrabevilgning på 500 kroner per boenhet, noe som ble vedtatt. Det ble også sendt en søknad til Usbls bomiljøfond om 50 000 kroner, hvor styret mottok 20 000 kroner i støtte.

De tildelte midlene har blant annet resultert i kunst i alle fire inngangspartier samt mellom etasjene i alle oppganger. Inngangspartiene og én vegg i hver oppgang har blitt malt i kontrastfarger. Noe av arbeidet er utført på dugnad, men hovedsakelig av engasjerte beboere. I tillegg har benker og krakker blitt malt/beiset, og en av oppgangene i nr. 20 og 26 har fått speil og bilder.

Forbedring av uteareal

Bomiljøet omfatter også uteområdene. BK2 har ansvar for beplantning i atriet, mens BK1 ivaretar takterrassen. Plenklipping inngår i vaktmesteravtalen, men beskjæring av hekk har medført en ekstrakostnad og ble utført i fjor.

Et positivt tiltak som har bidratt til trivsel, er juletreet i atriet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bragernes Kvartal 2 torsdag 21.03.2024 kl. 19:00 - Bragernes Menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Robert Grelland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Norita Fridheim Sundsmoen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall stemmeberettiget: 16

Fullmakt: 2

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

I tillegg til ordinært styrehonnorar betales det en sum kr 30 000,- for 6 mnd til forvalterstyret fra partene i samarbeidet om Bragernes kvartal.

Totalt er honoraret for 2023 kr 60 000,-. Sum fordeles på alle 6 parter i Bragernes Kvartal.

Vi har ledet arbeidet i 6 mnd i 2023

Beløpet ble redusert i 2023 som følge av at BK2 tok over som forvalterstyret. BK1 har tidligere krevet kr 200 000,- pr år for dette arbeidet.

Vår andel av honorar til forvalterstyret utgjør i underkant av kr 20 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 276 980,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utsmykking

Det er etablert en utsmykkingsgruppe ledet av Bjørg Thomassen Landmark som består av Petter Homstvedt, Grete Haug og Kari Anne .

Oda Emilie Hofun var med fra starten, men har trukket seg. Yngvill Lassen fra BK1 har deltatt med råd fra deres erfaringer

Utsmykkingsgruppa har kommet langt og planlagt for utsmykking med fargeforandringer, bilder og logo i inngangspartier og fellesarealer. De første bildene er bestilt. Sameiet har satt av kr 60 000,- i ordinært budsjett til dette arbeidet i 2024

Vi søkte men fikk ikke støtte fra Usbl's miljøfond til dette prosjektet høsten 2023, men vi søker på nytt i 2024

Vi ber dere som eiere bidra med kr 500,- pr leilighet, totalt kr 36 000,- for å få utført utsmykkingen som planlagt i år.

Dersom dette vedtas vil det kreves inn som en engangs sum via Usbl.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Zoran Milenkovic er på valg og, tar gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Zoran Milenkovic for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Sjur Olaf Løff er på valg og, tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Sjur Olaf Løff for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Per Maastad og Pia Kilen Hermansen er på valg og, tar gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Per Maastad for 1 år.

Valgt ble: Pia Kilen Hermansen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Bragernes Kvartal 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robert Grelland (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Ida Gislerud (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Norita Fridheim Sundsmoen (sign.)	21.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bragernes Kvartal 2 torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Bragernes menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Robert Grelland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ida Gislerud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Helena Bianco Boeck

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr 308 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. kr 66 000,- av dette betales av partene for ledelse av forvaltersameie for hele Bragernes Kvartal.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 308 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utsmykking

Kjære beboere,

Vårt sameie har lenge vært preget av et godt bomiljø med vakker utsmykning som både skaper trivsel og gir et hyggelig førsteinntrykk. Mange av våre beboere er godt voksne og setter stor pris på at uteområdene og inngangspartiene er pent vedlikeholdt. Nå ønsker vi å videreføre dette arbeidet med et nytt tiltak som vil løfte bomiljøet ytterligere.

I år ønsker vi å investere i bedre belysning av inngangspartiene med varmt lys. Riktig belysning vil skape et innbydende, harmonisk og trygt miljø for oss alle. Varm belysning gir ikke bare et estetisk løft, men bidrar også til trygghet og trivsel i hverdagen.

For å realisere dette trenger vi økonomisk støtte fra dere beboere. Styret har allerede satt av **20 000 kroner** til prosjektet for i år. I 2024 var vi så heldige å motta **20 000 kroner fra Usbl**. For å kunne gjennomføre dette på best mulig måte, ber vi nå hver eier om å bidra med **500 kroner**. Dette vil sikre at vi får gjennomført prosjektet på en god måte og kan fortsette det langsiktige arbeidet med å forskjønne vårt hjem.

Vi håper på deres støtte og takker for bidragene som vil gjøre vårt felles hjem enda triveligere!

Vedtak:
kr 500 vedtas som ekstra bidrag fra hver eier til utsmykking av bomiljøet.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Robert Grelland er på valg

Robert Grelland stiller som kandidat som styreleder for 2 år.
Robert er ekstern styreleder. Kostnader til ekstern styreleder skal fremkomme.

Videreføring av styreledervervet i 2 år med årlig honorar for dette er kr 150 000,-.

(kr 12 500,- pr mnd)

Sum justeres iht konsumprisindeksen.

Vedtak:
Valgt ble: Robert Grelland for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Norita Sundsmoen og Bjørg Landmark

Norita stiller som kandidat til rollen som styremedlem for 2 år

Bjørg stiller som kandidat til rollen som styremedlem for 2 år

Vedtak:
Norita Sundsmoen ble valgt for 2 år.

Bjørg Landmark ble valgt for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Sjur Olaf Løff

Sjur stiller ikke som varamedlems kandidat

Vedtak:
Valgt ble: Kari-Anne Brobakken for 1år.

6.4 Valg av valgkomite

På valg: Pia Kilen Hermansen og Per Maastad

Vedtak:
Styret er valgt som valgkomitee

Protokoll for Sameiet Bragernes Kvartal 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robert Grelland (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Ida Gislerud (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Marianne Helena Bianco Boeck (sign.)	20.03.2025

DRAMMEN KOMMUNE

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 11.06.2020
Saksnr.: BYGG-20/00534-5
Deres ref.:

Amtmand Bloms gate 6-8, Engene 3-9, Rådhusgata 18-28, Ferdigattest for nybygg - bolig og næringsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	114/29/0/0 Amtmand Bloms gate 6-8, Engene 3-9, Rådhusgata 18-28
Ansvarlig søker:	LINK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	VESTAKSEN EIENDOM AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg med parkeringskjeller, forretnings-, kontor- og bevertningslokaler og 125 leiligheter mottatt 03.12.2019.

Det ble gitt rammetillatelse 18.12.2015 til nybygg med parkeringskjeller, forretnings-, kontor- og bevertningslokaler og 125 leiligheter i sak med saksnummer 15/8889. Det ble gitt tillatelse til endring av gitt tillatelse 22.12.2017 i sak med saksnummer 15/8889.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for nybygg med parkeringskjeller, forretnings-, kontor- og bevertningslokaler og 125 leiligheter.

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

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

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Utomhusplan	datert	15.11.2019
Fasade øst og vest	datert	15.11.2019
Fasade nord syd	datert	15.11.2019

Fasader gårdsrom	datert	15.11.2019
Plan U-etasje	datert	15.11.2019
Plan 1	datert	15.11.2019
Plan 1 +	datert	15.11.2019
Plan 2	datert	15.11.2019
Plan 3	datert	15.11.2019
Plan 4	datert	15.11.2019
Plan 5	datert	15.11.2019
Plan 5	datert	15.11.2019
Plan 6	datert	15.11.2019
Plan 7	datert	15.11.2019

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 21 , datert 15.11.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det ble gitt følgende igangsettingstillatelser i sak med saksnummer 15/8889:

1. 08.01.2016 for riving av eksisterende bygninger
2. 01.04.2016 for grunnarbeid, fundamenter, og råbygg til og med dekke for 2. etasje
3. 08.11.2016 for komplett bygg unntatt prosjektering og utførelse av kuldeinstallasjoner
4. 08.03.18 for kuldeinstallasjoner

Det ble gitt følgende midlertidig brukstillatelser i sak med saksnummer 15/8889:

1. 12.06.2018 for underetasje, 1. etasje og parkering, sykkelparkering og avfallsrom, bygg 1 fra 2. til 6. etasje, fortau langs Engene frem til avfallsrom i Schwencke gata og avkjørsel inn til parkering i Rådhusgata
2. 13.06.2018 for bygg 1 næringslokaler i 1. etasje mot Engene inklusiv varelevering mot Schwencke gata, 1. etasje og takterrasse 7. etasje.
3. 26.06.2018 for heisanlegget i bygg.
4. 06.06.2018 for rullebånd og løfteplatform bygg 1.
5. 17.08.2018 for boliger fra 2. etasje t.o.m. 4. etasje, næringslokale 1. etasje mot Amtamand Bloms gate og torget mot Amtamand Bloms gate.
6. 18.10.2018 for atrium mellom bygg 1, 2 og 3.
7. 18.12.2018 for bygg 2 inklusiv parkering i 1. etasje og fortau langs Rådhusgata.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre

opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

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

Med hilsen

Anne-Grete Hylland
Overingeniør

Elise Haraldsrud Lien
Godkjenner

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Kopi: VESTAKSEN EIENDOM AS

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 114	Bnr: 1544	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse: Rådhusgata 20				
Referanse: 83251010				
Avtalenummer: 1201219				
Dato: 26.06.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 283950				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.26.06.2025. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Utskriftsdato: 23.06.2025

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	1544	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Rådhusgata 20, 3015 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
00125356	339	17.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	57	17.01.2025
07798285	16	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	57	-
00155719	159	17.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	15	17.01.2025
07229728	5	30.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	15	-

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	1544	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Rådhusgata 20, 3015 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 138,40 kr
Vann	3 162,01 kr
Sum	**8 300,41 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	114	1544	0	26

Adresse:	Rådhusgata 20, 3015 Drammen

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

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

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 23.06.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad



Schwenckegata | Inngang bolig | Inngang bolig | Inngang bolig | Inn- og utkjøring parkering | Inngang bolig | Amtmand Bloms gate

Fasade mot nord



Rådhuset | Amtmand Bloms gate | Inngang bolig | Inngang bolig | Eksist. bygg | Schwenckegata

Fasade mot syd

REV B. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

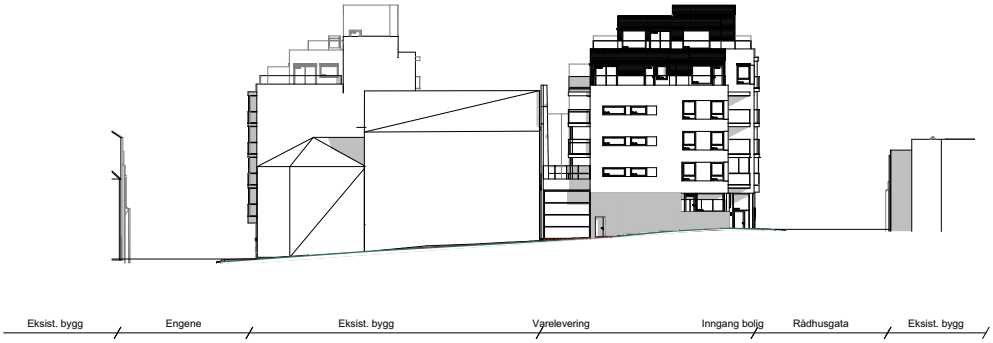
Rammesøknad
Fasader mot nord og syd

Mål: 1:1, 1:350
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-12

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



Fasade mot øst



Fasade mot vest

REV A. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

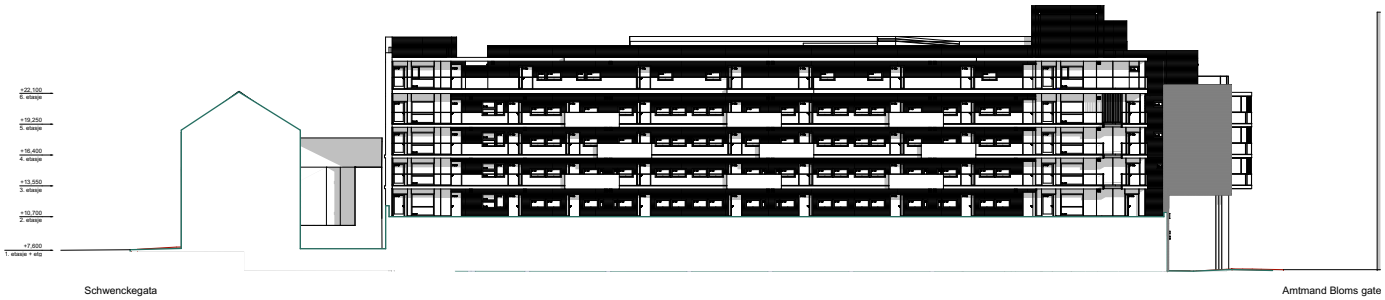
Rammesøknad
Fasader mot øst og vest

Mål: 1:350
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-13

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



Fasade nord, mot gårdsrom



Fasade syd, mot gårsrom

REV A. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

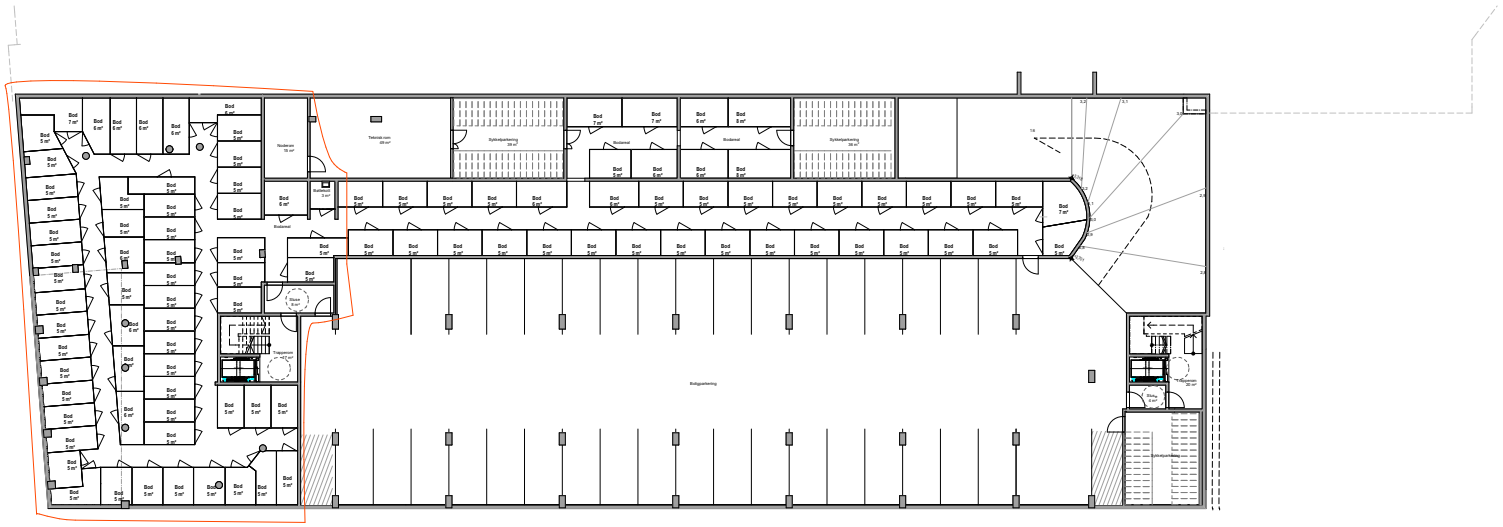
Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Fasader gårdsrom

Mål: 1:350
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-14

Plottet 14.11.2017 av mm73



REV D. 091117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Layout boder
REV C. 121016 Justert østvegg, ny
sykkelparkering IG3
REV B. 070316 Sykkelp. teknisk rom
REV A. 050216 Komplettering IG2

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan U.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-01

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



REV E. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Brustadbua fjernet, revidert våtrom, trapp tavlerom
REV D. 121016 Brustadbu, våtrom, fjernet sykkelparkering IG3
REV C. 070316 Hjørnet syd/øst, sykkelp.
REV B. 050216 Komplettering IG2
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 1.etg

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-02

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



REV E. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Lay out avfallsrom, sluse heis,
REV D. 121016 Justert ramper IG3
REV C. 070316 Vegg rampe
REV B. 050216 Komplettering IG2
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 1.etg.+

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-03

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



REV C. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
REV B. 121016 Leil. E9-22 IG3
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 2.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-04

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



REV D. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse Svalgang
REV C. 081216 Leil. E3-32 brannventil
REV B. 121016 Leil. E9-32 IG3
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 3.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-05

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



REV D. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Svalgang
REV C. 081216 Leil. E3-42 brannventil
REV B. 121016 Leil. E9-42 IG3
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 4.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-06

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



REV C. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
REV B. 121016 Leil. E9-52 IG3
REV A. 151215 Revidert fasade syd

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 5.etg.

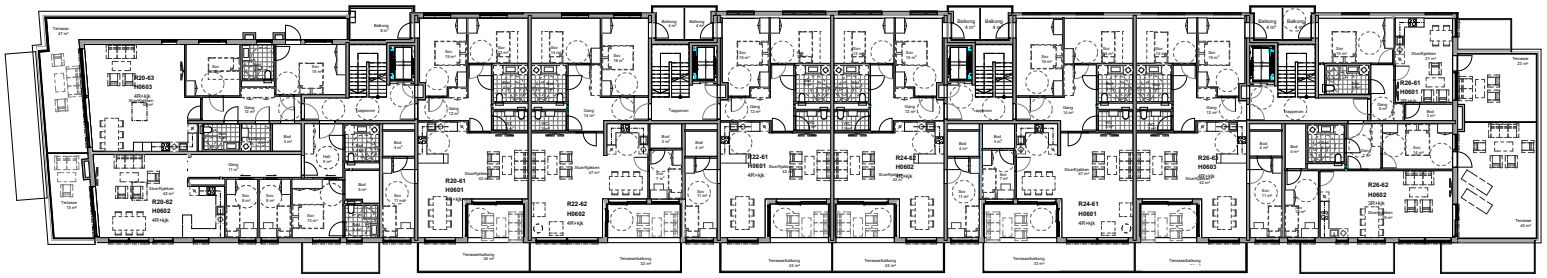
Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

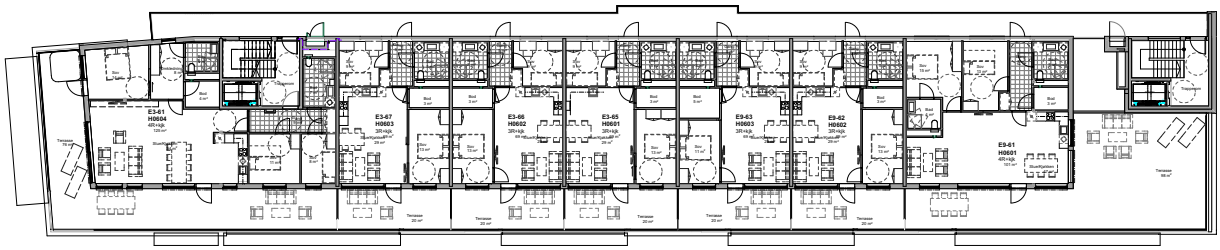
Tegn.nr.:
E-07

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal

Plottet 14.11.2017 av mm73

Bygg2





Bygg1

REV B. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
REV A. 121016 Oppdatert IG3

LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker

Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Plan 6.etg.

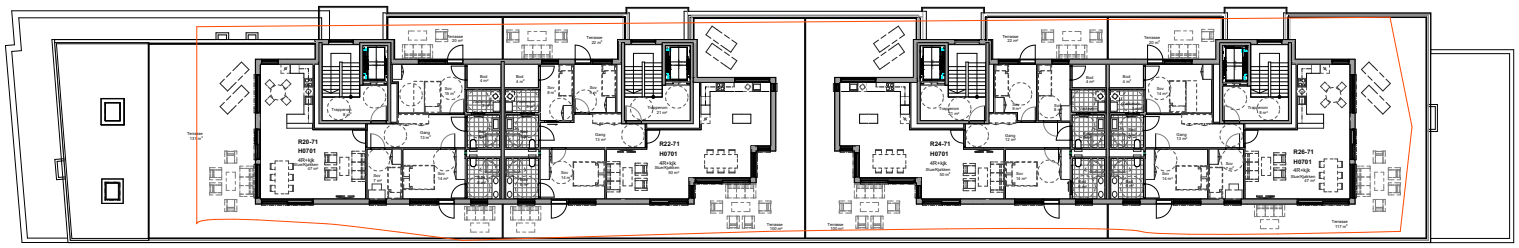
Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

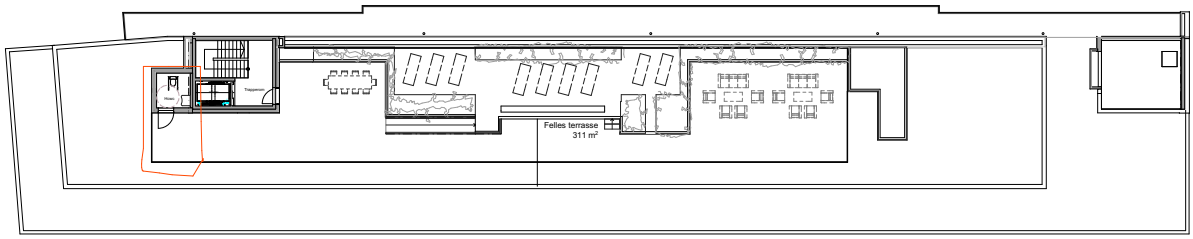
Tegn.nr.:
E-08

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal

Plottet 14.11.2017 av mm73

Bygg2





Bygg1

REV C. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
Hcwc takterrasse, toppleil bygg2
REV B. 121016 Takhage IG3
REV A. 151215 Utvidet takterrasse

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

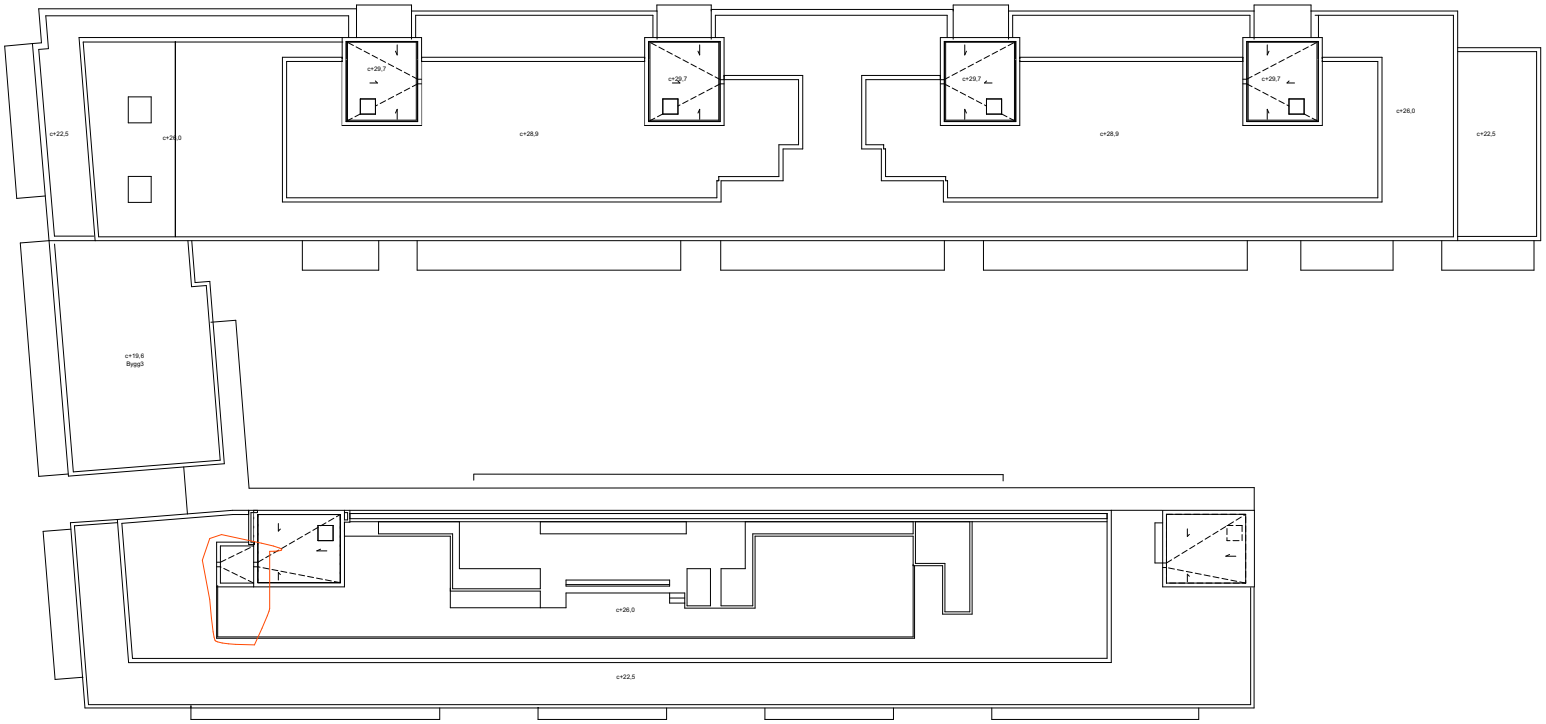
Rammesøknad
Plan 7.etg.

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-09

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal



REV B. 101117 Søknad om endring av gitt tillatelse
REV A. 121016 Oppdatert IG3

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Engene 3 m/fl - 114/29
Bragernes kvartal

Rammesøknad
Takplan

Mål: 1:250
Dato: 08.10.15

Tegn.nr.:
E-10

Plottet 14.11.2017 av mm73

BIM Server: MM0D-BIM-LYSAKER - BIM Server 19/Boliger/61471 Bragernes kvartal

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**1544**	**0**	**26**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
08.06.2018	Nei	Nei			54/5969	

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/1	114	1546	0	124

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/1544	0
					114/1544/0/6	0
					114/1544/0/5	0
					114/1544/0/8	0
					114/1544/0/7	0
					114/1544/0/2	0
					114/1544/0/1	0
					114/1544/0/4	0
					114/1544/0/3	0
					114/1544/0/14	0
					114/1544/0/13	0
					114/1544/0/16	0
					114/1544/0/15	0
					114/1544/0/10	0
					114/1544/0/9	0
					114/1544/0/12	0

114/1544/0/11	0
114/1544/0/22	0
114/1544/0/21	0
114/1544/0/24	0
114/1544/0/23	0
114/1544/0/18	0
114/1544/0/17	0
114/1544/0/20	0
114/1544/0/19	0
114/1544/0/30	0
114/1544/0/29	0
114/1544/0/32	0
114/1544/0/31	0
114/1544/0/26	0
114/1544/0/25	0
114/1544/0/28	0
114/1544/0/27	0
114/1544/0/38	0
114/1544/0/37	0
114/1544/0/40	0
114/1544/0/39	0
114/1544/0/34	0
114/1544/0/33	0
114/1544/0/36	0
114/1544/0/35	0
114/1544/0/46	0
114/1544/0/45	0
114/1544/0/48	0
114/1544/0/47	0
114/1544/0/42	0
114/1544/0/41	0
114/1544/0/44	0

			114/1544/0/43	0
			114/1544/0/54	0
			114/1544/0/53	0
			114/1544/0/56	0
			114/1544/0/55	0
			114/1544/0/50	0
			114/1544/0/49	0
			114/1544/0/52	0
			114/1544/0/51	0
			114/1544/0/62	0
			114/1544/0/61	0
			114/1544/0/64	0
			114/1544/0/63	0
			114/1544/0/58	0
			114/1544/0/57	0
			114/1544/0/60	0
			114/1544/0/59	0
			114/1544/0/70	0
			114/1544/0/69	0
			114/1544/0/72	0
			114/1544/0/71	0
			114/1544/0/66	0
			114/1544/0/65	0
			114/1544/0/68	0
			114/1544/0/67	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	114/1544/0/20	0
			114/1544/0/58	0
			114/1544/0/41	0
			114/1544/0/12	0
			114/1544/0/37	0
			114/1544/0/46	0
			114/1544	0

114/1544/0/60	0
114/1544/0/13	0
114/1544/0/9	0
114/1544/0/53	0
114/1544/0/51	0
114/1544/0/47	0
114/1544/0/25	0
114/1544/0/68	0
114/1544/0/39	0
114/1544/0/38	0
114/1544/0/49	0
114/1544/0/18	0
114/1544/0/50	0
114/1544/0/21	0
114/1544/0/16	0
114/1544/0/3	0
114/1544/0/43	0
114/1544/0/15	0
114/1544/0/69	0
114/1544/0/30	0
114/1544/0/28	0
114/1544/0/35	0
114/1544/0/31	0
114/1544/0/27	0
114/1544/0/40	0
114/1544/0/42	0
114/1544/0/59	0
114/1544/0/67	0
114/1544/0/65	0
114/1544/0/56	0
114/1544/0/33	0
114/1544/0/10	0

114/1544/0/19	0
114/1544/0/34	0
114/1544/0/62	0
114/1544/0/48	0
114/1544/0/7	0
114/1544/0/64	0
114/1544/0/5	0
114/1544/0/14	0
114/1544/0/57	0
114/1544/0/22	0
114/1544/0/63	0
114/1544/0/61	0
114/1544/0/66	0
114/1544/0/24	0
114/1544/0/36	0
114/1544/0/4	0
114/1544/0/2	0
114/1544/0/55	0
114/1544/0/23	0
114/1544/0/1	0
114/1544/0/71	0
114/1544/0/8	0
114/1544/0/70	0
114/1544/0/17	0
114/1544/0/11	0
114/1544/0/52	0
114/1544/0/45	0
114/1544/0/72	0
114/1544/0/26	0
114/1544/0/32	0
114/1544/0/29	0
114/1544/0/6	0

				114/1544/0/54	0
				114/1544/0/44	0
Seksjonering	15.04.2018	30.05.2018	2018/4290	114/1544/0/31	0
				114/1544/0/8	0
				114/1544/0/5	0
				114/1544/0/70	0
				114/1544/0/26	0
				114/1544/0/48	0
				114/1544/0/65	0
				114/1544/0/22	0
				114/1544/0/72	0
				114/1544/0/9	0
				114/1544/0/47	0
				114/1544/0/38	0
				114/1544/0/16	0
				114/1544/0/29	0
				114/1544/0/45	0
				114/1544/0/21	0
				114/1544/0/19	0
				114/1544/0/41	0
				114/1544/0/69	0
				114/1544/0/6	0
				114/1544/0/64	0
				114/1544/0/42	0
				114/1544/0/51	0
				114/1544/0/14	0
				114/1544/0/54	0
				114/1544	0
				114/1544/0/25	0
				114/1544/0/39	0
				114/1544/0/34	0
				114/1544/0/4	0

114/1544/0/18	0
114/1544/0/49	0
114/1544/0/67	0
114/1544/0/57	0
114/1544/0/37	0
114/1544/0/52	0
114/1544/0/15	0
114/1544/0/60	0
114/1544/0/23	0
114/1544/0/11	0
114/1544/0/24	0
114/1544/0/28	0
114/1544/0/32	0
114/1544/0/53	0
114/1544/0/12	0
114/1544/0/20	0
114/1544/0/44	0
114/1544/0/3	0
114/1544/0/7	0
114/1544/0/10	0
114/1544/0/61	0
114/1544/0/62	0
114/1544/0/66	0
114/1544/0/2	0
114/1544/0/55	0
114/1544/0/43	0
114/1544/0/50	0
114/1544/0/59	0
114/1544/0/56	0
114/1544/0/33	0
114/1544/0/40	0
114/1544/0/71	0

114/1544/0/17	0
114/1544/0/1	0
114/1544/0/35	0
114/1544/0/68	0
114/1544/0/58	0
114/1544/0/46	0
114/1544/0/36	0
114/1544/0/30	0
114/1544/0/27	0
114/1544/0/63	0
114/1544/0/13	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300537672	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Forretningsmessig tjenesteyting	Ferdigattest	5180	4250	9430

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rådhusgata	20			Nord: 6623598.9 Øst: 567845.2 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3015-DRAMMEN Grunnkrets 308-Bragernes sentrum 8 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
6756	Bragernes kvartal	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	04 - Kommune	14.02.2023	114/29 114/29/0/1 114/29/0/2 114/29/0/3 114/29/0/4 114/29/0/5 114/29/0/6	

114/29/0/7
114/29/0/8
114/29/0/9
114/29/0/10
114/29/0/11
114/29/0/12
114/29/0/13
114/29/0/14
114/29/0/15
114/29/0/16
114/29/0/17
114/29/0/18
114/29/0/19
114/29/0/20
114/29/0/21
114/29/0/22
114/29/0/23
114/29/0/24
114/29/0/25
114/29/0/26
114/29/0/27
114/29/0/28
114/29/0/29
114/29/0/30
114/29/0/31
114/29/0/32
114/29/0/33
114/29/0/34
114/29/0/35
114/29/0/36
114/29/0/37
114/29/0/38
114/29/0/39
114/29/0/40
114/29/0/41
114/29/0/42
114/29/0/43
114/29/0/44
114/29/0/45
114/29/0/46
114/29/0/47
114/29/0/48
114/29/0/49
114/29/0/50
114/29/0/51
114/29/0/52
114/29/0/53
114/1544
114/1544/0/1
114/1544/0/2
114/1544/0/3

114/1544/0/4
114/1544/0/5
114/1544/0/6
114/1544/0/7
114/1544/0/8
114/1544/0/9
114/1544/0/10
114/1544/0/11
114/1544/0/12
114/1544/0/13
114/1544/0/14
114/1544/0/15
114/1544/0/16
114/1544/0/17
114/1544/0/18
114/1544/0/19
114/1544/0/20
114/1544/0/21
114/1544/0/22
114/1544/0/23
114/1544/0/24
114/1544/0/25
114/1544/0/26
114/1544/0/27
114/1544/0/28
114/1544/0/29
114/1544/0/30
114/1544/0/31
114/1544/0/32
114/1544/0/33
114/1544/0/34
114/1544/0/35
114/1544/0/36
114/1544/0/37
114/1544/0/38
114/1544/0/39
114/1544/0/40
114/1544/0/41
114/1544/0/42
114/1544/0/43
114/1544/0/44
114/1544/0/45
114/1544/0/46
114/1544/0/47
114/1544/0/48
114/1544/0/49
114/1544/0/50
114/1544/0/51
114/1544/0/52
114/1544/0/53
114/1544/0/54

114/1544/0/55
114/1544/0/56
114/1544/0/57
114/1544/0/58
114/1544/0/59
114/1544/0/60
114/1544/0/61
114/1544/0/62
114/1544/0/63
114/1544/0/64
114/1544/0/65
114/1544/0/66
114/1544/0/67
114/1544/0/68
114/1544/0/69
114/1544/0/70
114/1544/0/71
114/1544/0/72
114/1545
114/1545/0/1
114/1545/0/2
114/1545/0/3
114/1545/0/4
114/1545/0/5
114/1545/0/6
114/1545/0/7
114/1545/0/8
114/1545/0/9
114/1545/0/10
114/1545/0/11
114/1545/0/12
114/1545/0/13
114/1545/0/14
114/1545/0/15
114/1545/0/16
114/1545/0/17
114/1545/0/18
114/1545/0/19
114/1545/0/20
114/1545/0/21
114/1545/0/22
114/1545/0/23
114/1545/0/24
114/1545/0/25
114/1545/0/26
114/1545/0/27
114/1545/0/28
114/1545/0/29
114/1545/0/30
114/1545/0/31
114/1545/0/32

114/1545/0/33
114/1546
114/1546/0/1
114/1546/0/2
114/1546/0/3
114/1546/0/4
114/1546/0/5
114/1546/0/6
114/1546/0/7
114/1546/0/8
114/1546/0/9
114/1546/0/10
114/1546/0/11
114/1546/0/12
114/1546/0/13
114/1546/0/14
114/1546/0/15
114/1546/0/16
114/1546/0/17
114/1546/0/18
114/1546/0/19
114/1546/0/20
114/1546/0/21
114/1546/0/22
114/1546/0/23
114/1546/0/24
114/1546/0/25
114/1546/0/26
114/1546/0/27
114/1546/0/28
114/1546/0/29
114/1546/0/30
114/1546/0/31
114/1546/0/32
114/1546/0/33
114/1546/0/34
114/1546/0/35
114/1546/0/36
114/1546/0/37
114/1546/0/38
114/1546/0/39
114/1546/0/40
114/1546/0/41
114/1546/0/42
114/1546/0/43
114/1546/0/44
114/1546/0/45
114/1546/0/46
114/1546/0/47
114/1546/0/48
114/1546/0/49

114/1546/0/50
114/1546/0/51
114/1546/0/52
114/1546/0/53
114/1546/0/54
114/1546/0/55
114/1546/0/56
114/1546/0/57
114/1546/0/58
114/1546/0/59
114/1546/0/60
114/1546/0/61
114/1546/0/62
114/1546/0/63
114/1546/0/64
114/1546/0/65
114/1546/0/66
114/1546/0/67
114/1546/0/68
114/1546/0/69
114/1546/0/70
114/1546/0/71
114/1546/0/72
114/1546/0/73
114/1546/0/74
114/1546/0/75
114/1546/0/76
114/1546/0/77
114/1546/0/78
114/1546/0/79
114/1546/0/80
114/1546/0/81
114/1546/0/82
114/1546/0/83
114/1546/0/84
114/1546/0/85
114/1546/0/86
114/1546/0/87
114/1546/0/88
114/1546/0/89
114/1546/0/90
114/1546/0/91
114/1546/0/92
114/1546/0/93
114/1546/0/94
114/1546/0/95
114/1546/0/96
114/1546/0/97
114/1546/0/98
114/1546/0/99
114/1546/0/100

114/1546/0/101
114/1546/0/102
114/1546/0/103
114/1546/0/104
114/1546/0/105
114/1546/0/106
114/1546/0/107
114/1546/0/108
114/1546/0/109
114/1546/0/110
114/1546/0/111
114/1546/0/112
114/1546/0/113
114/1546/0/114
114/1546/0/115
114/1546/0/116
114/1546/0/117
114/1546/0/118
114/1546/0/119
114/1546/0/120
114/1546/0/121
114/1546/0/122
114/1546/0/123
114/1546/0/124
114/1546/0/125
114/1546/0/126
114/1546/0/127
114/1546/0/128
114/1546/0/129
114/1546/0/130
114/1546/0/131
114/1546/0/132
114/1546/0/133
114/1546/0/134
114/1546/0/135
114/1546/0/136
114/1546/0/137
114/1546/0/138
114/1546/0/139
114/1546/0/140
114/1546/0/141
114/1546/0/142
114/1546/0/143
114/1546/0/144
114/1546/0/145
114/1546/0/146
114/1546/0/147
114/1546/0/148
114/1546/0/149
114/1546/0/150
114/1546/0/151

114/1546/0/152
114/1546/0/153
114/1546/0/154
114/1546/0/155
114/1546/0/156
114/1546/0/157
114/1546/0/158
114/1546/0/159
114/1546/0/160
114/1546/0/161
114/1546/0/162
114/1546/0/163
114/1546/0/164
114/1546/0/165
114/1546/0/166
114/1546/0/167
114/1546/0/168
114/1546/0/169
114/1546/0/170
114/1546/0/171
114/1546/0/172
114/1546/0/173
114/1546/0/174
114/1546/0/175
114/1546/0/176
114/1546/0/177
114/1546/0/178
114/1546/0/179
114/1546/0/180
114/1546/0/181
114/1546/0/182
114/1546/0/183
114/1546/0/184
114/1546/0/185
114/1546/0/186
114/1546/0/187
114/1546/0/188
114/1547
114/1548

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**1544**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	2239	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.05.2018	Nei	Nei	Ja	72		Nord: 6623577,82 Øst: 567868,93 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/1544	0
					114/1544/0/6	0
					114/1544/0/5	0
					114/1544/0/8	0
					114/1544/0/7	0
					114/1544/0/2	0
					114/1544/0/1	0
					114/1544/0/4	0
					114/1544/0/3	0
					114/1544/0/14	0
					114/1544/0/13	0
					114/1544/0/16	0
					114/1544/0/15	0
					114/1544/0/10	0
					114/1544/0/9	0
					114/1544/0/12	0
					114/1544/0/11	0
					114/1544/0/22	0
					114/1544/0/21	0
					114/1544/0/24	0
					114/1544/0/23	0
					114/1544/0/18	0
					114/1544/0/17	0
					114/1544/0/20	0

114/1544/0/19	0
114/1544/0/30	0
114/1544/0/29	0
114/1544/0/32	0
114/1544/0/31	0
114/1544/0/26	0
114/1544/0/25	0
114/1544/0/28	0
114/1544/0/27	0
114/1544/0/38	0
114/1544/0/37	0
114/1544/0/40	0
114/1544/0/39	0
114/1544/0/34	0
114/1544/0/33	0
114/1544/0/36	0
114/1544/0/35	0
114/1544/0/46	0
114/1544/0/45	0
114/1544/0/48	0
114/1544/0/47	0
114/1544/0/42	0
114/1544/0/41	0
114/1544/0/44	0
114/1544/0/43	0
114/1544/0/54	0
114/1544/0/53	0
114/1544/0/56	0
114/1544/0/55	0
114/1544/0/50	0
114/1544/0/49	0
114/1544/0/52	0

			114/1544/0/51	0
			114/1544/0/62	0
			114/1544/0/61	0
			114/1544/0/64	0
			114/1544/0/63	0
			114/1544/0/58	0
			114/1544/0/57	0
			114/1544/0/60	0
			114/1544/0/59	0
			114/1544/0/70	0
			114/1544/0/69	0
			114/1544/0/72	0
			114/1544/0/71	0
			114/1544/0/66	0
			114/1544/0/65	0
			114/1544/0/68	0
			114/1544/0/67	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	114/1544/0/20	0
			114/1544/0/58	0
			114/1544/0/41	0
			114/1544/0/12	0
			114/1544/0/37	0
			114/1544/0/46	0
			114/1544	0
			114/1544/0/60	0
			114/1544/0/13	0
			114/1544/0/9	0
			114/1544/0/53	0
			114/1544/0/51	0
			114/1544/0/47	0
			114/1544/0/25	0
			114/1544/0/68	0

114/1544/0/39	0
114/1544/0/38	0
114/1544/0/49	0
114/1544/0/18	0
114/1544/0/50	0
114/1544/0/21	0
114/1544/0/16	0
114/1544/0/3	0
114/1544/0/43	0
114/1544/0/15	0
114/1544/0/69	0
114/1544/0/30	0
114/1544/0/28	0
114/1544/0/35	0
114/1544/0/31	0
114/1544/0/27	0
114/1544/0/40	0
114/1544/0/42	0
114/1544/0/59	0
114/1544/0/67	0
114/1544/0/65	0
114/1544/0/56	0
114/1544/0/33	0
114/1544/0/10	0
114/1544/0/19	0
114/1544/0/34	0
114/1544/0/62	0
114/1544/0/48	0
114/1544/0/7	0
114/1544/0/64	0
114/1544/0/5	0
114/1544/0/14	0

					114/1544/0/57	0
					114/1544/0/22	0
					114/1544/0/63	0
					114/1544/0/61	0
					114/1544/0/66	0
					114/1544/0/24	0
					114/1544/0/36	0
					114/1544/0/4	0
					114/1544/0/2	0
					114/1544/0/55	0
					114/1544/0/23	0
					114/1544/0/1	0
					114/1544/0/71	0
					114/1544/0/8	0
					114/1544/0/70	0
					114/1544/0/17	0
					114/1544/0/11	0
					114/1544/0/52	0
					114/1544/0/45	0
					114/1544/0/72	0
					114/1544/0/26	0
					114/1544/0/32	0
					114/1544/0/29	0
					114/1544/0/6	0
					114/1544/0/54	0
					114/1544/0/44	0
Oppmålingsforretning	08.05.2018	16.05.2018	18/263	Avgiver	114/29	-2239
					114/6047	0
				Mottaker	114/1544	2239
					114/6000	0
					114/288	0
					114/6048	0

Seksjonering	15.04.2018	30.05.2018	2018/4290	114/1544/0/31	0
				114/1544/0/8	0
				114/1544/0/5	0
				114/1544/0/70	0
				114/1544/0/26	0
				114/1544/0/48	0
				114/1544/0/65	0
				114/1544/0/22	0
				114/1544/0/72	0
				114/1544/0/9	0
				114/1544/0/47	0
				114/1544/0/38	0
				114/1544/0/16	0
				114/1544/0/29	0
				114/1544/0/45	0
				114/1544/0/21	0
				114/1544/0/19	0
				114/1544/0/41	0
				114/1544/0/69	0
				114/1544/0/6	0
				114/1544/0/64	0
				114/1544/0/42	0
				114/1544/0/51	0
				114/1544/0/14	0
				114/1544/0/54	0
				114/1544	0
				114/1544/0/25	0
				114/1544/0/39	0
				114/1544/0/34	0
				114/1544/0/4	0
				114/1544/0/18	0
				114/1544/0/49	0

114/1544/0/67	0
114/1544/0/57	0
114/1544/0/37	0
114/1544/0/52	0
114/1544/0/15	0
114/1544/0/60	0
114/1544/0/23	0
114/1544/0/11	0
114/1544/0/24	0
114/1544/0/28	0
114/1544/0/32	0
114/1544/0/53	0
114/1544/0/12	0
114/1544/0/20	0
114/1544/0/44	0
114/1544/0/3	0
114/1544/0/7	0
114/1544/0/10	0
114/1544/0/61	0
114/1544/0/62	0
114/1544/0/66	0
114/1544/0/2	0
114/1544/0/55	0
114/1544/0/43	0
114/1544/0/50	0
114/1544/0/59	0
114/1544/0/56	0
114/1544/0/33	0
114/1544/0/40	0
114/1544/0/71	0
114/1544/0/17	0
114/1544/0/1	0

114/1544/0/35	0
114/1544/0/68	0
114/1544/0/58	0
114/1544/0/46	0
114/1544/0/36	0
114/1544/0/30	0
114/1544/0/27	0
114/1544/0/63	0
114/1544/0/13	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300537672	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Forretningsmessig tjenesteyting	Ferdigattest	5180	4250	9430

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rådhusgata	20			Nord: 6623598,9 Øst: 567845,2 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3015-DRAMMEN Grunnkrets 308-Bragernes sentrum 8 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
6756	Bragernes kvartal	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	04 - Kommune	14.02.2023	114/29 114/29/0/1 114/29/0/2 114/29/0/3 114/29/0/4 114/29/0/5 114/29/0/6 114/29/0/7 114/29/0/8 114/29/0/9	

114/29/0/10
114/29/0/11
114/29/0/12
114/29/0/13
114/29/0/14
114/29/0/15
114/29/0/16
114/29/0/17
114/29/0/18
114/29/0/19
114/29/0/20
114/29/0/21
114/29/0/22
114/29/0/23
114/29/0/24
114/29/0/25
114/29/0/26
114/29/0/27
114/29/0/28
114/29/0/29
114/29/0/30
114/29/0/31
114/29/0/32
114/29/0/33
114/29/0/34
114/29/0/35
114/29/0/36
114/29/0/37
114/29/0/38
114/29/0/39
114/29/0/40
114/29/0/41
114/29/0/42
114/29/0/43
114/29/0/44
114/29/0/45
114/29/0/46
114/29/0/47
114/29/0/48
114/29/0/49
114/29/0/50
114/29/0/51
114/29/0/52
114/29/0/53
114/1544
114/1544/0/1
114/1544/0/2
114/1544/0/3
114/1544/0/4
114/1544/0/5
114/1544/0/6

114/1544/0/7
114/1544/0/8
114/1544/0/9
114/1544/0/10
114/1544/0/11
114/1544/0/12
114/1544/0/13
114/1544/0/14
114/1544/0/15
114/1544/0/16
114/1544/0/17
114/1544/0/18
114/1544/0/19
114/1544/0/20
114/1544/0/21
114/1544/0/22
114/1544/0/23
114/1544/0/24
114/1544/0/25
114/1544/0/26
114/1544/0/27
114/1544/0/28
114/1544/0/29
114/1544/0/30
114/1544/0/31
114/1544/0/32
114/1544/0/33
114/1544/0/34
114/1544/0/35
114/1544/0/36
114/1544/0/37
114/1544/0/38
114/1544/0/39
114/1544/0/40
114/1544/0/41
114/1544/0/42
114/1544/0/43
114/1544/0/44
114/1544/0/45
114/1544/0/46
114/1544/0/47
114/1544/0/48
114/1544/0/49
114/1544/0/50
114/1544/0/51
114/1544/0/52
114/1544/0/53
114/1544/0/54
114/1544/0/55
114/1544/0/56
114/1544/0/57

114/1544/0/58
114/1544/0/59
114/1544/0/60
114/1544/0/61
114/1544/0/62
114/1544/0/63
114/1544/0/64
114/1544/0/65
114/1544/0/66
114/1544/0/67
114/1544/0/68
114/1544/0/69
114/1544/0/70
114/1544/0/71
114/1544/0/72
114/1545
114/1545/0/1
114/1545/0/2
114/1545/0/3
114/1545/0/4
114/1545/0/5
114/1545/0/6
114/1545/0/7
114/1545/0/8
114/1545/0/9
114/1545/0/10
114/1545/0/11
114/1545/0/12
114/1545/0/13
114/1545/0/14
114/1545/0/15
114/1545/0/16
114/1545/0/17
114/1545/0/18
114/1545/0/19
114/1545/0/20
114/1545/0/21
114/1545/0/22
114/1545/0/23
114/1545/0/24
114/1545/0/25
114/1545/0/26
114/1545/0/27
114/1545/0/28
114/1545/0/29
114/1545/0/30
114/1545/0/31
114/1545/0/32
114/1545/0/33
114/1546
114/1546/0/1

114/1546/0/2
114/1546/0/3
114/1546/0/4
114/1546/0/5
114/1546/0/6
114/1546/0/7
114/1546/0/8
114/1546/0/9
114/1546/0/10
114/1546/0/11
114/1546/0/12
114/1546/0/13
114/1546/0/14
114/1546/0/15
114/1546/0/16
114/1546/0/17
114/1546/0/18
114/1546/0/19
114/1546/0/20
114/1546/0/21
114/1546/0/22
114/1546/0/23
114/1546/0/24
114/1546/0/25
114/1546/0/26
114/1546/0/27
114/1546/0/28
114/1546/0/29
114/1546/0/30
114/1546/0/31
114/1546/0/32
114/1546/0/33
114/1546/0/34
114/1546/0/35
114/1546/0/36
114/1546/0/37
114/1546/0/38
114/1546/0/39
114/1546/0/40
114/1546/0/41
114/1546/0/42
114/1546/0/43
114/1546/0/44
114/1546/0/45
114/1546/0/46
114/1546/0/47
114/1546/0/48
114/1546/0/49
114/1546/0/50
114/1546/0/51
114/1546/0/52

114/1546/0/53
114/1546/0/54
114/1546/0/55
114/1546/0/56
114/1546/0/57
114/1546/0/58
114/1546/0/59
114/1546/0/60
114/1546/0/61
114/1546/0/62
114/1546/0/63
114/1546/0/64
114/1546/0/65
114/1546/0/66
114/1546/0/67
114/1546/0/68
114/1546/0/69
114/1546/0/70
114/1546/0/71
114/1546/0/72
114/1546/0/73
114/1546/0/74
114/1546/0/75
114/1546/0/76
114/1546/0/77
114/1546/0/78
114/1546/0/79
114/1546/0/80
114/1546/0/81
114/1546/0/82
114/1546/0/83
114/1546/0/84
114/1546/0/85
114/1546/0/86
114/1546/0/87
114/1546/0/88
114/1546/0/89
114/1546/0/90
114/1546/0/91
114/1546/0/92
114/1546/0/93
114/1546/0/94
114/1546/0/95
114/1546/0/96
114/1546/0/97
114/1546/0/98
114/1546/0/99
114/1546/0/100
114/1546/0/101
114/1546/0/102
114/1546/0/103

114/1546/0/104
114/1546/0/105
114/1546/0/106
114/1546/0/107
114/1546/0/108
114/1546/0/109
114/1546/0/110
114/1546/0/111
114/1546/0/112
114/1546/0/113
114/1546/0/114
114/1546/0/115
114/1546/0/116
114/1546/0/117
114/1546/0/118
114/1546/0/119
114/1546/0/120
114/1546/0/121
114/1546/0/122
114/1546/0/123
114/1546/0/124
114/1546/0/125
114/1546/0/126
114/1546/0/127
114/1546/0/128
114/1546/0/129
114/1546/0/130
114/1546/0/131
114/1546/0/132
114/1546/0/133
114/1546/0/134
114/1546/0/135
114/1546/0/136
114/1546/0/137
114/1546/0/138
114/1546/0/139
114/1546/0/140
114/1546/0/141
114/1546/0/142
114/1546/0/143
114/1546/0/144
114/1546/0/145
114/1546/0/146
114/1546/0/147
114/1546/0/148
114/1546/0/149
114/1546/0/150
114/1546/0/151
114/1546/0/152
114/1546/0/153
114/1546/0/154

	114/1546/0/155 114/1546/0/156 114/1546/0/157 114/1546/0/158 114/1546/0/159 114/1546/0/160 114/1546/0/161 114/1546/0/162 114/1546/0/163 114/1546/0/164 114/1546/0/165 114/1546/0/166 114/1546/0/167 114/1546/0/168 114/1546/0/169 114/1546/0/170 114/1546/0/171 114/1546/0/172 114/1546/0/173 114/1546/0/174 114/1546/0/175 114/1546/0/176 114/1546/0/177 114/1546/0/178 114/1546/0/179 114/1546/0/180 114/1546/0/181 114/1546/0/182 114/1546/0/183 114/1546/0/184 114/1546/0/185 114/1546/0/186 114/1546/0/187 114/1546/0/188 114/1547 114/1548

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2239	Nord: 6623577,82011466 Øst: 567868,92999635 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

SENTRUMSPLANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHOLDET I BESTEMMELSENE

0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til

1 Plankrav

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

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

4 Vann, elv
1. Friluftsområder

5 Trafikkområder
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

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

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

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

1. PLANKRAV

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

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

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

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

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

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

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

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

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

- Det vises til registrering av kulturminner, datert 27.10.04, (bevaringsliste og kart).
  For de ulike vernekategoriene gjelder:

  F. Fredet
  Bevaring sikret iht. Lov om kulturminner. For disse bygningene gjelder særskilte vernevedtak, og tillatte tiltak framgår av vernevedtaket. Disse bygningene kan ikke endres uten etter samtykke fra Riksantikvaren. For alle tiltak ut over alminnelig vedlikehold skal det søkes tillatelse / dispensasjon hos regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling)

  A. Svært høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan

  B. Høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan

  C. Middels bevaringsverdi
  Bør bevares. Ved søknad om endringer som ikke er forenlige med verneverdi, og om slik bygning omfattes av planarbeid, vil kommunen konkret vurdere verneverdien. Ved vurderingen legges vekt på:
  - Bygningens egenverdi
  - Om bygningen inngår i en sammenheng med andre verneverdige bygninger
  - Kvaliteten på det byggverk som evt. vil erstatte bygningen (arkitekturkvalitet, tilpassing til område og gateløp)

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

Bevaringsområder

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

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

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

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

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

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

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

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

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

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

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

Privat uteoppholdsareal

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

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

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

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

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

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

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

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

3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

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

3.5 PARKERING

Bestemmelser

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

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

3.6 SENTEROMRÅDER

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

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

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

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

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

3.8 BOLIGOMRÅDER

Bestemmelse

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

Retningslinjer

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

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.10 PARKERINGSHUS

Bestemmelser

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

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

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

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

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

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

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

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

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

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

B86

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

B90 og 92

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

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

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

Retningslinjer

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

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

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

S68

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

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

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

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

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

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

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

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

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

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

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

Retningslinje

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

VEDLEGG

BYGGEHØYDER I KVARTALER

Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2

Kommentarer:

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

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

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

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

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

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

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

DRAMMEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN (*detaljregulering*) FOR

Bragernes kvartal

(kvartalet Engene – Amtmand Bloms gate – Rådhusgata – Schwenckegata).

Arkivnr: 13/15136 – 14/330
PLAID: 340

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Drammen bystyre dd.mm.åå.
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.03. 2015.

1. GENERELT

§ 1-1. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1 og BKB2 kode: 1800

Hensynssoner/sikringssoner

- Frisiktsone (H140)
- Bevaring kulturmiljø kode: H570

§ 1-2. Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for komplettering og fortetting av et kvartal sentralt på Bragernes, å bygge boliger med høy tetthet i sentrum og å bevare kulturminnet i Schwenckegata 7.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Rekkefølgekrav

a) Byggverket må ikke tas i bruk før det er opparbeidet innvendige oppstillingsplasser for sykkel og bil.

b) Byggverket må ikke tas i bruk før det er opparbeidet trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.

c) Før det gis tillatelse til bygging skal det foreligge utomhusplan.

d) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det foreligge detaljert utomhusplan.

e) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet iht. ROS-analyse og Geoteknisk rapport datert Multiconsult 14.03.2014.

f) Felles uterom skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.

§ 2-2. Utforming

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

b) Torg mot rådhuset og offentlig veiareal skal gis en bymessig opparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.

c) Den nye bebyggelsen skal gis en variert fasadeutforming som visuelt opprettholder det historiske inntrykket av en oppdelt eiendoms- og bygningsstruktur. Nye bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås.

d) Det skal i hovedsak brukes mur med innslag av tre i utvendig veggflater. Toppetasjen kan utformes i tre.

e) Bygningene skal henvende seg mot Rådhusgata, Amtmand Bloms gate, Schwenkegata og Engene med hovedinngangene.
f) Balkonger mer enn 60 cm utenfor byggelinje tillates ikke mot gate. Balkong må ha minimum 3 m fri høyde over fortau. Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.
g) Adkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate, skal være fra gaten.

§ 2-3. Tekniske anlegg
a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
c) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.
d) Nedkjøringsramper skal integreres i bygningsvolumet.
e) Trapperom og heissjakt tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde og inntrukket fra fasaden.

§ 2-4. Overflatevann og flomveier
a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
b) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
c) Overvannet bør utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø.
d) Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.
e) Områdets overvann skal håndteres innenfor planområdet. Det kreves at prosjektet tilbakeholder 45 % av tiårsnedbøren i minst 30 minutter.

§ 2-5. Støy
a) Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal tiltakshaver dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.
b) Nye boliger skal ha minst en fasade vendt vekk fra støykilden med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Grenser for innendørs støynivå, jfr. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt inneklima i samsvar med Statens helsetilsyns veileder 4-95.
c) Minst 50% av uteoppholdsarealet og alt lekeareal skal ha støybelastning Lden=55 dBA eller lavere. På det øvrige uteoppholdsareal, tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

§ 2-6. Luftkvalitet
a) Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn.

§ 2-7. Universell utforming
a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv.
b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-8. Energiforsyning
a) Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.
b) Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det skal tilrettelegges for tilkobling til dette.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1 og BKB2)

a) Innenfor arealformålet tillates bebyggelse for bolig, forretning, kontor/service, bevertning, offentlig/privat tjenesteyting, samt tilhørende torg og garasjeanlegg.

b) Innenfor område BKB1 tillates maks BYA = 100 %. Gesimshøyder i område BKB1 skal ikke overskride følgende kotehøyder:

Mot Engene:

- Maksimal gesims 1, veggliv mot gate = kote + 23,5
- Maksimal gesims 2, totalhøyde = kote + 27, for inntil 65 lm av fasaden mot Engene
- Bebyggelsen skal trappes ned mot Schwenkegata.
- Det tillates ett oppbygg på inntil 50 m2 for trapp til takterrasse med maksimal kotehøyde 30,5

Mot Amtmand Bloms gate:

- I sør, ca. 1/3 av fasadelengden, regnet fra Engene:
  Maksimal gesims 1, veggliv mot gate = kote + 23,5
  Maksimal gesims 2, totalhøyde = kote + 27
- Midtbygg / minimum 16 lm av fasaden: Maksimal gesims = kote + 20,5
- I nord, ca. 1/3 av fasadelengden, regnet fra Rådhusgata:
  Maksimal gesims 1, veggliv mot gate = kote + 22,5
  Maksimal gesims 2, totalhøyde = kote + 26

Mot Rådhusgata:

- Maksimal gesims 1, veggliv mot gate = kote +26 med nedtrapping mot øst og vest til kote +22,5
- Det tillates i tillegg tilbaketrukkede toppetasjer, to volum hver på inntil 325 m2 BTA med maksimal gesims = kote +28,9

Mot Schwenckegata:

- Maksimal gesims 1, veggliv mot gate = kote + 22,5
- Maksimal gesims 2, totalhøyde = kote + 26

Langs Engene, Amtmand Bloms gate og Rådhusgata skal bebyggelsen være trukket tilbake med minst 3 m fra fasadeliv mot gate/fasadeliv underliggende etasje for hver ny etasje over maksimalgesims 1. Hvis bebyggelsen opp til gesims 1 blir trukket tilbake fra byggegrense mot gate, regnes minstekravet på 3 m tilbaketrekking av neste etasje fra byggegrense langs gate (eiendomsgrense langs gate). Tilsvarende gjelder for etasjer over første tilbaketrukne etasje (3 + 3 m tilbaketrukket fra byggegrense mot gate osv.).

Heis og trappetårn over maksimalgesims 1 skal være tilbaketrukket med minst 1,5 m fra fasadeliv mot gate.

Takterrasser kan etableres på alle plan opp til kote 27. Brystning / rekkverk for takterrasser kan rage maksimalt 1,2 m over maksimal gesimshøyde og skal være trukket tilbake fra fasade / veggliv. Brystning / rekkverk skal utføres i transparent materiale.

På hjørnet mot Engene og Amtmand Bloms gate skal det etableres et torg med grunnflate på minst 95 m2 og med fri høyde minst opp til kote +12,5.

Bebyggelsen innenfor område BKB2 reguleres med nåværende utnyttelse, høyder og takformer.

c) Byggegrensen er identisk med formålsgrensen.

d) Bebyggelse kan plasseres med vegg i nabogrense.

e) I første etasje skal for publikumsrettet virksomhet minst 60% av fasaden være aktive vindusflater. Tildekking av vindusflater tillates ikke her.

f) Det tillates inntil 3000 m2 forretningsvirksomhet på gateplan. Salg av arealkrevende varer tillates ikke.

g) Det skal avsettes minimum 1,5 x 2 m = 3 m2 privat uteoppholdsareal pr. bolig i form av privat balkong, terrasse eller takterrasse.

h) Det skal avsettes minimum 10 m2 felles uteoppholdsareal pr. bolig i felles gårdsrom eller på takterrasse. Minimum 75 % av dette arealet skal opparbeides som et felles gårdsrom med en

eller flere lekeplasser på til sammen minimum 100 m2. Arealet for gårdsrommet beregnes som bruttoareal målt til veggliv og skal være minst 800 m2, og minste brutto avstand mellom fasader (veggliv) i gårdsrommet skal være 16 m. Svalgang og balkonger tillates kraget ut over felles uterom med inntil 2,6 m. Balkong må ha minimum 3 m fri høyde over felles uterom.

i) Atkomst til parkeringskjeller skal etableres fra Rådhusgata. Atkomst for varelevering og renovasjon kan etableres fra Rådhusgata og/eller Schwenckegata.

j) Mot Rådhusgata kan det tillates lukket sokkel opp til kote 10,7, når første etasje over sokkel er boligetasje. For publikumsrettet virksomhet innredet i sokkel(etasje) gjelder pkt. e).

§ 3-2. Parkering (P)

a) Følgende krav til antall biloppstillingsplasser gjelder:
- Det skal avsettes 0,6 plasser i fellesanlegg pr. 70 m2 BRA bolig.
- Det skal avsettes maks. 0,8 p-plass pr. 100 m2 kontor.
- Det skal avsettes inntil 40 p-plasser for forretning og service.
- Minst 5 % av p-plassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Disse plassene skal plasseres nær inngang.

b) Parkeringsbehovet for ny bebyggelse skal dekkes i den nye bebyggelsen. For ny bebyggelse tillates ikke parkering på terreng eller i nytt, felles gårdsrom.

c) Følgende krav til antall sykkelparkeringsplasser gjelder:
- Det skal avsettes plass til min. 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- Det skal avsettes min. 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 kontor, forretning og service.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra gateplan og heis / trapperom. Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og innebære gode muligheter for fastlåsing av sykkelen.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Frisiktsone (H140)

a) Mellom avkjørsel til parkeringskjeller og bygate skal det være frisikt 7 x 9 m fra fortauskant iht. kommunens retningslinjer. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen.

§ 4-2. Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570)

a) Den verneverdige bygningen skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.

b) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade, og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.

c) Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.

d) Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

e) Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 20/47156
Saksbehandler Ingeborg Fønstelien

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	10.06.2025	56/25
2 Kommunestyret	18.06.2025	91/25

2.gangsbehandling av kommuneplanens arealdel

Kommunestyret har behandlet saken i møte 18.06.2025 sak 91/25

Møtebehandling

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt følgende tilleggsforslag:

Kommunedirektøren bes innen utgangen av 2026 legge frem en handlingsplan for hvordan Drammen kommune skal oppnå målet om arealnøytralitet innen 2030.

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende endringsforslag:

- Følgende passasje i 12.3 endres fra: "Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek." til: "Innvendig oppholdsareal kan erstatte deler av minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek i arealplanen. Dette vurderes individuelt i hvert prosjekt.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt følgende tilleggsforslag:

Legges til i 12.4.1 a:

- "Det kan gis adgang til avvik på veileder så lenge det totale arealet blir ivaretatt og kvaliteten på arealene opprettholdes eller gjøres til det bedre for beboere. Et slik avvik kan være f.eks. krav til avstand."

Legges til i 12.4.1, retningslinje:

- "eksisterende bebyggelse"; slik at ny ordlyd blir: "I områder der det på grunn av eksisterende topografi og/eller eksisterende bebyggelse er umulig å innfri kravet om solbelyst areal, må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer."

Herman Ekle Lund (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt til 12.4.2 retningslinje:

- Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter.

Legges til i 12.4.4 retningslinje:

- Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse/utbedring av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.

Legges til i 12.5:

- I tabell, kolonner for krav til utforming, presiseres det at nærlek kan inngå i kvartalslek dersom avstandskrav opprettholdes, og at kvartalslek kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*1000 kvm. Det samme for aktivitetsareal. Her presiseres det at kvartalslek kan inngå i aktivitetsareal, og at dette kan deles opp i mindre områder, eksempelvis 2*2500 kvm.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF følgende tilleggsforslag:

Følgende punkter legges til på egnet sted:

- Det skal prioriteres biologisk underlag framfor syntetisk underlag der det er mulig.
- Det kan ikke gjennomføres tiltak som hindrer allmenn ferdsel langs sjø.
- Allmennheten skal sikres muligheten til å passere brygger uten hindringer.

Følgende legges til under Retningslinjer for 6.2:

- Grønne/blågrønne tak, tilrettelagt for fordrøyning så vel som artsmangfold og dyrking av mat, skal alltid vurderes.

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Arealinnspill 57 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 142 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 27 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 161+97 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 92 beholder formålet i dagens arealdel
Arealinnspill 158 beholder formålet i dagens arealdel

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF følgende endringsforslag:

Følgende setning i punkt 3 i kommunedirektørens forslag til vedtak strykes:
"For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess".

Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP følgende endringsforslag:

Arealinnspill 37 endres til Boligformål.

Lina Strandbråten (AP) fremmet følgende endringsforslag:

Stryke avsnitt 13.1.2

Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H følgende endringsforslag:

Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 5 endres til:
Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon

Kjell Arne Hermansen (H) fremmet følgende endringsforslag:

I sak 91/25 har ordfører mottatt informasjonen nedenfor fra kommunedirektøren.

I arbeidet med å ferdigstille kommuneplanens arealdel, er det foreslått at man beholder formålene i den tidligere arealdelen 2015 for tre områder for å løse innsigelser fra offentlige myndigheter. For disse områdene skal det lages egne områdereguleringsplaner. Målet er å undersøke og løse innsigelser som har kommet inn til arealdelen gjennom områdereguleringsplanene. For området Ryggkollen har det oppstått en utfordring. Statens vegvesen har nå tydeliggjort at de har en innsigelse mot et planlagt veikryss med E134, som allerede ligger inne i gjeldende arealdel. Dette var ikke tydelig for kommunen tidligere. Man kan da ikke falle tilbake på gjeldende plan for krysset. Det betyr at vi må legge inn et utvidet vedtak slik at resten av arealdelen blir gyldig vedtatt. Det som er foreslått med gul markering utgjør tillegget. Tilleggspunktet betyr i praksis at planen når det gjelder krysset i Ryggkollen tas til mekling og eventuell endelig avklaring i departementet dersom vegvesenet og kommunen ikke blir enige om en løsning. Det er en konstruktiv dialog med vegvesenet om en prosess for å forsøke å komme til enighet.

Forslag til nytt tilleggspunkt er lagt inn med gult i opprinnelig vedtak:

Ordførers forslag til justert vedtak for punkt 3, se gul markering:

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fremmet følgende endringsforslag:

Følgende punkt fjernes i planbestemmelsene
14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:
Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

Og erstattes med:
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig eller bygging av nye tillates under følgende forutsetninger:

Kulepunkt 3 i samme punkt forandres fra 20 til 40 kvm når det gjelder størrelse på terrasser/plattinger

Følgende fjernes i planbeskrivelsen:
Punkt 3.3.5 siste avsnitt:
For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming.

Følgende punkt slettes:
Punkt 4.2.5
For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fremmet følgende endringsforslag:

Drammen Slip & Verksted beholder nåværende arealformål som er næringsbebyggelse.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%
- Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2
- 8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP følgende endringsforslag:

Innstillingens punkt 1 endres med følgende:

- Stryke følgende punkt: Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

Votering

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, SV og Rødt om arealnøytralitet fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 MDG, 2 KRF): 44 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og Rødt om punkt som skal legges til i 12.4.1 a og12.4.1, retningslinje fikk 9 stemmer (4 V, 2 Rødt, 2 MDG, 1 KRF (Turid Solberg Thomassen). 48 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om nytt punkt til 12.4.2 retningslinje, 12.4.4 retnings-linje og 12.5 fikk 4 stemmer (4 V) 53 stemte imot og forslaget falt.

Tilleggsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SP og KRF om at punkt legges til på egnet sted og legges til under retningslinjer for 6.2 fikk 12 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG, 2 Rødt, 2 KRF). 45 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) om endring i passasje 12.3 fikk 6 stemmer (4 V, 2 MDG). 51 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om arealinnspill 57, 142, 27, 161 + 97, 92 og 158 fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 Rødt, 2 MDG). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V, MDG, Rødt, SV og KRF om at setning i punkt 3 strykes fikk 13 stemmer (4 V, 3 SV, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt). 44 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Herman Ekle Lund (V) fremmet på vegne av V og SP om at arealinnspill 37 endes til boligformål fikk 8 stemmer (4 V, 2 SP, 2 MDG). 49 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) om å stryke avsnitt 13.1.2 ble vedtatt med 30 stemmer (13 AP, 8 FrP, 4 V. 2 MDG, 1 PS, 1 INP, 1 Uavhengig) mot 27 stemmer (16 H, 3 SV,
2 Rødt, 2 PP, 2 SP, 2 KRF).

Endringsforslaget fra Lina Strandbråten (AP) fremmet på vegne av AP og H om at arealinnspill
108 beholder dagens arealformål ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H og V om at innstillingens punkt 5 endres ble vedtatt med 50 stemmer (16 H, 4 V, 13 AP, 3 SV, 2 PP, 2 KRF, 2 MDG, 2 Rødt, 2 SP,
1 INP, 1 PS, 1 FrP (Joachim Bekkevold Hansen), 1 Uavhengig) mot 7 stemmer (7 FrP (Hilde Hovengen, Knut Gjerde, Kristin Løvaas Gjerde, Lavrans Kierulf, Ulf Erik Knudsen, Vibeke Rygh og Øystein Lauritzen).

Endringsforslaget fra Kjell Arne Hermansen (H) for arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen osv. ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget til flere punkter i planbestemmelsene fra Lars Gulbrand Krogsund (Uavhengig) fikk 11 stemmer (1 Uavhengig, 8 FrP, 1 INP, 1 PS). 46 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget om arealbruksendring på Drammen Slip og verksted fra Jørgen Harboe Wilhelmsen (Rødt) fikk 3 stemmer (2 Rødt, 1 Uavhengig). 54 stemte imot og forslaget falt.

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, FrP, KRF og INP om endringer i innstillingens punkt 1 om maksimalt tillat BYA, minste tomtestørrelse, gesims- og

mønehøyde ble vedtatt med 33 stemmer (16 H, 8 FRP, 2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 SP, 2 Rødt) mot 24 stemmer
(13 AP, 4 V, 3 SV, 2 MDG, 1 PS, 1 Uavhengig).

Endringsforslaget fra Kristin Surlien (H) fremmet på vegne av H, KRF og INP om å stryke følgende i innstillingens punkt 1: Plankrav deling av grunneiendom osv. fikk 26 stemmer (16 H,
2 KRF, 1 INP, 2 PP, 2 MDG, 2 Rødt, 1 Uavhengig). 31 stemte imot og forslaget falt.

Innstillingen fra formannskapet for øvrig ble vedtatt med 43 stemmer (16 H, 13 AP, 8 FrP, 2 PP,
2 SP, 1 INP, 1 PS) mot 14 stemmer (4 V, 3 SV, 2 Rødt, 2 KRF, 2 MDG, 1 Uavhengig).

Vedtak i Kommunestyret

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037 med tilhørende dokumenter vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 med følgende endrings- og tilleggsforslag

   Maksimalt tillatt BYA skal endres fra 35% til 30%

   Plankrav deling av grunneiendom kan foregå med inntil 3 enheter uten krav til reguleringsplan, utenfor hensynssoner

   Endre minste tomtestørrelse fra 400m2 til 600m2

   8 meter gesims og 9 meter mønehøyde. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.

   Stryke punkt 13.1.2.

   Arealinnspill 108 Krokstad, ved Buskerud storsenter beholder dagens arealformål

2. Temakart kulturminner datert 23.01.2025 gjøres med dette juridisk bindende.

3. For arealene på Bangeløkka, Ryghkollen og B5 videreføres dagens arealformål i arealdelen. For arealene på Bangeløkka og Ryghkollen videreføres planarbeidet separat i igangsatte områdereguleringer. Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. For arealet ved B5 igangsettes en egen planprosess.

4. Parallelt med vedtaket av kommuneplanens arealdel vedtas oppheving av:
   - Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt 29. april 1991
   - Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22. mars 1994
   - Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt 28. februar 1995
   - Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt 7. mai 1997
   - Kommunedelplan for gatebruk Strømsø, vedtatt 22.juni 2004

5. Det settes umiddelbart i gang en revisjon av arealdelen som i hovedsak avgrenses til næringsarealer for C-næring, samt arealer tilknyttet energiformål, herunder produksjon, lagring og distribusjon.

6. Ved første rullering se på å ta ut krav til MUA fra kommuneplanens arealdel og innføre det som en norm etter inspirasjon fra Oslo.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1544	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Rådhusgata 20 3015 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

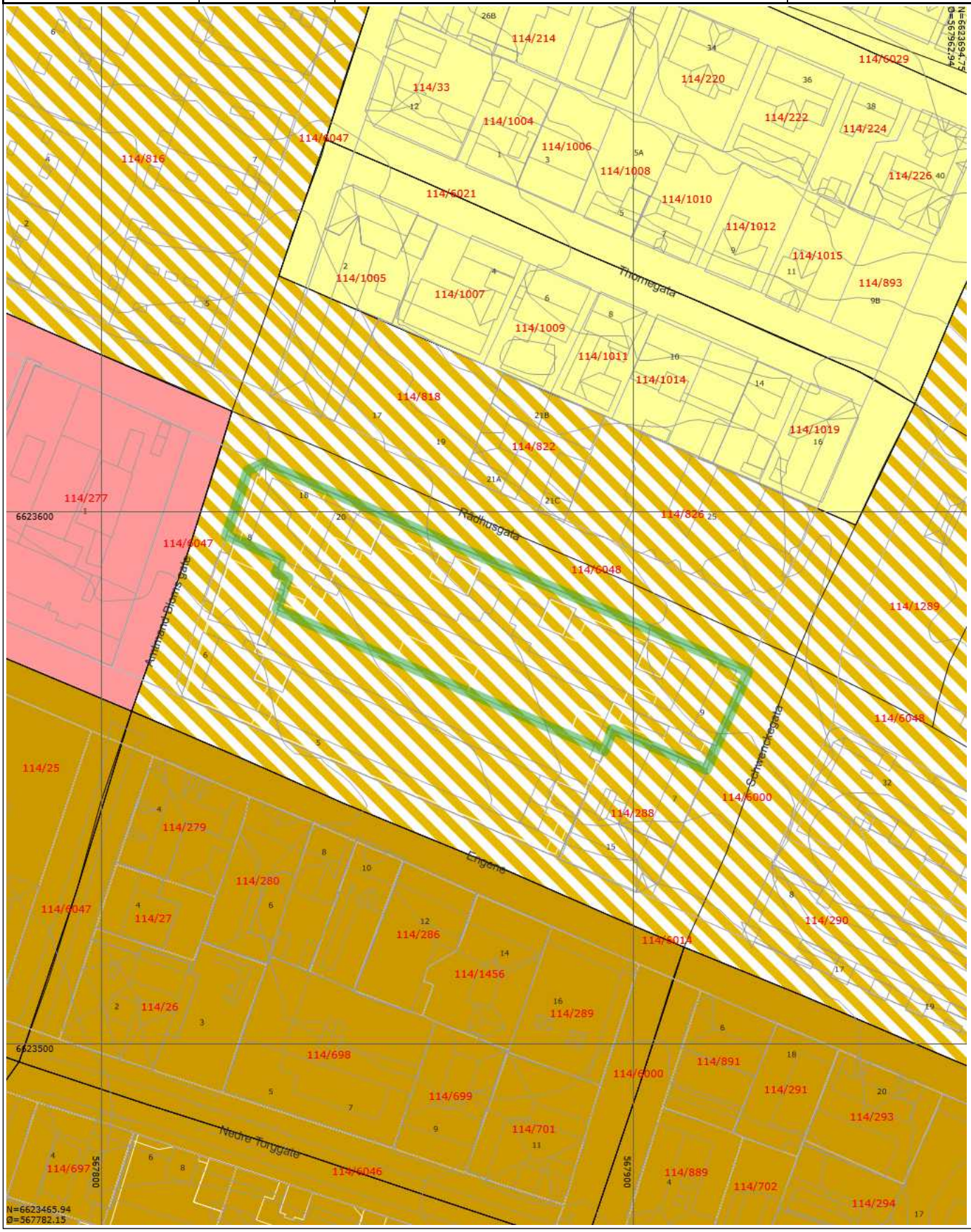
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp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

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1544	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Rådhusgata 20 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	KpOmråde	

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1544	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Rådhusgata 20 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for Bragernes kvartal			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Sentrumsformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**1544**	**0**	**26**

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

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Enkeltminner - Ikke fredet Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	1	x		2239.01m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



Annet SEFRAK-bygg Lokalitet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	1544	0	0	1	2239.01m^2
3301	114	1545	0	0	1	1052.35m^2
3301	114	1546	0	0	1	1624.68m^2
3301	114	1547	0	0	1	203.32m^2
3301	114	1548	0	0	1	201.19m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	1	1.21m^2
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1602.65m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	2239.01m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602340	Detaljregulering for Bragernes kvartal	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	2236.17m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

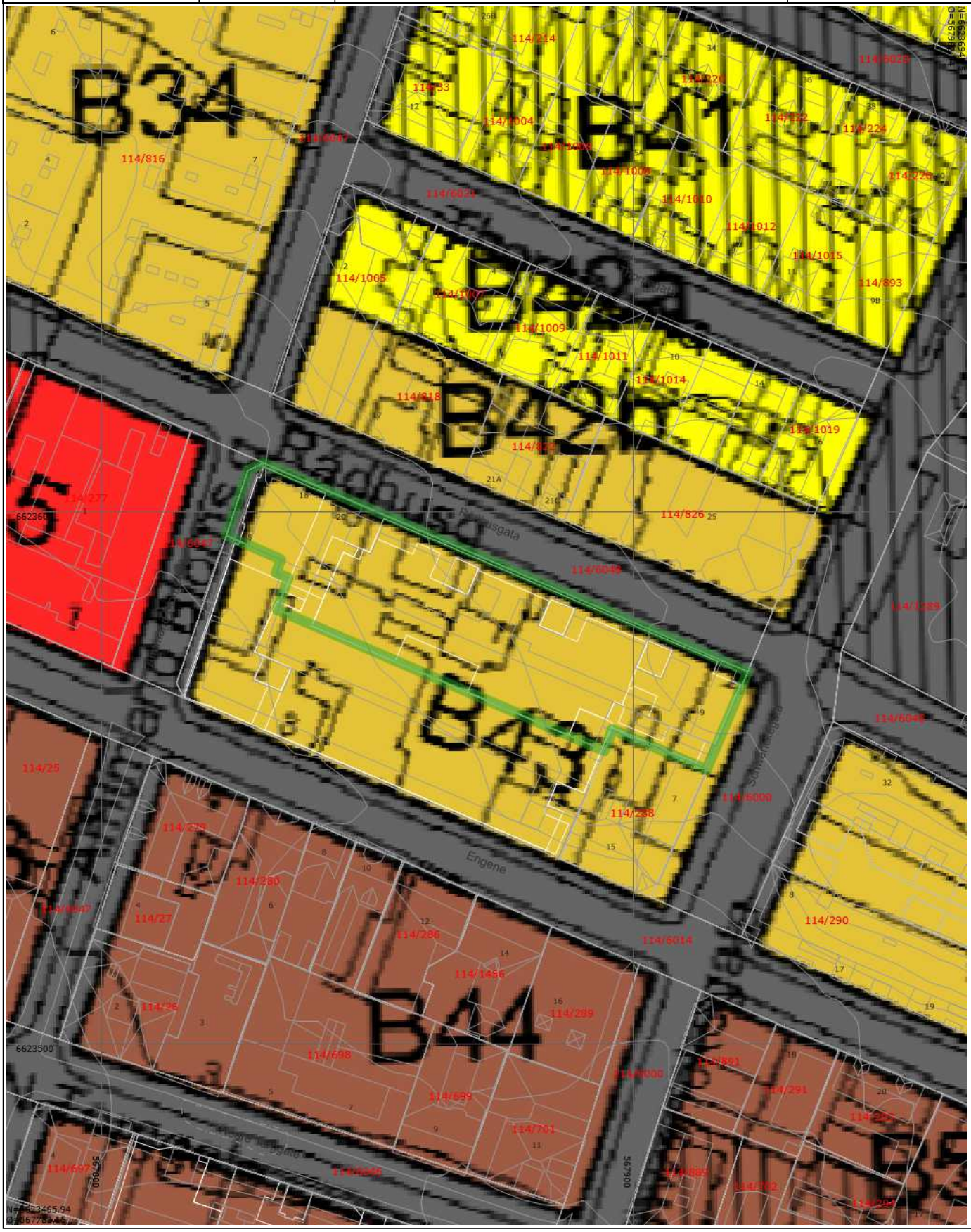
Formål	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	2236.17m^2

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1544	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Rådhusgata 20 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**1544**	**0**	**26**

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



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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		0.73m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø
Høy bevaringsverdi - klasse B	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	114	1544	0	0	1	2239.01m^2
3301	114	1545	0	0	1	1052.35m^2
3301	114	1546	0	0	1	1624.68m^2
3301	114	1547	0	0	1	203.32m^2
3301	114	1548	0	0	1	201.19m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	1	1.21m^2
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1602.65m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	2239.01m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

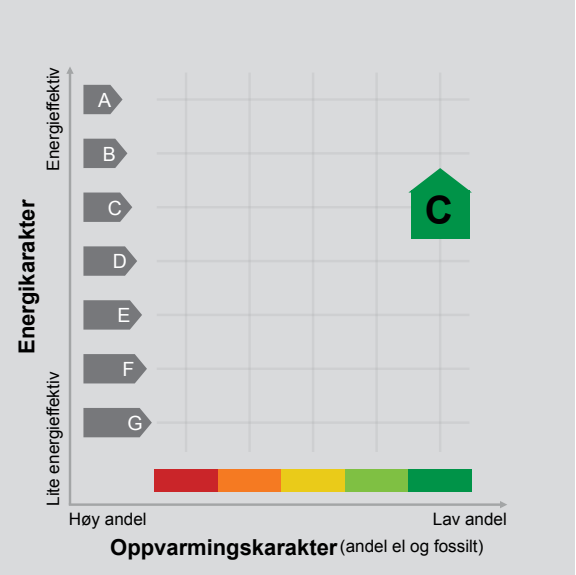
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602340	Detaljregulering for Bragernes kvartal	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	2236.17m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	2236.17m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusgata 20
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	1544
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300537672
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-139010
Dato	23.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 246 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 246 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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:
Rådhusgata 20, 3015 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 1544, Snr. 26, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251010

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@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.
