PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

LOSJEPLASSEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Infromasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

FAGTAKST AS

Losjeplassen 6, 3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 69 m^2

BRA-i: 64 m^2

Oppsummering av tilstandsgrader

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

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Rapporten gjelder kun det som er observert og vurdert av den bygningssakkyndige under befaring. Tilbakeholdt eller feilaktig informasjon, samt forhold som ikke har vært tilgjengelig ved inspeksjon, ligger utenfor ansvar for den bygningssakkyndige. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.11.2025

Rapportdato
26.11.2025

Hjemmelshavere

Navn
Marius Prøsch-Oddevald

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Ane Prøsch-Oddevald

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

BM TAKST AS

Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

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

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

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

BmTakst har sentral godkjenning innen:

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

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

kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

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

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

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	69	64	5	0	11
Totalt m2	**69**	**64**	**5**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
3. etasje	64		64
Totalt m2	**64**	**0**	**64**

3. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre/Fordelergang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Stue/Kjøkken
- Bad

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av elemtmentdekke.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med stående kledning.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Balansert ventilasjon.
- - Vannbåren gulvvarme.
- - Tilhørende bod plassert i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



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

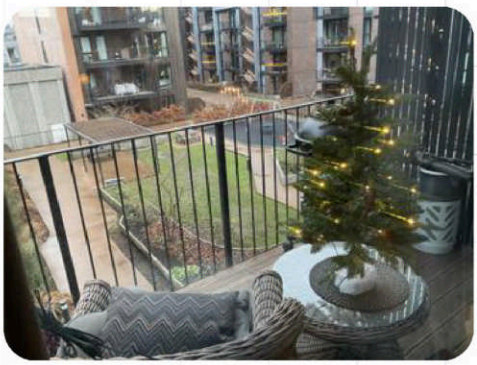
Radonaktsomhet TG-1

Eiendommen ligger i et område markert med lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 20.. og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK17 § 13-5). Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

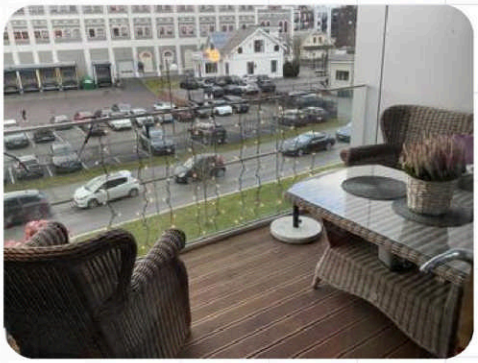
6.2 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	—

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er etablert 2 balkonger på henholdsvis 6,6m2 og 4m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**



Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Ja**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert 2 balkonger på henholdsvis 6,6m2 og 4m2.
Balkongene er etablert i betong med tilfarere og tekker med terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert avvik, skader elle behov for tiltak.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av vinduer/ytterdører TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2022

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: 32år.

6.5 Innerdører

Type innerdører	**Hvite profilierte innerdører**

Beskrivelse

Hvite profilierte innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist skader i dørblad eller karmer?	**Nei**
Er det påvist dører som subber eller har behov for justering?	**Nei**

Oppsummering av vinduer/dører	TG-1

Hvite 3-speils profilierte innerdører.
Innerdører er funksjonstestet og dører går som tiltenkt.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke

Etasjeskille av elementdekke

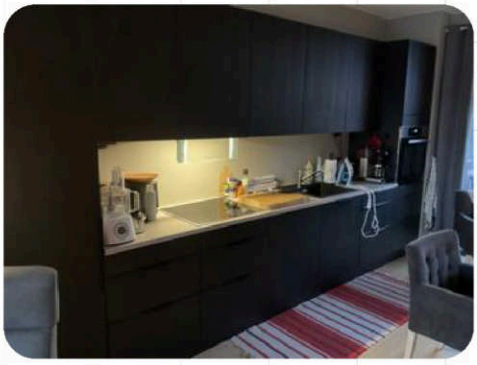
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0

Etasjeskille av elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
4 mm høydeforskjell i stue.
.. mm høydeforskjell på soverom
.. mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er ....nfor tolleransekrav ved NS3600

6.7 Kjøkken



Kjøkkenleverandør
HTH Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkken er nytt fra byggeår ....

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

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og levert av HTH Kjøkken. Innredningen har glattefronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr..

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

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år. Forventet gjenværende levetid: 27år , avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

6.8 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
-	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
-	

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på bygget.	

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

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

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

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

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

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

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke vurdert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig leiligheten. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.10 Vannledninger



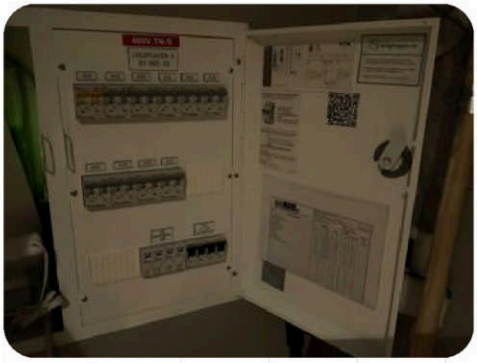
Type anlegg	**Rør i rør system**
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Uponor rør i 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 på bad.
Det er etablert lekkasjestopper tilknyttet 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 begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.11 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 registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

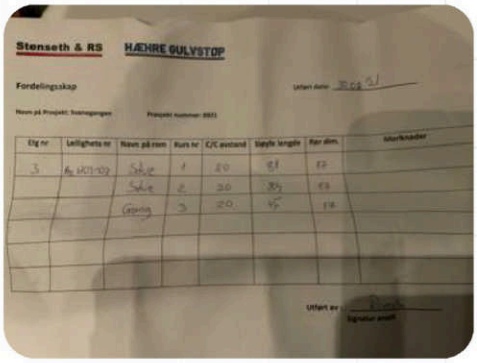
Oppsummering av elektrisk anlegg **TG-IU**

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2022.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Olaf Helge Ask AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.12 Vannbåren varme





Type anlegg	**Gulvvarme**
Leiligheten er etablert med vannbåren 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 påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Det er gulvvarme i følgende rom:
- Entre
- Stue/Kjøkken

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 45-48år.

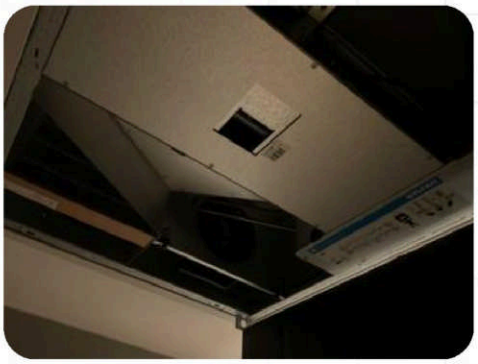
6.13 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder	TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er kontrollert.

6.14 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

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

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leilighete er oppført med balansert ventilasjon av typen flexit.
Det er utført filterskifte på anlegget.
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 boligen.
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: 22år.

6.15 Våtrom

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

Vurderings grunnlag

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

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

6.16 Overflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Rommet er fra opprinnelig byggeår 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**

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

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 10 mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10 mm nedsenk
Det registreres 20 mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

6.17 Membran/tettesjikt



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

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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.
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.

6.18 Sanitærutstyr

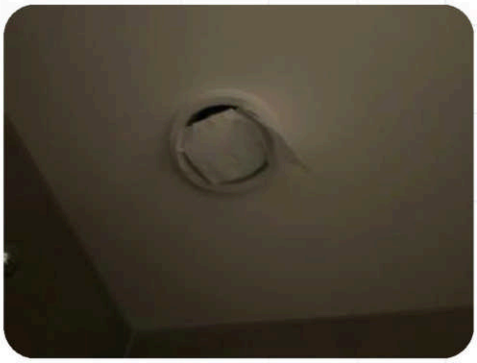
Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er tilkoblet lekkasjestopper til innebygget sisterne. Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.19 Ventilasjon



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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har tilluftspalte ved terskel. Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.	

6.20 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Hulltaking er ikke gjennomført da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

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

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.21 Overflater

Gulv, vegg og tak
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips/betong. Tak: Hvite stålplater på bad. Malt gips i entre. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av overflater 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.

6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vannbåren gulvvarme i entre stue/Kjøkken.

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2022. Sikringsskap er plassert i entre. Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg. Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc). Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Olaf Helge Ask AS Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert. TGIU settes da anlegget ikke er kontrollert.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251168

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Prøsch-Oddevald	Ane Prøsch-Oddevald

Gateadresse
Losjeplassen 6

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

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: 83251168

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Beskrivelse: Aass bryggerier planlegger nye bygg på nabotomten

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251168

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

Det er funnet skjeggkre i oppgangene og noen andre leiligheter på Svanegangen. Anticimex har vært der og sanert etter dette. Det ble gjort i april 2025. Vår leilighet ble også testet, men det ble ike gjort noen funn i denne leiligheten.

Document reference: 83251168

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: 83251168

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Prøsch Oddevald	2b93b53fe12caf7bd243c8e06bc50577837fe557	19.11.2025 09:59:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane PrøschOddevald	f922482ebc2c213d643d0f763c9cdda033357e3a	19.11.2025 10:59:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251168

→ 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:

Svanegangen Sameie		Vår ref.:	639/26
Losjeplassen 6		Type:	Sameier
3015 DRAMMEN		Eiere:	Marius Prøsch-Oddevald, Ane Prøsch-Oddevald
Organisasjonsnr:	929 669 274	Seksjonsnr:	26

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 168

Felleskostnader:	Renovasjon	420
	TV og internett	373
	Forsikring, snøsmelting.	406
	Administrasjon	409
	Grunnkostnad	1 560

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	5 175
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	771 322

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon:	Mob.: 48233743
E-post:	N/A

Restanse felleskostnader pr. 19.11.2025

Utestående saldo: 0

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

Ligning - 2024

		Gjeld:	5 175	Andre inntekter:	556
Annen formue:	22 612	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	113/343
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91534128

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2022			SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannbåren gulvvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:		BTA	64
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	64 m2		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Svanegangen Sameie	Vår ref.:	639/26
Losjeplassen 6	Type:	Sameier
3015 DRAMMEN	Eiere:	Marius Prøsch-Oddevald, Ane Prøsch-Oddevald
Organisasjonsnr: 929 669 274		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Til orientering har enkelte av enhetene i Svanegangen sameie medfølgende garasje. Garasjen eies av Union Parkering AS, og det er også de som fakturerer felleskostander for garasjen. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader for boligen. Dette må megler/selger selv opplyse kjøper om.



HUSORDENSREGLER FOR SVANEGANGEN SAMEIE

Vedtatt ved årsmøte 2023

Versjon 2, revidert: 29.05.2024

1. **Generelt**
   Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder leietakere. Utleier plikter å sørge for at leietaker får kjennskap til husordensreglene.

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

2. **Regler for kildesortering og øvrig håndtering av avfall**
   Alt avfall skal være pakket som anvist av RfD (Renovasjonsselskapet for Drammensregionen) og kastes i riktig beholder. Større mengder avfall (for eksempel søppelsekker og pappesker) må leveres av den enkelte på gjenvinningsstasjonen.
   Avfall får ikke hensettes utenfor egen inngangsdør i ganger eller på svalganger, heller ikke midlertidig. Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å sette fra seg avfall ved avfallsbeholderne.

   Se rfd.no for detaljer og retningslinjer.

3. **Fellesarealer**
   På private balkonger, i sameiets fellesrom, felles svalganger, parkeringskjeller, boder og trapperom er røyking forbudt. Det kan røykes på sameiets felles uteområder, men bare ved å vise hensyn til andre. Røyking skal stoppes umiddelbart ved oppfordring av andre.

   Det er ikke anledning til å hensette eller henge opp bilder/kunst eller oppbevare andre gjenstander som f.eks. sko eller planter i i innvendige oppganger og fellesområder.
   Her blir fremkommeligheten lett hindret og det er viktig å holde rømningsveier åpne og ha mulighet for rengjøring.
   I utvendige svalganger kan det pyntes utenfor dører så lenge det ikke hindrer fremkommelighet eller medfører brannfare. Det er heller ikke her lov å hensette sko og andre ting som kan være til sjenanse for naboer.

   Vis hensyn ved plassering av barnevogner etc. Det er viktig at alle rømningsveier holdes åpne til enhver tid. Sykler (inkludert sparkesykler) skal plasseres i sykkelparkering. Hvis noen ønsker å sette opp oppslag skal sameiets facebook-gruppe benyttes til dette.

   Merking av postkasser må skje ensartet. Styret oppfordrer til å bestille via posten.no for å sikre dette.

   Alle beboere er velkommen til å benytte takterrassene- det er et hyggelig sted å ta med besøk. Varsle gjerne på sameiets facebook-gruppe hvis dere er flere (det er ingen reservasjon, takterrassene er for alle). Vis hensyn og følg regler for nattero i sameiet.

4. **Balkonger/terrasser/svalganger**
   Det må ikke settes, lagres eller henges opp gjenstander på balkonger/terrasser/svalganger som kan være til sjenanse eller som kan oppfattes som en fasadeendring på bygningen. Maling av vegger og tak på balkonger/terrasser/svalganger er ikke tillatt.

   Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

   Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

   Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

   Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av rekkverket. Dette begrunnes både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Vis hensyn til beboere under deg når du vanner planter eller vasker balkong- overflødig vann renner ned til balkongen/terrassen under deg, og skal derfor unngås.

   Snø kan ikke kastes fra balkonger, terrasser og svalganger.

5. **Regler for solskjerming**
   Følgende løsninger er godkjent for fastmontert solskjerming:

   - Pergolino («markise med bein»)
   - Screen foran vinduer/terrassedør.

   Farger på duk/rammeverk:
   Profiler: RAL 7021
   Duk: Protect Plus Water 82 114

   Det må søkes til styret dersom det sees behov for montering av alternative løsninger for solskjerming.

6. **Ro og orden**
   Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås.

   Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås mellom kl. 20:00 og 08:00 på hverdager, 18:00 og 09:00 på lørdager og hele søndagen.

   Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

7. **Husdyrhold**
   For dyrehold gjelder politivedtektene. Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne får ikke holdes i leilighetene.

   Ved hundehold gjelder følgende regler utover dette:
   - Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område
   - Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på sameiets uteområder.
   - Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll.

8. **Sikkerhet**
   Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget. Vi har systemnøkler i sameiet som går til flere låser, det er viktig at disse ikke lånes ut til uvedkommende. Ønskes flere nøkler skal dette bestilles av seksjonseier via styret. Påse at rømningsveier ikke blokkeres.

9. **Henvendelser til styret**
   Alle saker som ønskes behandlet av styret skal meldes skriftlig på mail til styret@svanegangen.no

10. **Parkering**
    Parkering skal kun skje på tildelt plass i parkeringskjeller. Parkering uten tillatelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Det samme gjelder parkering på sameiets uteområde der parkering er forbudt.

11. **Gjesteleilighet**
    Booking av gjesteleilighet gjøres via https://romis.no/booking-c/svanegangen.
    Priser og avtaledokument oversendes ved booking eller opplyses på forespørsel.

For øvrig henvises det til sameiets vedtekter.

Styret
Svanegangen Sameie

V E D T E K T E R

F O R

SVANEGANGEN SAMEIE

(Med forbehold om endringen frem til etablering av Sameiet)
org. nr. (under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Svanegangen Sameie, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjon på eiendommen gnr. 113, bnr. 343 i Drammen kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, areal på svalganger og private uteareraler. Balkonger/verandaer inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eierbrøkene er fastsatt ut fra BRA-arealet av den enkelte bruksenhets hoveddel, med unntak av terrasser/balkonger/verandaer og annet privat uteareal.

Alle boligseksjoner som er solgt med parkeringsrett, har tinglyst bruksrett eller leierett til parkeringsplass i næringsseksjon parkering, snr. 134.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 113, bnr. 343 i Drammen med fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ved korttidsutleie skal utleie meldes til styret senest 3 dager før utleie.

(5) I alle utleieforhold, også korttidsutleie, plikter seksjonseier å gjøre leietakeren kjent med ordensreglene for sameiet. Seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for mislighold og økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

(6) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) På private balkonger, i sameiets fellesrom, felles svalganger, parkeringskjeller, boder og trapperom er røyking forbudt. Det kan røykes på sameiets felles utearealer, men bare ved å vise hensyn til andre. Røyking skal stoppes umiddelbart ved oppfordring av andre.

(7) Gjesterommet inngår i sameiets fellesareal og eies av seksjonseierne i fellesskap. Bruk av gjesterom reguleres av ordensreglene som er fastsatt av årsmøtet. Utleie administreres av styret i sameiet, eller den de setter til administrasjon, og styret skal se til at alle beboere/seksjonseiere har lik tilgang til å benytte dette gjesterommet. Døgnpris/vederlag fastsettes av styret i sameiet.

(8) Unødig lukt i forbindelse med matlaging skal unngås så langt det er mulig, men på takterrasser vil det kunne merkes lukt ved matlaging i næringslokalene i 1. etasje på grunn av avtrekk over tak.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Det er felles infrastruktur for ladning av el-bil. En seksjonseier kan etter avtale med eier av næringsseksjon parkering (snr 134) anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som eier av snr 134 anviser. Det er et krav at ladepunktet er tilpasset eksisterende infrastruktur for ladning. Det kan bare nektes samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av ladepunkt og strøm ved bruk dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at eier av næringsseksjon parkering (snr 134) pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

4-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annen fordeling fremgår av punkt (3) og (4) under, eller disse vedtektene for øvrig. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punkt 4.

(3) Særskilt fordeling av felleskostnader:

(a) <u>Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene;</u>
- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i boligdelen
- kostnader til drift og vedlikehold av heis
- Vedlikehold/drift av felles adkomstarealer til boligdelen, felles takterrasser og oppganger
- Fasade over grunn som kun tilhører boligdel
- Renhold av fellesareal i boligdelen inkl utvendig vask av vinduer uten tilkomst
- Strøm i fellesareal i boligdelen og atrium
- Stell av felles grøntarealer
- Snømåking og strøing på sameiets eiendom
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til boligseksjonene

(b) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjon 1. etg (snr 133);
- Fasade over grunn som kun tilhører næringsdelen i 1. etg.
- kostnader til drift og vedlikehold av eget ventilasjonsanlegg
- ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art
- Uteområde i forbindelse med næringsseksjonen
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til næringsseksjonen

(c) Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjon parkering (snr 134);
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjeanlegget, herunder også kjøreport og nedkjøringsrampe til garasjeanlegget
- Renhold, drift og vedlikehold av innvendige vegger, kjørebane og område for parkeringsplassene i garasjeanlegget
- Felles merking o.l. av parkeringsplasser
- Den del av forsikringspremien som gjelder snr 134
- Andre kostnader som utelukkende er knyttet til parkeringsanlegget

(d) Følgende kostnader fordeles likt på alle boligseksjonene:
- TV og Bredbånd
- Renovasjon

(e) Følgende kostnader fordeles likt på alle seksjonene (bolig og næring):
- Administrasjon av sameiet, forretningsførsel

(f) Følgende kostnader fordeles forholdsmessig iht. brøk på alle boligseksjonene og næringsdelen i 1. etg (snr 133) (næringsseksjon parkering skal ikke belastes):
- Kostnader til drift og vedlikehold av snøsmelteanlegg
- Den del av forsikringspremien som ikke gjelder snr 134

(4) Kostnader til fjernvarme kreves inn akonto og avregnes årlig. Styret får fullmakt til å innhente og overføre målerdata som er nødvendig for å foreta avregninger av forbruk.

4-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

4-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

4-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, 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 utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Slik adgang skal også gis hvis det er nødvendig i forbindelse med tilsyn eller vedlikehold av heis. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Årsmøtet

7-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

7-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

7-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 7-2 (1).

7-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuell årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 4.
-

7-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 2 eller 4 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at 1 styremedlem representerer næringsseksjonen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

8-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av *2 styremedlemmer* i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Rettighet for naboeiendom – gnr. 113 bnr. 649 og 739

(1) Sameiets naboeiendommer gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har i felleskap en vederlagsfri utbyggingsrett til bygging av parkeringskjeller under bakken (anleggseiendom) på en avgrenset del av sameiets eiendom iht. tinglyst erklæring og avtale av 13.05.2022 (Parkeringskjelleren) samt tinglyst rett til rett til kjørbar adkomst til Parkeringskjelleren gjennom parkeringskjelleren på gnr. 113 bnr. 343 (næringsseksjon parkering, snr. 134).

(2) Seksjonseierne/sameiet har ikke eiendomsrett til Parkeringskjelleren og har heller ikke krav på noen form for økonomisk kompensasjon som følge av overføringen av hjemmelen til Parkeringskjelleren til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(3) Seksjonseierne/sameiet må undertegne på alle nødvendig dokumenter i forbindelse med byggingen av Parkeringskjelleren, herunder alle fradelingsdokumenter for opprettelse av denne eiendommen (Parkeringskjelleren) i matrikkelen og etterfølgende skjøtet/hjemmelsdokument i forbindelse med at hjemmelen til denne eiendommen overføres til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(4) Dersom det er nødvendig med et formelt årsmøtevedtak i sakens anledning, skal det avholdes og vedtak fattes i samsvar med denne bestemmelsen i vedtektene.

(5) Det er styret i sameiet som skal undertegne på dokumentene på vegne av alle seksjonseierne. Det henvises til tinglysingsloven § 13, 6. ledd, for tinglysing av

dokumenter som gjelder felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie og til eierseksjonsloven § 60, 1. ledd, 1. og 2 punktum som lyder slik:

«Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.»

(6) Eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har rett til å benytte den aktuelle delen av fellesarealet på eiendommen i forbindelse med bygging av Parkeringskjelleren. Det følger av avtalen med eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 at anleggsperioden som legger beslag på dette arealet skal være så kort som mulig og at uteområdet til sameiet raskest mulig skal tilbakeføres/reetableres.

(7) Seksjonseierne/sameiet er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for Parkeringskjelleren vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739.

(8) Eier av/hjemmelshaver til gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739 har rett til å etablere gjennomkjøringsåpning ved fysiske på tiltak i kjellerveggen (sameiets eiendom) fra næringsseksjon parkering (snr. 134) inn til sin parkeringskjeller (Parkeringskjelleren). Dersom dette ikke er mulig, tillates etter nærmere avtale at tekniske innretninger til kjøreporten for gjennomkjøring plasser på veggen eller taket i parkeringskjelleren til gnr. 113 bnr. 343. Sameiet/seksjonseierne kan i denne forbindelse ikke fremme innsigelser eller kreve noen form for økonomisk kompensasjon som følge av støy, støv og andre ulemper så lenge arbeidene med etableringen av gjennomkjøringsåpningen varer.

(9) Nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 10) kan ikke endres uten samtykke fra eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739. Denne vedtektsbestemmelse (punkt 10) skal gjelde til Parkeringskjelleren er ferdig utbygd og hjemmelen er overført til eier av/hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 649 og gnr. 113 bnr. 739. Fra og med dette tidspunkt kan nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 10) slettes.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Svanegangen Sameie mandag 19.05.2025 kl. 20:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 32

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 0

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 32

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 0
- Antall for: 27

Vedtak:
Valgt ble: Styrets leder

1.3 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 28

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Jellum Hansen

1.4 Valg av tellekorps

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 0
- Antall for: 27

Vedtak:
Valgt ble: Styret

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 30

Vedtak:

Godkjent

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 28

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Kolstad

1.7 Godkjenning av dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 29

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 29

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr 1.163.318, godkjennes. Overskuddet disponeres slik: kr 503.318 føres mot annen egenkapital, og kr 660.000 føres mot vedlikeholdsfond.

Innestående beløp på sparekonto, kr 777.080,-, er ompostert som innskudd til vedlikeholdsfond, og dermed gjennomføres tilsvarende omdisponering fra opptjent egenkapital til vedlikeholdsfond.

Godkjent

4. Honorar til styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 3
- Antall for: 23

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 300,000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

På grunn av særdeles høy arbeidsbelastning på styret det siste året, har styret ønsket å å øke honoraret fra forrige periode.

Godkjent

5. Innkomne forslag

5.1 Sikring mot innbrudd - Alternativ 1

Styret har jobbet frem og innhentet flere muligheter til løsning og landet på 2 alternativer. Seksjonseier stemmer for den løsningen du synes er best.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 21
- Antall for: 10

Vedtak:

Alternativ 1: Vi investerer i låsesylindere av kjellerdører i L6 og L12 i stedet for eksisterende knappeløsning, samt en nøkkelbetjent lås ned til kjeller i alle utvendige heiser. Med denne løsningen er alle inngangsmuligheter til kjeller låst (bortsett fra garasjeport). I tillegg investeres det i kameraovervåking med hjelp av to kameraer i sykkelboden. Med mulighet for å utvide antall kamera ved ønske/behov. Avarn tar seg av GDPR-lovgivingen.

Estimert kostnad 300,000,- som en engangskostnad i tillegg til en årlig estimert kostnad kr. 60,000,- pr år.

Ikke godkjent

5.2 Sikring mot Innbrudd - Alternativ 2

Alternativ 2: Vi investerer i låsesylindere av kjellerdører i L6 og L12 i stedet for eksisterende knappeløsning, samt en nøkkelbetjent lås ned til kjeller i alle utvendige heiser. Med denne løsningen er alle inngangsmuligheter til kjeller låst (bortsett fra garasjeport).

Kostnaden er estimert til kr 250,000,- som en engangskostnad.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 31
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 10
- Antall for: 18

Vedtak:

Alternativ 2: Vi investerer i låsesylindere av kjellerdører i L6 og L12 i stedet for eksisterende knappeløsning, samt en nøkkelbetjent lås ned til kjeller i alle utvendige heiser. Med denne løsningen er alle inngangsmuligheter til kjeller låst (bortsett fra garasjeport).

Kostnaden er estimert til kr 250,000,- som en engangskostnad.

Godkjent

6. Valg

6.1 Styremedlem

Valg av styremedlem for Styre for Svanegangen Sameie

- Daniel Hannisdal - 17 stemmer
- Trond Gustavsen - 10 stemmer
- Klara Danielsen - 1 stemme

Vedtak:

Daniel Hanisdal velges inn som nytt styremedlem

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for et år.

Valg av varamedlem for Styre for Svanegangen Sameie

- Kjell Peder Klevan (Gjenvalg) - 28 stemmer
- Vidar Dyve (Gjenvalg) - 28 stemmer

Vedtak:

Kjell Peder Klevan og Vidar Dyve ble gjenvalgt

6.3 Valgkomité

Styret har bedt om personer som kan stille som valgkomite og 3 personer har meldt seg.

Kristin Kolstad - valgkomiteens leder

Brede Gundersen

Anders Bodeng

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 30
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 28

Vedtak:

Valgkomiteen ble stemt inn.

Protokoll for Svanegangen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Runar Bye (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Hilde Hansen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Kristin Kolstad (sign.)	20.05.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Svanegangen Sameie

Dato og sted

Dato: Mandag 19.05.2025 kl. 20:00

Sted: Min Side

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår styrets leder som møteleder

Styrets innstilling: Styret foreslår styrets leder som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Hilde Jellum Hansen.

Styrets innstilling: Hilde Jellum Hansen

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Styret.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes.

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

Forslag til vedtak: Kristin Kolstad foreslås til medsignant.

Styrets innstilling: Kristin Kolstad foreslås til medsignant

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024, som viser et overskudd på kr 1.163.318, godkjennes. Overskuddet disponeres slik: kr 503.318 føres mot annen egenkapital, og kr 660.000 føres mot vedlikeholdsfond.

Innestående beløp på sparekonto, kr 777.080,-, er ompostert som innskudd til vedlikeholdsfond, og dermed gjennomføres tilsvarende omdisponering fra opptjent egenkapital til vedlikeholdsfond.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300,000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

På grunn av særdeles høy arbeidsbelastning på styret det siste året, har styret ønsket å å øke honoraret fra forrige periode.

5. Innkomne forslag

Under har dere stemme på 2 alternativ (sak 5.1 og 5.2) når det gjelder sikring mot innbrudd. Stem kun FOR på det alternativet dere ønsker, og MOT på begge dersom dere er i mot at sameiet skal investere i sikring mot innbrudd.

5.1 Sikring mot innbrudd - Alternativ 1

Styret har jobbet frem og innhentet flere muligheter til løsning og landet på 2 alternativer. Seksjonseier stemmer for den løsningen du synes er best.

Forslag til vedtak: Alternativ 1: Vi investerer i låsesylindere av kjellerdører i L6 og L12 i stedet for eksisterende knappeløsning, samt en nøkkelbetjent lås ned til kjeller i alle utvendige heiser. Med denne løsningen er alle inngangsmuligheter til kjeller låst (bortsett fra garasjeport). I tillegg investeres det i kameraovervåking med hjelp av to kameraer i sykkelboden. Med mulighet for å utvide antall kamera ved ønske/behov. Avarn tar seg av GDPR-lovgivingen.

Estimert kostnad 300,000,- som en engangskostnad i tillegg til en årlig estimert kostnad kr. 60,000,- pr år.

5.2 Sikring mot Innbrudd - Alternativ 2

Alternativ 2: Vi investerer i låsesylindere av kjellerdører i L6 og L12 i stedet for eksisterende knappeløsning, samt en nøkkelbetjent lås ned til kjeller i alle utvendige heiser. Med denne løsningen er alle inngangsmuligheter til kjeller låst (bortsett fra garasjeport).

Kostnaden er estimert til kr 250,000,- som en engangskostnad.

Forslag til vedtak: Alternativ 2: Vi investerer i låsesylindere av kjellerdører i L6 og L12 i stedet for eksisterende knappeløsning, samt en nøkkelbetjent lås ned til kjeller i alle utvendige heiser. Med denne løsningen er alle inngangsmuligheter til kjeller låst (bortsett fra garasjeport).

Kostnaden er estimert til kr 250,000,- som en engangskostnad.

6. Valg

Det skal velges følgende:

1 stk styremedlem og valgkomiteen har funnet frem til 3 kandidater.

Kandidat 1: Klara Danielsen - jurist, rådgiver i FHI. Erfaring med prosjektarbeide, prosessarbeid, veiledning, noe fra fra arbeider med organisasjoner. God kjennskap til eierseksjonsloven og andre lovverk.

Kandidat 2: Daniel Hannisdal - Overlege Bærum Sykehus. Erfaring med styreverv og tillitsvalgtarbeid.

Kandidat 3: Trond Gustavsen - Siviløkonom, økonomidirektør i amerikansk legemiddelfirma, økonomisjef i Strømsgodset, økonomikonsulent ifm fusjonering av ingeniørbedrifter. Variert styreerfaring.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har funnet tre kandidater til plassen som blir ledig i styret for Svanegangen sameie. Vi tror alle tre vil kunne gjøre en god jobb i styret. Styret har bedt oss prioritere, og i møte i valgkomiteen 22/4 har vi samlet oss om flg. innstilling:

Vi foreslår Daniel Hannisdal som nytt medlem av styret for Svanegangen sameie. Han bor i Losjeplassen 18. Vi har lagt vekt på en større aldersspredning i styret og at vi tror han vil kunne kommunisere godt både innad i styret og utad - i tillegg til kompetanse og motivasjon.

6.1 Styremedlem

Forslag til vedtak: Daniel Hanisdal velges inn som nytt styremedlem

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for et år.

Forslag til vedtak: Vidar Dyve og Kjell Klevan gjenvelges.

Styrets innstilling: Vidar Dyve og Kjell Klevan gjenvelges

6.3 Valgkomité

Styret har bedt om personer som kan stille som valgkomite og 3 personer har meldt seg.

Kristin Kolstad - valgkomiteens leder

Brede Gundersen

Anders Bodeng

Forslag til vedtak: Valgkomiteen stemmes inn

Styrets innstilling: Valgkomiteen stemmes inn

Med vennlig hilsen for styret

04.05.2025

Runar Bye

Styrets årsmelding 2024 for Svanegangen Sameie

Virksomhetens art og beliggenhet

Svanegangen Sameie ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 929669274. Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder: Runar Bye

30 års erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Inngående kunnskap om Norske kontraktstandarder, beskrivelser, byggherreforskriften, bærekraftsdirektivet og åpenhetsloven. Profesjonell Styreutdanning fra BI.

Styremedlem: Hege Villars

Representerer næringsseksjonene, ansatt som markeds- og kundeansvarlig hos Union eiendomsutvikling AS. Mer enn 25 års erfaring fra eiendomsbransjen i Drammen. Mer en 10 års erfaring fra styreverv i eierseksjonssameier.

Styremedlem: Hilde Jellum Hansen

Siviløkonom Executive MBA. Ansatt som seksjonsleder i bank. Lang arbeidserfaring med hovedvekt innen bank og finans. Kjenner godt til eiendomsforvaltning, garantier, etc gjennom mange år i ulike roller på bedrift og personmarkedet i bank. Flere års erfaring fra styreverv.

Styremedlem: Henning Sten Hansen

40 års erfaring innen bygg og produksjon. Lang erfaring med teknisk prosjektledelse og salgsledelse. Styremedlem i borettslag i Gøteborg.

Styremedlem: Knut Arve Berg

Bred erfaring fra næringslivet innen supply chain, prosjektledelse og eiendomsdrift. Diverse styreverv og styreleder i annet sameie.

Varamedlem: Kjell Peder Klevan
Varamedlem: Vidar Dyve

Valgkomitè:

Kristin Kolstad (leder), Anders Bodeng, Brede Gundersen

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

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 12 styremøter og behandlet og protokollert 99 saker. I tillegg har det vært omfattende mailkorrespondanse og telefonsamtaler mellom styremedlemmene, samt besvarelser og behandling av innkommende saker fra seksjonseiere. Styret har også hatt flere korrespondanser med byggherre og hovedentreprenør for utbedring av feil og mangler. De fleste punktene er nå lukket, og styret opplever samarbeidet med utbygger som godt, selv om saksgangen tidvis er treg.

Tidligere styreleder trakk seg noe overraskende over natta i oktober, noe som skapte litt utfordringer for oss. Vi måtte kaste alt på båten og heller prioritere å finne kandidater til vervet samt et ekstra styremedlem ettersom kun nåværende styreleder meldte seg. Om en styreleder ikke er registrert i et sameie, vil Brønnøysundregistrene gå inn å slette foretaket/sameiet, noe som i realiteten betyr konkurs. Så dette var en alvorlig sak som måtte prioriteres.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Svanegangen Sameie.

Styret blir kontaktet av sameierne om mange forskjellige saker. Både saker som angår styret, men også saker som ikke angår styrets arbeide.

Dessverre har vi enkelte henvendelser som er av ufin og usaklig karakter. Henvendelsene har vært så grove at det går på motivasjonen løs hos flere i styret, og de har stilt seg spørsmålet om det er verdt å stå i denne kampen og rett og slett vurdert å trekke seg. Styrets leder aksepterer på ingen måte slike henvendelser og oppfordrer til at alle henvendelser til styret skjer med normal folkeskikk og med et saklig innhold.

Styrets arbeidsoppgaver er å sørge for at sameiet har en god og sunn drift og en oppfølging mot utbygger og andre samarbeidspartnere innenfor de regler som til enhver tid er gjeldende. Styret jobber for at Svanegangen sameie kan markedsføres utover bydelen og Drammen for øvrig, slik at vårt sameie kan fremstå med det hyggeligste bomiljøet og med de mest attraktive leilighetene man kan få i området.

Styret tar tak i alle saker som meldes inn og forsøker å svare ut så fort det er mulighet. Alle i styret har faste jobber på dagtid, og det er derfor ikke alltid man kan forvente svar samme dag. Noen ganger rår vi dessverre ikke over treg responstid fra involverte parter og/eller lang leveringstid på deler/komponenter, og da tar det noe tid før saken er løst.

Vi gjør oppmerksom på at alle henvendelser til styret skal foregå via styrets mailadresse styret@svanegangen.no. Henvendelser gjennom Facebook og eventuelle andre sosiale medier vil ikke bli besvart. Dette fordi vi trenger sporbarhet i henvendelsene slik at eksisterende og nye styremedlemmer til enhver tid er oppdaterte på hva som foregår.

Styret har mottatt mange henvendelser det siste året - mange av henvendelsene gjelder spørsmål knyttet til garasjekjelleren og egen eierseksjon. All informasjon om din eierseksjon finner du i FDV-permen i beboerportalen Inattika https://www.agorainattika.no/web/svanegangen. Brukernavn og passord har du mottatt tidligere. Styret oppfordrer til at alle seksjonseiere setter seg inn i denne dokumentasjonen.

Alle spørsmål om garasjekjelleren rettes direkte til eier av seksjonen, som er Union Parkering AS / Svanegangen Utvikling AS.

Vi har situasjoner hvor seksjonseiere ikke tar hensyn til andre beboere på kveld/nattestid. Det er tidvis klager på høy musikk/høy lyd utover kl. 23:00, det lagres mat/drikke/søppel på balkonger og svalganger, og det pågår røyking fra balkonger. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler som du finner på «Min side» i beboerportalen hos NBBO og med det ta forventet hensyn. Videre er det slik at det alltid er bedre å snakke med hverandre i stedet for om hverandre. Så oppfordringen er at du tar en prat med naboen din og forsøker å ordne opp på en ordentlig måte før du kontakter styret.

Saker som er/har vært under arbeid:

Kjellerdørene til L12, L16 og sykkelboden har vært et gjentakende problem hvor automatikken slår ut. Det har vært pågående feilsøking over lenger tid, og vi håper utbygger nå har funnet ut av feilen slik at dette kan fungere som det skal i fremtiden.

Vi har hatt flere utfordringer med innbrudd, og sakene blir fortløpende anmeldt. Sakene blir henlagt så og si umiddelbart. Anmeldelse er uansett nødvendig slik at vi kan få hjelp av forsikringsselskapet. Under innbruddet ble døren inn til L12 ødelagt. Denne er bestilt ny og har estimert ankomst medio april. Senere innbrudd har medført skade på ytterligere 5-6 dører. Disse er nå satt i bestilling.

I etterkant av innbruddene har styret gjort undersøkelser om å investere i kameraovervåking, endre på låsemekanismer i heiser og enkelte innganger, men kostnadene ved disse utbedringene ble vurdert til å være altfor høye i tillegg til at regelverket rundt kameraovervåking er noe utfordrende å holde tritt med. Styret besluttet derfor å inngå en avtale med Avarn Security som går runder til utvalgte tider på døgnet for å holde oversikt. Det er også hengt opp skilter på strategiske områder som viser at våre bygg er under overvåking.

Noen seksjonseiere har klaget på ustabil portåpner til garasjen. Styret har hatt jevnlig dialog med Union som er eier av p-anlegget, og styret har også kjørt en lengre stresstest over en 10-dagersperiode. Under stresstesten er det ikke avdekket noen feil, men utbygger har likevel gått med på å sette opp en antenne på utsiden av bygningskroppen for å sjekke om dette medfører bedring. Det er viktig å opplyse sameierne om at appen tidvis må oppdateres, og dette gjør man enkelt ved å trykke på «oppdatert» nederst til venstre i appen. Porten ser ut til å virke tilfredsstillende nå.

På slutten av året 2024 fikk vi beskjed fra en seksjonseier om at det var mistanke om skjeggkre. Etter at vi gikk ut med informasjon om dette, viste det seg at flere har samme utfordring, og det i flere forskjellige oppganger. Vi valgte derfor å kontakte forsikringsselskapet for å finne en løsning på dette. Anticimex har utført utlegging av åte og innen noen uker vil problemet sannsynligvis være løst.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar å sørge for at dette er på plass og til enhver tid er oppdatert.

Styret har derfor en egen portal hvor det månedlig skal sjekkes ut en rekke sjekklister.

Alle trappeløp, ute som inne, er å anse som en rømningsvei. Rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne og det er derfor ikke tillatt å sette fra seg ting som sperrer tilkomsten.

Det skal hver måned tas en trykktest på slukkeanlegget og dokumenteres trykk ut og inn i anlegget.

Brannalarmsystemet har tidvis vært en utfordring, og utbygger har foretatt feilsøking flere ganger, noe som til slutt ser ut til å ha båret frukter. Systemet ser nå ut til å være i orden.

Lagring i egen bod: Det er ved vernerunder avdekket at lagring i enkelte boder skjer i høyden og over avgrensningen som er høyden på veggene i bodene. Enkelte har lagret pappesker og annet svært nære slukkehodene (brannslokkedysene). Styret ber om at dette snarlig utbedres for hver enkelt.

Lekeplassen er kontrollert av sakkyndig, noe som er et krav hvert år, og det er avdekket feil og mangler som må utbedres. Dette er en garantisak, og noe utbygger har bekreftet utbedring på. Denne jobben pågår nå.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Profinans. Forsikringen har polisenummer 3836673-1.1. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 8 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 10 seksjoner i sameiet.

Økonomi

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

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

Styret vurderer sameiets økonomi som sunn, men noe sårbar. En betydelig kostnadsfaktor er bruken av gatevarmeanlegget, som er uforutsigbart og potensielt kan påføre sameiet store utgifter i vintermånedene. For å håndtere dette har styret innført periodisk manuell styring av anlegget. Dette tiltaket er nødvendig fordi automatikken i slike systemer ikke alltid er pålitelig, og anlegget kan derfor slå seg på unødvendig under visse værforhold. Kostnadene ved drift av anlegget kan på det meste beløpe seg til rundt kr. 4,000,- per døgn, og det er derfor betydelige besparelser ved å styre anlegget manuelt.

Styrets medlemmer er ikke ansatt i sameiet på heltid, og det har i det siste året ikke vært rom i budsjettet til å ansette en vaktmester eller lignende. Alle tiltak som iverksettes for å maksimere besparelsene til fordel for alle sameiere i Svanegangen sameie, utføres derfor på frivillig basis av styrets medlemmer når de har tid og kapasitet.

I løpet av siste året har vi reforhandlet flere avtaler blant annet på forsikring og vask. Dette har medført økonomiske besparelser for sameiet.

Det er foretatt en avsetning til vedlikeholdsfondet i disponeringen av årets overskudd.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Styret besluttet en liten økning i felleskostnadene fra 1.1.2025. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

11.02.2025

Runar Bye

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

Resultatregnskap Svanegangen Sameie - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 947 900	3 767 296	4 948 076	4 972 292
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	501 144	389 692	501 696	652 848
Andre inntekter	1	31 195	85 100	0	0
Sum inntekter		**5 480 239**	**4 242 088**	**5 449 772**	**5 625 140**
Kostnader					
Personalkostnader	2	342 300	102 690	262 430	262 430
Avskrivninger	3	51 468	32 512	0	0
Kommunale avgifter		617 726	539 841	610 000	685 000
Strøm og annen energi	4	438 716	458 820	550 000	550 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	587 890	497 621	1 235 000	1 235 000
Løpende driftskostnader	6	1 109 605	1 410 146	1 470 000	1 470 000
Administrativ konsulentbistand	7	253 279	248 867	251 500	292 700
Digitale tjenester		578 535	557 006	540 000	590 000
Forsikringer		389 199	410 064	500 000	500 000
Andre driftskostnader	8	30 933	39 818	30 000	30 000
Sum driftskostnader		**4 399 649**	**4 297 384**	**5 448 930**	**5 615 130**
Driftsresultat		**1 080 590**	**-55 296**	**842**	**10 010**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		40 506	23 914	1 000	1 000
Andre finansinntekter		42 222	13 823	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**82 728**	**37 737**	**1 000**	**1 000**
Årets resultat		**1 163 318**	**-17 559**	**1 842**	**11 010**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		503 318	-17 559	0	0
Overført vedlikeholdsfond		660 000	0	0	0
Sum disponeringer		**1 163 318**	**-17 559**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	173 359	224 826
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	9	777 080	0
Sum anleggsmidler		**950 438**	**224 826**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 509	10 303
Andre fordringer		583 433	443 008
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	1 798 446	1 516 654
Sum omløpsmidler		**2 419 388**	**1 969 965**
SUM EIENDELER		**3 369 827**	**2 194 791**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 041 854	1 315 616
Vedilkeholdsfond		1 437 080	0
Sum egenkapital	**11**	**2 478 934**	**1 315 616**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 009	34 334
Gjeld til forretningsfører		50	0
Leverandørgjeld		602 790	615 204
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		79 870	0
Annen kortsiktig gjeld		194 174	229 637
Sum gjeld		**890 893**	**879 175**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 369 827**	**2 194 791**

Sted:_____, dato:_____

Runar Bye Styreleder	Knut Arve Berg Styremedlem	Hilde Hansen Styremedlem
Hege Villars Styremedlem	Henning Sten Hansen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	3 015 132	1 733 100
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	589 248	498 960
3630 Internett / Bredbånd	536 976	536 976
3631 Innkrevd forsikring	771 552	952 876
3645 Leie parkeringsplass	24 996	34 472
3646 Innbetaling til vedlikehold	9 996	10 912
3663 Administrasjon	501 144	389 692
3690 Utleie gjesteleilighet	31 195	45 100
3699 Oppstartskapital fra sameiere	0	40 000
Sum	**5 480 239**	**4 242 088**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	230 000	115 000
5331 Regnskapsmessig avsetning påløpt styrehonorar	70 000	-25 000
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	16 215
5401 Påløpt arbeidsgiveravgift for påløpt styrehonorar	9 870	-3 525
Sum	**342 300**	**102 690**

Antall årsverk sysselsatt:0,00

Konto 5331 gjelder avsatt styrehonorar. Avsetningen er gjort på bakgrunn av styrets ønske om økt honorar for 2024, som følge av høy arbeidsbelastning. Endelig fastsettelse av honoraret forutsetter behandling på årsmøtet.

Note 3 - Anleggsmidler

	Vanningsanlegg	Møbler fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 338	108 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 338	108 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 779	34 200
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	99 559	73 800
Årets avskrivninger :	29 868	21 600
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :	5	5

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6200 Varmeanlegg	143 681	173 777
6340 Strøm	295 036	285 043
Sum	**438 716**	**458 820**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	30 211	82 336
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	546 484	405 347
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 194	6 938
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	3 000
Sum	**587 890**	**497 621**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	907 950	1 118 998
6395 Sommer og vintervedlikehold	190 615	248 077
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	15 389
6780 Andre driftsavtaler	11 040	27 682
Sum	**1 109 605**	**1 410 146**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	5 575	9 875
6710 Forretningsførerhonorar	223 692	212 232
6711 Honorar administrative tjenester	288	2 080
6725 Honorar for juridisk bistand	23 724	24 680
Sum	**253 279**	**248 867**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6500 Verktøy	5 164	0
6540 Inventar	848	249
6550 Driftsmateriale	3 011	7 500
6553 Lisenskostnader	3 825	6 550
6800 Kontorrekvisita	0	143
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	600
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 448	540
7420 Gave og tilskudd	510	935
7710 Styremøter	0	2 650
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 318	11 374
7770 Bank og kortgebyrer	10 809	9 064
7790 Annen kostnad	0	213
Sum	**30 933**	**39 818**

Note 9 - Bankinnskudd for bundne midler

	År 2024	År 2023
1963 Innskudd tilknyttet vedlikeholdsfond	777 080	0
Sum	**777 080**	**0**

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

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1924 BB Plasseringskonto 31+	0	841 197
1925 Bankinnskudd Vipps	29 278	51 036
1930 Driftskonto Boligbanken	1 769 015	414 967
1933 Plasseringskonto 31+	0	209 454
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	154	0
Sum	**1 798 446**	**1 516 654**

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	1 041 854	1 315 616
Vedlikeholdsfond	1 437 080	0
SUM EGENKAPITAL	**2 478 934**	**1 315 616**

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

Resultat og balanse med noter for Svanegangen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svanegangen Sameie

Styreleder	Runar Bye (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Hege Villars (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Henning Sten Hansen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Hilde Hansen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Knut Arve Berg (sign.)	29.04.2025

Til årsmøte i
Svanegangen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Svanegangen Sameie´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 163 318. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 29.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Svanegangen Sameie torsdag 31.10.2024 kl. 18:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
39

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Runar Bye velges.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Runar Bye velges.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjennes.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Hilde Jellum Hansen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Godkjennes.

2. Valg av styreleder

Runar Bye melder seg som kandidat til valg av ny styreleder.
Runar har lang erfaring innen bygg- og anleggsbransjen som leder i flere selskaper.
Han jobber som styreleder for et sameie med 24 seksjoner på Gol og er videre styreleder for eget selskap. Runar er også styremedlem i Buskerud Blomster AS
Han har sertifisering innenfor styrearbeid og tar også for tiden et kurs på BI som omhandler styrekompetanse.

Vedtak:
Runar Bye velges som styreleder for 2 år.

3. Valg av styremedlem

Knut Arve Berg melder seg som kandidat til valg av nytt styremedlem.
Knut Arve er forholdsvis ny innflyttet i sameiet og er en pensjonist med noe tid til å bidra for sameiet.
Han har bred yrkeserfaring fra næringslivet og også tidligere vært styreleder i et annet sameie i en fem års periode.

Vedtak:

Knut Arve Berg velges som styremedlem for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Svanegangen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Runar Bye (sign.)	04.11.2024
Protokollvitne	Hilde Hansen (sign.)	04.11.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Svanegangen Sameie

Tid og sted

Tid: Torsdag 31.10.2024 Kl.:18:00

Sted: Min Side

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Runar Bye velges.

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Runar Bye velges.

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Godkjennes.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Forslag til vedtak: Hilde Jellum Hansen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjennes.

2. Valg av styreleder

Runar Bye melder seg som kandidat til valg av ny styreleder.
Runar har lang erfaring innen bygg- og anleggsbransjen som leder i flere selskaper.
Han jobber som styreleder for et sameie med 24 seksjoner på Gol og er videre styreleder for eget selskap. Runar er også styremedlem i Buskerud Blomster AS
Han har sertifisering innenfor styrearbeid og tar også for tiden et kurs på BI som omhandler styrekompetanse.

Forslag til vedtak: Runar Bye velges som styreleder for 2 år.

3. Valg av styremedlem

Knut Arve Berg melder seg som kandidat til valg av nytt styremedlem.
Knut Arve er forholdsvis ny innflyttet i sameiet og er en pensjonist med noe tid til å bidra for sameiet.
Han har bred yrkeserfaring fra næringslivet og også tidligere vært styreleder i et annet sameie i en fem års periode.

Forslag til vedtak: Knut Arve Berg velges som styremedlem for 2 år.

Med vennlig hilsen

Styret i Svanegangen Sameie

Utskriftsdato: 19.11.2025

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.**	113	**Bruksnr.**	343	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Losjeplassen 6, 3015 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
05619160	126	28.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	38
05294453	63	29.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	17

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: 19.11.2025

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.**	113	**Bruksnr.**	343	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Losjeplassen 6, 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	4 285,00 kr
Vann	2 641,38 kr
Sum	**6 926,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Målt vann	15%	12.5 m3	31.41	1/1	0 %	392,59 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Målt avløp	15%	12.5 m3	52.65	1/1	0 %	658,09 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**3 631,28 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse: Losjeplassen 6				
Referanse: 83251168				
Avtalenummer: 1213977				
Dato: 19.11.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 650760				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.19.11.2025. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/02038-98	Noemi Martinelli	27.01.2023

Losjeplassen 2–22, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 343 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SVANEGANGEN UTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for fire boligbygg med 132 leiligheter mm. mottatt 13.01.2023. Søknaden var fullstendig samme dag.

Det ble gitt rammetillatelse 05.12.2019 til riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av fire boligbygg med til sammen 132 leiligheter, med tilhørende parkeringsanlegg og funksjoner i sak med saksnummer BYGG-19/02293-16.

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 fire boligbygg med 132 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	11.01.2023

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921 234 554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 15, datert 13.01.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
- Det ble gitt rammetillatelse 05.12.2019 for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av fire boligbygg med til sammen 132 leiligheter, med tilhørende parkeringsanlegg og funksjoner i sak med saksnummer BYGG-19/02293-16 (Drammen).

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 1) 23.04.2020 for deler av tiltaket – riving av hele bygg, og deler av bygg i sak med saksnummer BYGG-20/02038-6.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 2) 11.08.2020 for deler av tiltaket som gjelder gravearbeider og spunting av byggegrop i sak med saksnummer BYGG-20/02038-12.

- Det ble mottatt erklæring om ansvarsrett for utførende kalkcementpæler sammen med gjennomføringsplan versjon 4, datert 11.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-16.

- Det ble mottatt melding om endring av ansvarsrett for PRO Geoteknisk prosjektering sammen med gjennomføringsplan versjon 5, datert 17.08.2020 i journalpost BYGG-20/02038-17. *«Erklæring om ansvarsrett signert av Multiconsult 26/06-2019 opphører. Ansvarsområdet overtas av Terraplan AS»*

- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 14.09.2020 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-22.Følgende endringer ble godkjent i endringstillatelsen:
    - Plassering av adkomst til felles takterrasser på bygg C
    - Ny takterrasse på øverste plan for bygg C
    - Utførelse av rømningstrapp for bygg C
    - Nye og endrede balkonger for bygg B
    - Mindre fasadeendringer på bygg A
    - Mindre fasadeendringer på bygg D

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 3) 20.10.2020 for deler av tiltaket som gjelder betongarbeider kjeller og tekniske føringer i sak med saksnummer BYGG-20/02038-29.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 4) 14.12.2020 for deler av tiltaket som gjelder råbygg og badekabiner i sak med saksnummer BYGG-20/02038-35.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 5) 07.04.2021 for deler av tiltaket som gjelder tett bygg, innvendig tømrer- og tekniske arbeider, taktekking, murarbeid, og løfteinnretninger i sak med saksnummer BYGG-20/02038-39.

- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 02.07.2021 for fasade nord og planløsning på bygg C, utvendig rømningstrapp utgår og arealet innlemmes i bygningskroppen i sak med saksnummer BYGG-20/02038-46.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 6) 13.07.2021 for deler av tiltaket som gjelder utvendige trapper, og fasader i sak med saksnummer BYGG-20/02038-52.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 7) 13.12.2021 for deler av tiltaket som gjelder utomhus, plassbygde bad, glassfasader og rekkverk på terrasser og balkonger i sak med saksnummer BYGG-20/02038-59.

- Det ble gitt igangsettingstillatelse (IG 8) 25.02.2022 for deler av tiltaket som gjelder næringsareal i sak med saksnummer BYGG-20/02038-69.

- Det ble gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse 27.06.2022 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-74 for følgende endringer:

    - Plan 6 etasje Bygg B, ny bod i korridor.
    - Plan 7 etasje Bygg A, utvidelse av inngangsparti for to toppleiligheter.
    - Kjellerplan, reduksjon av kjellerareal mot nord og redusert antall utvendige kjellertrapper.

- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 04.08.2022 for deler av tiltaket som gjaldt BYGG A (Losjeplassen 2-10), og bygg D (Losjeplassen 22), kjeller, samt personheiser- NiNr: 1300575975, NiNr: 1300575976, NiNr: 1300575977, NiNr: 1300575984, og NiNr: 1300575978 i sak med saksnummer BYGG-20/02038-80.

- Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 27.09.2022 for Bygg B (Losjeplassen 12-16), bygg C (Losjeplassen 18-20), og personheiser- NiNr: 1300575983, NiNr: 1300575980, NiNr: 1300575981, og NiNr: 1300575982.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

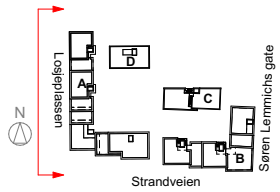
Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Noemi Martinelli
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SVANEGANGEN UTVIKLING AS





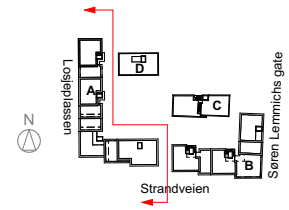
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
F04	Fasadeendringer iht. plantilpasning og balkonger	31.08.2020	BSH	MGC

Prosjekt: **Svanegangen**
Adresse: Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4, 3015 Drammen
Gnr/Bnr: 113/343, 113/649

Tiltakshaver: **Svanegangen Utvikling AS**
P.boks 2295, Strømsø,
3003 Drammen

Arkitekt: LOF ARKITEKTER AS
Rosenbringsgata 19C, 0354 OSLO
Tel: 22 48 97 70, www.lof.no

Tegningsstatus	Dato	Prosjekt nr.	DAK filnavn	Tegnet	Kontr.	Ans.	Tittel	Mål v/A3:	Tegning nr.	Rev.
Søknad om endring	26.06.19	2145	Detaljprosjekt Svanegangen	BSH	MGC	SO	Fasade mot vest, Bygg A		E-50	F04





BYGG A

					Prosjekt: **Svanegangen** Adresse: Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4, 3015 Drammen Gnr/Bnr: 113/343, 113/649						Tiltakshaver: **Svanegangen Utvikling AS** P.boks 2295, Strømsø, 3003 Drammen		Arkitekt: LOF ARKITEKTER AS Bryggetorget TRC, 0250 OSLO Tel: 22 48 97 70, www.lof.no	
F04	Fasadeendringer iht. plantegning og balkonger	31.08.2020	BSH	MGC	Tegningsstatus: Søknad om endring	Dato: 26.06.19	Prosjekt nr.: 2145	DAK filnavn: Detaljprosjekt Svanegangen	Tegnet: BSH	Kontr.: MGC	Ans.: SO	Tittel: Fasade mot øst, Bygg A	Mål v/A3:	Tegning nr.: E-52	Rev.: F04
Rev	**Beskrivelse**	**Dato**	**Sign**	**Kontr**											



F03	Fasadeendringer ifm. plantegning og balkonger	31.08.2020	MGC	BSH
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Prosjekt
Svanegangen
Adresse
Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4, 3015 Drammen
Gnr/Bnr
113/343, 113/649

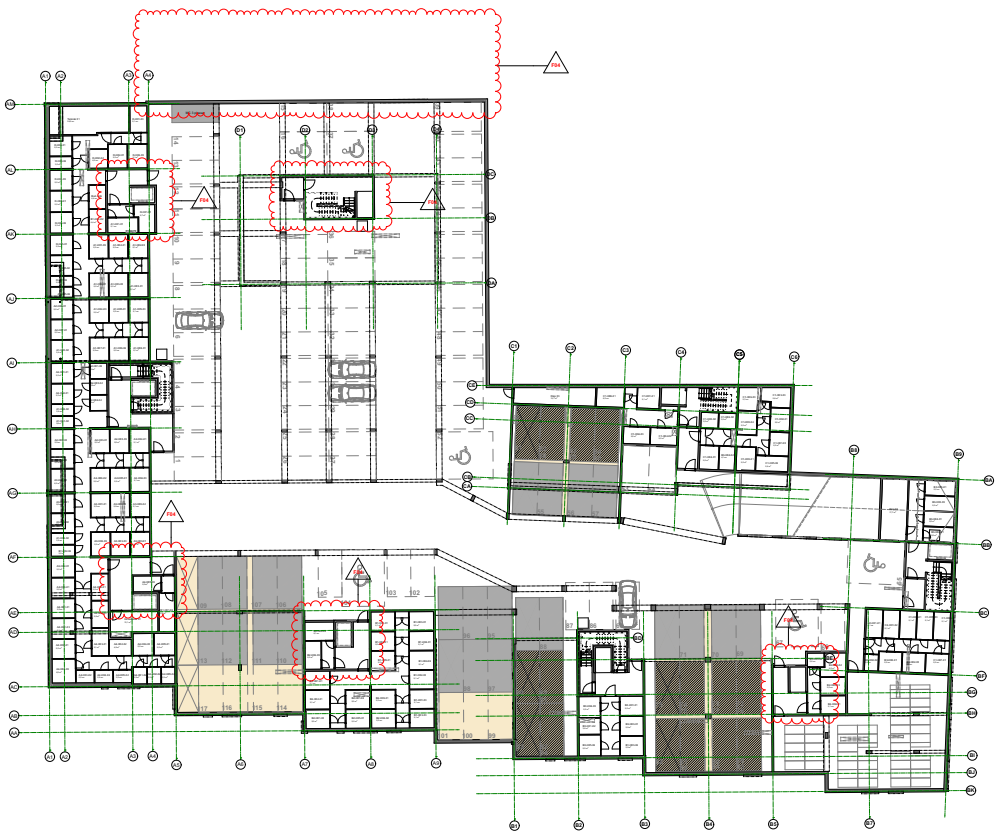
Tiltakshaver
Svanegangen Utvikling AS
P.boks 2295, Strømsø,
3003 Drammen

Arkitekt
LOF ARKITEKTER AS
Brenneriggata 19C, 0354 OSLO
Tel: 22 46 97 70, www.lof.no

Tegningsstatus	Dato	Prosjekt nr.	DAK filnavn	Tegnet	Kontr.	Ans.
Søknad om endring	26.06.19	2145	Detaljprosjekt Svanegangen	MGC	BSH	SO

Tittel	Målestokk	Tegning nr.	Rev.
Bygg A - Plan 03	1:200	E-05	F03

Tegningsnr.
Kjellerplan, hele feltet
Tegningsnr.
E-01



Sveis Lommedalsvegen

Strandveien

Sveis Lommedalsvegen

Tegn. nr.	Tegningsnavn	Format	Målestokk
E-01	Kjellerplan, hele feltet	A1	1:200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rgn	Kontr.
P01	02/05/2023	Leiligheter,kotelet, Kjellerbod,vaskri,garderobe og skulle endret, Kjeller-kjelleret	MGC	BSH
P02	07/06/2023	Endring av plassering kjeller	MGC	BSH

Rev. F04

Tegn. nr. E-01

Rev. F04

Utarbeidet av:
Verdal Prosjekt AS
Tlf. 911 43 172
Sidst rev.:

Kontrollert av:
Sidst rev.:

Godkjent:
Sidst rev.:

Godkjent:
Sidst rev.:

Godkjent:
Sidst rev.:

Godkjent:
Sidst rev.:

Godkjent:
Sidst rev.:

Byggherre:
Svanegangen Utvikling AS
Granland 70 A - 3049 Drammen

Prosjekt:
Løkjeplassen
2-22

Tegningsnavn:
Kjellerplan, hele feltet

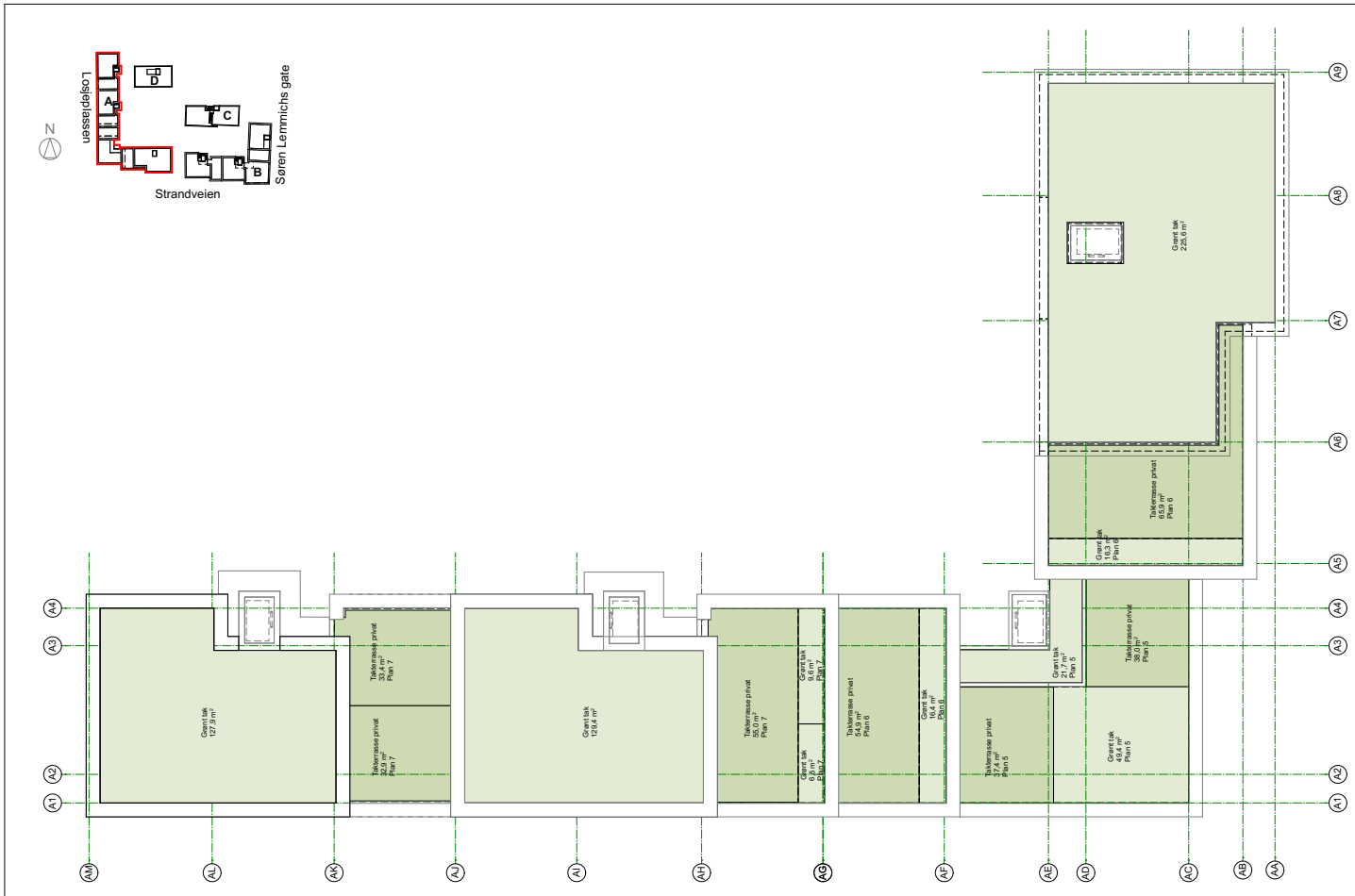
Prosjekterende for dette bygget:
Tegn. MGC | Kontr. BSH | Godkj. SO

Dato: 27.06.19
Format: A1
Målestokk: 1:200

Revisjon:
Sekrad om endring

Tegningsnr.: E-01
Rev.: F04

BIM-modell ArchiCAD 18 NOR Filplassering: Detaljprosjekt Svanegangen



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
F03	Fasadeendringer iht. planløsning og balkonger	31.08.2020	MGC	BSH

Prosjekt
Svanegangen
Adresse
Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4, 3015 Drammen
Gnr/Bnr
113/343, 113/649

Tiltakshaver
Svanegangen Utvikling AS
P.boks 2295, Strømsø,
3003 Drammen

Arkitekt
LOF ARKITEKTER AS
Brenneriggata 19C, 0354 OSLO
Tel: 22 48 97 70, www.lof.no

Tegningsstatus	Dato	Prosjekt nr.	DAK filnavn	Tegnet	Kontr.	Ans.
Søknad om endring	26.06.19	2145	Detaljprosjekt Svanegangen	MGC	BSH	SO

Tittel	Mål v/A3	Tegning nr.	Rev.
Bygg A - Tak	1:200	E-10	F03

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**343**	**0**	**26**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300784567	0	Ferdigattest	Bolig	8856	1150	0	8856

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623183.9 Øst: 568257.3 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	18.12.2019	08.01.2020	
IG-Igangsettingstillatelse	11.08.2020	11.08.2020	
EB-Endre bygningsdata	15.12.2020	15.12.2020	
EB-Endre bygningsdata	08.04.2021	08.04.2021	
EB-Endre bygningsdata	06.12.2021	06.12.2021	
EB-Endre bygningsdata	10.06.2022	10.06.2022	
EB-Endre bygningsdata	12.06.2022	12.06.2022	
EB-Endre bygningsdata	13.06.2022	13.06.2022	
EB-Endre bygningsdata	13.06.2022	13.06.2022	
EB-Endre bygningsdata	28.06.2022	28.06.2022	
MB-Midlertidig brukstillatelse	04.08.2022	08.08.2022	
EB-Endre bygningsdata	14.09.2022	14.09.2022	
FA-Ferdigattest	27.01.2023	27.01.2023	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

H0303	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	Losjeplassen 6	113	343	0	26

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	9	1055	0	1055
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	12	1155	0	1155
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	12	1155	0	1155
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	12	1155	0	1155
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	9	970	0	970
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	5	870	0	870
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
7	Hovedetasje	0	0	2	116	0	116
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	2380	0	2380

Referanse
J-Journalnummer: BYGG-2020/02038
Referanse
J-Journalnummer: BYGG-2019/02293
Referanse
J-Journalnummer: 2019/28328
Referanse
J-Journalnummer: 2020/36113

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**113**	**343**	**0**	**26**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.06.2022	Nei	Nei			64/13373	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			113/343/0/5	0
					113/343/0/4	0
					113/343/0/7	0
					113/343/0/6	0
					113/343/0/1	0
					113/343	0
					113/343/0/3	0
					113/343/0/2	0
					113/343/0/13	0
					113/343/0/12	0
					113/343/0/15	0
					113/343/0/14	0
					113/343/0/9	0
					113/343/0/8	0
					113/343/0/11	0
					113/343/0/10	0
					113/343/0/21	0
					113/343/0/20	0
					113/343/0/23	0

113/343/0/22	0
113/343/0/17	0
113/343/0/16	0
113/343/0/19	0
113/343/0/18	0
113/343/0/29	0
113/343/0/28	0
113/343/0/31	0
113/343/0/30	0
113/343/0/25	0
113/343/0/24	0
113/343/0/27	0
113/343/0/26	0
113/343/0/37	0
113/343/0/36	0
113/343/0/39	0
113/343/0/38	0
113/343/0/33	0
113/343/0/32	0
113/343/0/35	0
113/343/0/34	0
113/343/0/45	0
113/343/0/44	0
113/343/0/47	0
113/343/0/46	0
113/343/0/41	0
113/343/0/40	0
113/343/0/43	0
113/343/0/42	0
113/343/0/53	0
113/343/0/52	0
113/343/0/55	0

113/343/0/54	0
113/343/0/49	0
113/343/0/48	0
113/343/0/51	0
113/343/0/50	0
113/343/0/61	0
113/343/0/60	0
113/343/0/63	0
113/343/0/62	0
113/343/0/57	0
113/343/0/56	0
113/343/0/59	0
113/343/0/58	0
113/343/0/69	0
113/343/0/68	0
113/343/0/71	0
113/343/0/70	0
113/343/0/65	0
113/343/0/64	0
113/343/0/67	0
113/343/0/66	0
113/343/0/77	0
113/343/0/76	0
113/343/0/79	0
113/343/0/78	0
113/343/0/73	0
113/343/0/72	0
113/343/0/75	0
113/343/0/74	0
113/343/0/85	0
113/343/0/84	0
113/343/0/87	0

113/343/0/86	0
113/343/0/81	0
113/343/0/80	0
113/343/0/83	0
113/343/0/82	0
113/343/0/93	0
113/343/0/92	0
113/343/0/95	0
113/343/0/94	0
113/343/0/89	0
113/343/0/88	0
113/343/0/91	0
113/343/0/90	0
113/343/0/101	0
113/343/0/100	0
113/343/0/103	0
113/343/0/102	0
113/343/0/97	0
113/343/0/96	0
113/343/0/99	0
113/343/0/98	0
113/343/0/109	0
113/343/0/108	0
113/343/0/111	0
113/343/0/110	0
113/343/0/105	0
113/343/0/104	0
113/343/0/107	0
113/343/0/106	0
113/343/0/117	0
113/343/0/116	0
113/343/0/119	0

				113/343/0/118	0
				113/343/0/113	0
				113/343/0/112	0
				113/343/0/115	0
				113/343/0/114	0
				113/343/0/125	0
				113/343/0/124	0
				113/343/0/127	0
				113/343/0/126	0
				113/343/0/121	0
				113/343/0/120	0
				113/343/0/123	0
				113/343/0/122	0
				113/343/0/133	0
				113/343/0/132	0
				113/343/0/134	0
				113/343/0/129	0
				113/343/0/128	0
				113/343/0/131	0
				113/343/0/130	0
Feilretting	14.06.2022	14.06.2022	OPPM-2022/855	113/343/0/11	0
				113/343/0/94	0
				113/343/0/36	0
				113/343/0/32	0
				113/343/0/92	0
				113/343/0/124	0
				113/343/0/10	0
				113/343/0/8	0
				113/343/0/17	0
				113/343/0/114	0
				113/343/0/57	0
				113/343/0/126	0

113/343/0/115	0
113/343/0/79	0
113/343/0/86	0
113/343/0/128	0
113/343/0/43	0
113/343/0/121	0
113/343/0/39	0
113/343/0/44	0
113/343/0/15	0
113/343/0/108	0
113/343/0/75	0
113/343/0/23	0
113/343/0/129	0
113/343/0/63	0
113/343/0/61	0
113/343/0/30	0
113/343/0/53	0
113/343/0/42	0
113/343/0/25	0
113/343/0/133	0
113/343/0/68	0
113/343/0/90	0
113/343/0/84	0
113/343/0/48	0
113/343/0/24	0
113/343/0/104	0
113/343/0/28	0
113/343	0
113/343/0/83	0
113/343/0/5	0
113/343/0/110	0
113/343/0/12	0

113/343/0/52	0
113/343/0/123	0
113/343/0/125	0
113/343/0/9	0
113/343/0/35	0
113/343/0/3	0
113/343/0/120	0
113/343/0/98	0
113/343/0/20	0
113/343/0/116	0
113/343/0/80	0
113/343/0/89	0
113/343/0/14	0
113/343/0/113	0
113/343/0/71	0
113/343/0/62	0
113/343/0/55	0
113/343/0/40	0
113/343/0/27	0
113/343/0/46	0
113/343/0/101	0
113/343/0/131	0
113/343/0/45	0
113/343/0/34	0
113/343/0/51	0
113/343/0/4	0
113/343/0/58	0
113/343/0/59	0
113/343/0/37	0
113/343/0/96	0
113/343/0/134	0
113/343/0/111	0

113/343/0/73	0
113/343/0/118	0
113/343/0/105	0
113/343/0/127	0
113/343/0/69	0
113/343/0/56	0
113/343/0/26	0
113/343/0/29	0
113/343/0/99	0
113/343/0/82	0
113/343/0/16	0
113/343/0/38	0
113/343/0/106	0
113/343/0/93	0
113/343/0/117	0
113/343/0/85	0
113/343/0/103	0
113/343/0/7	0
113/343/0/72	0
113/343/0/54	0
113/343/0/100	0
113/343/0/64	0
113/343/0/102	0
113/343/0/2	0
113/343/0/33	0
113/343/0/70	0
113/343/0/74	0
113/343/0/88	0
113/343/0/50	0
113/343/0/109	0
113/343/0/91	0
113/343/0/97	0

						113/343/0/41	0
						113/343/0/107	0
						113/343/0/13	0
						113/343/0/47	0
						113/343/0/122	0
						113/343/0/22	0
						113/343/0/21	0
						113/343/0/112	0
						113/343/0/18	0
						113/343/0/1	0
						113/343/0/66	0
						113/343/0/49	0
						113/343/0/31	0
						113/343/0/119	0
						113/343/0/60	0
						113/343/0/81	0
						113/343/0/6	0
						113/343/0/87	0
						113/343/0/77	0
						113/343/0/95	0
						113/343/0/78	0
						113/343/0/65	0
						113/343/0/130	0
						113/343/0/19	0
						113/343/0/67	0
						113/343/0/132	0
						113/343/0/76	0
Seksjonering	29.04.2022	12.06.2022	22/14066			113/343/0/83	0
						113/343/0/70	0
						113/343/0/113	0
					Avgiver	113/343	-221.8
						113/343/0/103	0

		113/343/0/13	0
		113/343/0/42	0
		113/343/0/50	0
		113/343/0/87	0
		113/343/0/82	0
		113/343/0/22	0
		113/343/0/94	0
		113/343/0/65	0
		113/343/0/125	0
		113/343/0/34	0
		113/343/0/71	0
		113/343/0/120	0
		113/343/0/33	0
		113/343/0/122	0
		113/343/0/123	0
		113/343/0/101	0
		113/343/0/24	0
		113/343/0/111	0
		113/343/0/10	0
		113/343/0/108	0
		113/343/0/49	0
		113/6044	0
		113/343/0/93	0
		113/343/0/73	0
		113/343/0/84	0
		113/343/0/30	0
		113/343/0/40	0
	Mottaker	113/343/0/64	12.9
		113/343/0/112	0
		113/343/0/28	0
	Mottaker	113/343/0/63	13
		113/343/0/117	0

		113/343/0/92	0
		113/343/0/1	0
		113/343/0/4	0
		113/343/0/9	0
		113/343/0/59	0
		113/343/0/51	0
	Mottaker	113/343/0/133	91.8
	Mottaker	113/343/0/62	12.9
		113/343/0/104	0
		113/6003	0
		113/343/0/78	0
		113/343/0/61	0
		113/343/0/5	0
		113/343/0/99	0
		113/343/0/17	0
		113/343/0/77	0
		113/343/0/18	0
		113/343/0/58	0
		113/343/0/38	0
		113/343/0/129	0
		113/343/0/23	0
		113/343/0/121	0
		113/343/0/130	0
		113/343/0/85	0
		113/343/0/98	0
		113/343/0/20	0
		113/343/0/69	0
		113/343/0/89	0
		113/343/0/102	0
		113/343/0/96	0
		113/343/0/6	0
		113/343/0/43	0

		113/343/0/60	0
		113/343/0/36	0
		113/343/0/88	0
		113/343/0/116	0
		113/343/0/8	0
		113/343/0/55	0
		113/343/0/134	0
		113/343/0/68	0
		113/343/0/86	0
	Mottaker	113/343/0/46	12.8
		113/343/0/128	0
		113/343/0/91	0
		113/343/0/110	0
		113/343/0/44	0
		113/343/0/14	0
		113/343/0/41	0
		113/343/0/81	0
		113/343/0/11	0
		113/343/0/97	0
		113/343/0/35	0
		113/343/0/32	0
		113/343/0/67	0
		113/343/0/90	0
		113/343/0/132	0
		113/343/0/57	0
		113/343/0/107	0
		113/343/0/45	0
		113/343/0/3	0
		113/343/0/126	0
		113/343/0/127	0
		113/343/0/12	0
		113/343/0/31	0

		113/343/0/100	0
		113/343/0/131	0
	Mottaker	113/343/0/75	23.4
		113/343/0/26	0
		113/343/0/105	0
		113/343/0/7	0
		113/343/0/52	0
		113/343/0/2	0
		113/343/0/37	0
		113/343/0/27	0
		113/343/0/80	0
		113/343/0/119	0
		113/343/0/124	0
		113/343/0/106	0
		113/343/0/79	0
		113/343/0/95	0
	Mottaker	113/343/0/47	12.8
		113/343/0/21	0
	Mottaker	113/343/0/74	16.3
		113/343/0/115	0
		113/343/0/54	0
		113/343/0/19	0
		113/343/0/118	0
		113/343/0/25	0
		113/343/0/109	0
		113/343/0/114	0
	Mottaker	113/343/0/48	12.9
		113/343/0/66	0
		113/343/0/29	0
	Mottaker	113/343/0/76	12.9
		113/343/0/15	0
		113/343/0/56	0

113/343/0/39	0
113/343/0/16	0
113/343/0/53	0
113/343/0/72	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300784567	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	8856	0	8856

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Losjeplassen	6			Nord: 6623182.7 Øst: 568258.1 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Grunnkrets 401-Fjellheim 1 Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3015-DRAMMEN 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

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	**113**	**343**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	5798,9	3499,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.04.1874	Nei	Nei	Ja	134		Nord: 6623183,81 Øst: 568276,15 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Reseksjonering	15.08.2025	02.09.2025	2025/30592		113/343/0/133	0
					113/343	0
					113/343/0/33	0
Reseksjonering	26.11.2024	02.01.2025	2024/44096		113/343/0/33	0
					113/343/0/34	0
					113/343	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			113/343/0/5	0
					113/343/0/4	0
					113/343/0/7	0
					113/343/0/6	0
					113/343/0/1	0
					113/343	0
					113/343/0/3	0
					113/343/0/2	0
					113/343/0/13	0
					113/343/0/12	0
					113/343/0/15	0
					113/343/0/14	0
					113/343/0/9	0
					113/343/0/8	0
					113/343/0/11	0
					113/343/0/10	0
					113/343/0/21	0
					113/343/0/20	0
					113/343/0/23	0

113/343/0/22	0
113/343/0/17	0
113/343/0/16	0
113/343/0/19	0
113/343/0/18	0
113/343/0/29	0
113/343/0/28	0
113/343/0/31	0
113/343/0/30	0
113/343/0/25	0
113/343/0/24	0
113/343/0/27	0
113/343/0/26	0
113/343/0/37	0
113/343/0/36	0
113/343/0/39	0
113/343/0/38	0
113/343/0/33	0
113/343/0/32	0
113/343/0/35	0
113/343/0/34	0
113/343/0/45	0
113/343/0/44	0
113/343/0/47	0
113/343/0/46	0
113/343/0/41	0
113/343/0/40	0
113/343/0/43	0
113/343/0/42	0
113/343/0/53	0
113/343/0/52	0
113/343/0/55	0

113/343/0/54	0
113/343/0/49	0
113/343/0/48	0
113/343/0/51	0
113/343/0/50	0
113/343/0/61	0
113/343/0/60	0
113/343/0/63	0
113/343/0/62	0
113/343/0/57	0
113/343/0/56	0
113/343/0/59	0
113/343/0/58	0
113/343/0/69	0
113/343/0/68	0
113/343/0/71	0
113/343/0/70	0
113/343/0/65	0
113/343/0/64	0
113/343/0/67	0
113/343/0/66	0
113/343/0/77	0
113/343/0/76	0
113/343/0/79	0
113/343/0/78	0
113/343/0/73	0
113/343/0/72	0
113/343/0/75	0
113/343/0/74	0
113/343/0/85	0
113/343/0/84	0
113/343/0/87	0

113/343/0/86	0
113/343/0/81	0
113/343/0/80	0
113/343/0/83	0
113/343/0/82	0
113/343/0/93	0
113/343/0/92	0
113/343/0/95	0
113/343/0/94	0
113/343/0/89	0
113/343/0/88	0
113/343/0/91	0
113/343/0/90	0
113/343/0/101	0
113/343/0/100	0
113/343/0/103	0
113/343/0/102	0
113/343/0/97	0
113/343/0/96	0
113/343/0/99	0
113/343/0/98	0
113/343/0/109	0
113/343/0/108	0
113/343/0/111	0
113/343/0/110	0
113/343/0/105	0
113/343/0/104	0
113/343/0/107	0
113/343/0/106	0
113/343/0/117	0
113/343/0/116	0
113/343/0/119	0

				113/343/0/118	0
				113/343/0/113	0
				113/343/0/112	0
				113/343/0/115	0
				113/343/0/114	0
				113/343/0/125	0
				113/343/0/124	0
				113/343/0/127	0
				113/343/0/126	0
				113/343/0/121	0
				113/343/0/120	0
				113/343/0/123	0
				113/343/0/122	0
				113/343/0/133	0
				113/343/0/132	0
				113/343/0/134	0
				113/343/0/129	0
				113/343/0/128	0
				113/343/0/131	0
				113/343/0/130	0
Annen forretningstype	29.06.2022	29.06.2022	22/14066	113/343	0
				113/6003	0
				113/343/0/133	0
				113/6044	0
Annen forretningstype	29.06.2022	29.06.2022	22/14066	113/343/0/48	0
				113/343	0
Annen forretningstype	29.06.2022	29.06.2022	22/14066	113/343/0/47	0
				113/343	0
				113/343/0/48	0
Annen forretningstype	29.06.2022	29.06.2022	22/14066	113/343	0
				113/343/0/46	0
Annen forretningstype	29.06.2022	29.06.2022	22/14066	113/343	0

				113/343/0/64	0
Annen forretningstype	29.06.2022	29.06.2022	22/14066	113/343	0
				113/343/0/63	0
Annen forretningstype	29.06.2022	29.06.2022	22/14066	113/343	0
				113/343/0/62	0
Annen forretningstype	28.06.2022	28.06.2022	22/14066	113/343/0/76	0
				113/343	0
Annen forretningstype	28.06.2022	28.06.2022	22/14066	113/343	0
				113/343/0/75	0
Annen forretningstype	28.06.2022	28.06.2022	22/14066	113/343	0
				113/343/0/74	0
Feilretting	15.06.2022	15.06.2022	2022/14066	113/343	0
				113/343/0/134	0
Feilretting	14.06.2022	14.06.2022	OPPM-2022/855	113/343/0/11	0
				113/343/0/94	0
				113/343/0/36	0
				113/343/0/32	0
				113/343/0/92	0
				113/343/0/124	0
				113/343/0/10	0
				113/343/0/8	0
				113/343/0/17	0
				113/343/0/114	0
				113/343/0/57	0
				113/343/0/126	0
				113/343/0/115	0
				113/343/0/79	0
				113/343/0/86	0
				113/343/0/128	0
				113/343/0/43	0
				113/343/0/121	0
				113/343/0/39	0

113/343/0/44	0
113/343/0/15	0
113/343/0/108	0
113/343/0/75	0
113/343/0/23	0
113/343/0/129	0
113/343/0/63	0
113/343/0/61	0
113/343/0/30	0
113/343/0/53	0
113/343/0/42	0
113/343/0/25	0
113/343/0/133	0
113/343/0/68	0
113/343/0/90	0
113/343/0/84	0
113/343/0/48	0
113/343/0/24	0
113/343/0/104	0
113/343/0/28	0
113/343	0
113/343/0/83	0
113/343/0/5	0
113/343/0/110	0
113/343/0/12	0
113/343/0/52	0
113/343/0/123	0
113/343/0/125	0
113/343/0/9	0
113/343/0/35	0
113/343/0/3	0
113/343/0/120	0

113/343/0/98	0
113/343/0/20	0
113/343/0/116	0
113/343/0/80	0
113/343/0/89	0
113/343/0/14	0
113/343/0/113	0
113/343/0/71	0
113/343/0/62	0
113/343/0/55	0
113/343/0/40	0
113/343/0/27	0
113/343/0/46	0
113/343/0/101	0
113/343/0/131	0
113/343/0/45	0
113/343/0/34	0
113/343/0/51	0
113/343/0/4	0
113/343/0/58	0
113/343/0/59	0
113/343/0/37	0
113/343/0/96	0
113/343/0/134	0
113/343/0/111	0
113/343/0/73	0
113/343/0/118	0
113/343/0/105	0
113/343/0/127	0
113/343/0/69	0
113/343/0/56	0
113/343/0/26	0

113/343/0/29	0
113/343/0/99	0
113/343/0/82	0
113/343/0/16	0
113/343/0/38	0
113/343/0/106	0
113/343/0/93	0
113/343/0/117	0
113/343/0/85	0
113/343/0/103	0
113/343/0/7	0
113/343/0/72	0
113/343/0/54	0
113/343/0/100	0
113/343/0/64	0
113/343/0/102	0
113/343/0/2	0
113/343/0/33	0
113/343/0/70	0
113/343/0/74	0
113/343/0/88	0
113/343/0/50	0
113/343/0/109	0
113/343/0/91	0
113/343/0/97	0
113/343/0/41	0
113/343/0/107	0
113/343/0/13	0
113/343/0/47	0
113/343/0/122	0
113/343/0/22	0
113/343/0/21	0

					113/343/0/112	0
					113/343/0/18	0
					113/343/0/1	0
					113/343/0/66	0
					113/343/0/49	0
					113/343/0/31	0
					113/343/0/119	0
					113/343/0/60	0
					113/343/0/81	0
					113/343/0/6	0
					113/343/0/87	0
					113/343/0/77	0
					113/343/0/95	0
					113/343/0/78	0
					113/343/0/65	0
					113/343/0/130	0
					113/343/0/19	0
					113/343/0/67	0
					113/343/0/132	0
					113/343/0/76	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	08.06.2022	09.06.2022	22/11936	Avgiver	113/343	-11,3
				Mottaker	113/649	11,4
Annen forretningstype	08.06.2022	09.06.2022	22/11936		113/649	0
					113/343	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	08.06.2022	09.06.2022	22/11936	Mottaker	113/343	38,5
				Avgiver	113/649	-38,5
Annen forretningstype	08.06.2022	09.06.2022	22/00674		113/649	0
					113/343	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	08.06.2022	09.06.2022	22/00820	Mottaker	113/649	26,7
				Avgiver	113/343	-26,7

Oppmålingsforretning	08.06.2022	09.06.2022	22/13603		113/739	0
					113/343	0
					113/649	0
Seksjonering	29.04.2022	12.06.2022	22/14066		113/343/0/83	0
					113/343/0/70	0
					113/343/0/113	0
				Avgiver	113/343	-221,8
					113/343/0/103	0
					113/343/0/13	0
					113/343/0/42	0
					113/343/0/50	0
					113/343/0/87	0
					113/343/0/82	0
					113/343/0/22	0
					113/343/0/94	0
					113/343/0/65	0
					113/343/0/125	0
					113/343/0/34	0
					113/343/0/71	0
					113/343/0/120	0
					113/343/0/33	0
					113/343/0/122	0
					113/343/0/123	0
					113/343/0/101	0
					113/343/0/24	0
					113/343/0/111	0
					113/343/0/10	0
					113/343/0/108	0
					113/343/0/49	0
					113/6044	0
					113/343/0/93	0
					113/343/0/73	0

		113/343/0/84	0
		113/343/0/30	0
		113/343/0/40	0
	Mottaker	113/343/0/64	12,9
		113/343/0/112	0
		113/343/0/28	0
	Mottaker	113/343/0/63	13
		113/343/0/117	0
		113/343/0/92	0
		113/343/0/1	0
		113/343/0/4	0
		113/343/0/9	0
		113/343/0/59	0
		113/343/0/51	0
	Mottaker	113/343/0/133	91,8
	Mottaker	113/343/0/62	12,9
		113/343/0/104	0
		113/6003	0
		113/343/0/78	0
		113/343/0/61	0
		113/343/0/5	0
		113/343/0/99	0
		113/343/0/17	0
		113/343/0/77	0
		113/343/0/18	0
		113/343/0/58	0
		113/343/0/38	0
		113/343/0/129	0
		113/343/0/23	0
		113/343/0/121	0
		113/343/0/130	0
		113/343/0/85	0

		113/343/0/98	0
		113/343/0/20	0
		113/343/0/69	0
		113/343/0/89	0
		113/343/0/102	0
		113/343/0/96	0
		113/343/0/6	0
		113/343/0/43	0
		113/343/0/60	0
		113/343/0/36	0
		113/343/0/88	0
		113/343/0/116	0
		113/343/0/8	0
		113/343/0/55	0
		113/343/0/134	0
		113/343/0/68	0
		113/343/0/86	0
	Mottaker	113/343/0/46	12,8
		113/343/0/128	0
		113/343/0/91	0
		113/343/0/110	0
		113/343/0/44	0
		113/343/0/14	0
		113/343/0/41	0
		113/343/0/81	0
		113/343/0/11	0
		113/343/0/97	0
		113/343/0/35	0
		113/343/0/32	0
		113/343/0/67	0
		113/343/0/90	0
		113/343/0/132	0

		113/343/0/57	0
		113/343/0/107	0
		113/343/0/45	0
		113/343/0/3	0
		113/343/0/126	0
		113/343/0/127	0
		113/343/0/12	0
		113/343/0/31	0
		113/343/0/100	0
		113/343/0/131	0
	Mottaker	113/343/0/75	23,4
		113/343/0/26	0
		113/343/0/105	0
		113/343/0/7	0
		113/343/0/52	0
		113/343/0/2	0
		113/343/0/37	0
		113/343/0/27	0
		113/343/0/80	0
		113/343/0/119	0
		113/343/0/124	0
		113/343/0/106	0
		113/343/0/79	0
		113/343/0/95	0
	Mottaker	113/343/0/47	12,8
		113/343/0/21	0
	Mottaker	113/343/0/74	16,3
		113/343/0/115	0
		113/343/0/54	0
		113/343/0/19	0
		113/343/0/118	0
		113/343/0/25	0

					113/343/0/109	0
					113/343/0/114	0
				Mottaker	113/343/0/48	12,9
					113/343/0/66	0
					113/343/0/29	0
				Mottaker	113/343/0/76	12,9
					113/343/0/15	0
					113/343/0/56	0
					113/343/0/39	0
					113/343/0/16	0
					113/343/0/53	0
					113/343/0/72	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	01.02.2021	22.02.2021	20/03736	Avgiver	113/6008	-18,2
				Mottaker	113/343	18,2
					113/649	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	01.02.2021	22.02.2021	20/03736		113/6044	0
				Avgiver	113/343	-8,7
				Mottaker	113/6008	8,7
Oppmålingsforretning/grensejustering	01.02.2021	22.02.2021	20/03736	Mottaker	113/6003	82,4
				Avgiver	113/343	-82,3
					113/6044	0
Oppmålingsforretning/areaoverføring	01.02.2021	22.02.2021	20/03736		113/6003	0
				Avgiver	113/6044	-344,6
				Mottaker	113/343	344,5
					113/6008	0
Sammenslåing	06.07.2020	02.07.2020	20/44230	Avgiver	113/1174	-2249,3
				Mottaker	113/343	2249,3
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			113/343	0
Oppmålingsforretning	04.09.2019	02.10.2019	BYGG-19/00726	Mottaker	113/1174	2249,3
					113/5002	0

					113/6008	0
					113/1130	0
					113/343	0
				Avgiver	113/649	-2249,3
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010			113/343	0
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010			113/343	0
					113/6003	0
					113/739	0
Sammenslåing	23.04.2010	22.04.2010		Mottaker	113/343	629
				Avgiver	113/342	-629
Kart- og delingsforretning	04.11.2005		531/05	Avgiver	113/343	-2115
				Mottaker	113/1152	2115
Kart- og delingsforretning	21.12.2000			Mottaker	113/1100	806
				Avgiver	113/343	-806
Kart- og delingsforretning	23.06.2000			Mottaker	113/1087	1497
				Avgiver	113/343	-1497
Sammenslåing	21.02.1997			Avgiver	113/995	-103
				Mottaker	113/343	103
Arealmåling	05.04.1994			Mottaker	113/343	2770
Kart- og delingsforretning	28.02.1901			Avgiver	113/343	-865
				Mottaker	113/739	865
Kart- og delingsforretning	12.12.1898			Mottaker	113/342	756
				Avgiver	113/343	-756
Planlagt fradeling	26.11.1874			Avgiver	113/343	-2445
Kart- og delingsforretning	26.11.1874			Mottaker	113/343	325
				Avgiver	113/401	-325
Jordskifte					117/655	0
					116/913	0
					116/915	0
					116/914	0
					112/233	0
					115/1000	0

116/83	0
116/81	0
117/656	0
114/1154	0
115/491	0
115/494	0
114/1150	0
114/1470	0
114/1140	0
114/1139	0
114/1460	0
114/1137	0
114/1473	0
114/1142	0
114/1459	0
114/1152	0
114/1474	0
114/1148	0
39/16	0
114/1146	0
39/20	0
116/1134	0
112/757	0
116/1132	0
113/761	0
117/518	0
112/738	0
110/531	0
113/299	0
113/295	0
113/294	0
113/297	0

113/298	0
116/729	0
116/724	0
117/151	0
10/20	0
117/528	0
114/1106	0
101/45	0
101/46	0
117/530	0
117/621	0
101/44	0
113/5001	0
111/617	0
113/6008	0
113/6003	0
111/246	0
113/6006	0
114/1130	0
113/5002	0
111/616	0
114/1133	0
114/1127	0
117/511	0
101/59	0
113/994	0
113/976	0
111/956	0
113/980	0
113/978	0
104/11	0
116/1080	0

102/4	0
113/650	0
117/152	0
104/3	0
116/1032	0
116/1033	0
116/1842	0
116/1845	0
110/157	0
104/19	0
104/21	0
104/37	0
116/927	0
116/1085	0
115/512	0
101/18/0/2	0
115/508	0
115/518	0
115/514	0
115/516	0
115/505	0
101/18/0/1	0
101/20	0
116/839	0
13/72	0
13/73	0
117/154	0
112/162	0
113/1152	0
116/882	0
117/754	0
113/1017	0

113/1009	0
117/600	0
117/514	0
117/917	0
117/949	0
117/841	0
107/4	0
111/6009	0
111/6010	0
106/3	0
106/2	0
101/38	0
106/6	0
101/37	0
107/6	0
117/515	0
102/27	0
102/21	0
102/18	0
115/520	0
115/524	0
111/655	0
115/522	0
114/6066	0
114/6067	0
114/1479	0
114/6040	0
14/89	0
115/1004	0
116/737	0
115/1006	0
116/731	0

115/5007	0
15/5000	0
0/1	0
113/433	0
113/432	0
117/505	0
117/588	0
14/21	0
14/16	0
115/536	0
115/529	0
115/525	0
115/531	0
117/506	0
115/526	0
112/186	0
112/194	0
112/196	0
112/180	0
113/747	0
110/118	0
112/201	0
104/55	0
117/359	0
113/46	0
113/40	0
15/176	0
117/590	0
112/802	0
112/811	0
117/831	0
114/723	0

117/158	0
113/1090	0
113/1088	0
113/1091	0
113/1086	0
117/593	0
111/5007	0
116/419	0
113/285	0
117/811	0
105/18	0
105/2	0
110/167	0
116/1909	0
101/33	0
117/833	0
110/188	0
110/183	0
110/172	0
110/159	0
16/312	0
16/313	0
112/5002	0
113/1145	0
113/1131	0
0/0	0
113/1130	0
113/6044	0
113/1151	0
113/1125	0
113/1098	0
113/1129	0

113/600	0
113/602	0
114/6017	0
117/763	0
113/603	0
101/9	0
101/17	0
101/10	0
14/68	0
113/599	0
101/13	0
14/85	0
101/18	0
101/16	0
114/1120	0
116/93	0
101/15	0
115/950	0
114/1125	0
114/1121	0
117/838	0
114/1161	0
114/1111	0
114/1159	0
101/14	0
10/140	0
114/1160	0
117/614	0
10/135	0
16/115	0
117/146	0
114/1322	0

117/149	0
116/1110	0
13/185	0
116/1119	0
114/1323	0
102/90	0
116/2204	0
102/7	0
115/838	0
113/342	0
13/194	0
101/27	0
113/343	0
15/17	0
15/18	0
105/154	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300784567	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Ferdigattest	8856	0	8856

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Losjeplassen	6			Nord: 6623182,7 Øst: 568258,1 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Grunnkrets 401-Fjellheim 1 Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3015-DRAMMEN 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

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5798,9	Nord: 6623183,81011501 Øst: 568276,14999633 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**343**	**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.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Sammensatt kulturmiljø

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	343	0	0	1	5798.94m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annet kulturhus	1	0.09m^2
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	3	261.00m^2
Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer	1	1123.97m^2
Bedehus, menighetshus	1	3.95m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	7284.53m^2
Bevaring kulturmiljø	5798.94m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	5798.94m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	5795.11m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Fortau	0.13m^2
Gang-/sykkelveg	280.53m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1439.27m^2
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1936.65m^2
Uteoppholdsareal	1897.30m^2
Annen veggrunn - grøntareal	0.05m^2
Gatetun	71.98m^2
Torg	13.98m^2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	155.21m^2

Datasett uten treff (3)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**343**	**0**	**26**	Losjeplassen 6, 3015 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6020.65m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	7695.19m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6020.65m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6020.65m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Andre sikringssoner	55.58m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Annen veggrunn - grøntareal	0.05m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2027.31m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Flomfare	1442.44m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Fortau	0.18m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Frisikt	13.52m^2
	3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Gang-/sykkelveg	280.53m^2

3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Gatetun	72.75m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1545.23m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	155.21m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Torg	38.25m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	Uteoppholdsareal	1897.3m^2
3301 0602406	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4 (21.5.2019)	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	5488.74m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060252-5	BRAGERNESLØPET FRA HOLMENBRUA TIL NYGATA, OG HOLMEN-NOKKEN. (24.6.1997)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

SENTRUMSPLANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHOLDET I BESTEMMELSENE

0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til

1 Plankrav

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

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

4 Vann, elv
1. Friluftsområder

5 Trafikkområder
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

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

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

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

1. PLANKRAV

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

Bestemmelser

Støyforhold

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

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

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

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

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

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

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

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

Bevaringsområder

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

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

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

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

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

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

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

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

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

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

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

Privat uteoppholdsareal

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

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

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

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

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

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

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

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

3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

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

3.5 PARKERING

Bestemmelser

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

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

3.6 SENTEROMRÅDER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

Bestemmelse

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

Retningslinjer

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

3.8 BOLIGOMRÅDER

Bestemmelse

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

Retningslinjer

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

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.10 PARKERINGSHUS

Bestemmelser

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

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

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

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

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

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

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

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

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

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

B86

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

B90 og 92

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

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

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

Retningslinjer

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

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

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

S68

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

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

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

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

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

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

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

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

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

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

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

Retningslinje

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

VEDLEGG

BYGGEHØYDER I KVARTALER

Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2

Kommentarer:

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

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

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

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

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

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

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S63b	7	
S64		
S65		23.09.03
S66	10	
S67	**	
S68	** 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

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
PLAN-19/00169 19/02038	406	21.05.2019	0079/19

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4

Gnr. 113/ bnr. 343, 649

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.04.2019

Ordførerers underskrift: _____

1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	**FORMÅL**	**SOSI**	**AREAL M²**
Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)			
BB1, BB2, BB3	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113	2.048 m²
BKB1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	1.545 m²
f_BUT1, f_BUT2	Uteoppholdsareal	1600	1.915 m²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)			
f_STI1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturareal	2001	159 m²
o_V1, o_V2, o_V3	Kjøreveg	2011	1.684 m²
o_F1, o_F2, o_F3	Fortau	2012	884 m²
f_T1	Torg	2013	38 m²
f_GT1	Gatetun	2014	76 m²
o_GS1, f_GS2	Gang-/ sykkelveg	2015	638 m²
o_AVG1 - 5	Annen veggrunn - grøntareal	2019	516 m²
Hensynssone (PBL §12-5, nr.6)			
	Sikringssone frisikt	H140	
	Sikringssone offentlige vann- og avløpsledninger	H190	
	Faresone flomfare	H320	
RpBestemmelsesgrense			
#1	Underjordisk parkeringsanlegg		
#2	Gangpassasje i 1.etg i felt BKB1		

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for riving av eksisterende bebyggelse i planområdet og utbygging av området med ca. 140 boliger med tilhørende uteopphold og parkering samt forretning/bevertningsareal. Det skal sikres gode boligkvaliteter og felles uteoppholdsarealer med høy kvalitet. Det skal legges til rette for en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom området og en allment tilgjengelig kvartalslekeplass i gårdsrommet. Detaljreguleringen legger til rette for å etablere tosidig fortau langs Søren Lemmichs gate.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Samferdselsanlegg

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 skal fortau o_F1 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB1 skal torg f_T1, og gang- og sykkelvei o_GS1 og f_GS2_ være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

c. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB3, skal hele fortau o_F2, gang- og sykkelvei o_GS1 og f_GS2, gatetun f_GT1, f_STI1 og o_AVG4 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

d. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB2, skal f_GS2, samferdsel og teknisk infrastruktur arealer f_STI1 og fortau o_F2 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

e. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BB1, BB2, BB3 og BKB1 skal o_AVG5 og o_AVG3 være opparbeidet/reetablert i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

3.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor felt BB1 og BKB1 skal tilhørende leke- og uteoppholdsarealer innenfor feltene samt f_BUT1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenforfelt BB2 og BB3 skal tilhørende lek- og uteoppholdsarealer innenfor feltene samt f_BUT2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

c. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 Teknisk og sosial infrastruktur

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet dokumenteres.

4.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

4.1.3 Tekniske planer

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal eiendomsforhold og rettighet til bruk av tilknyttete naboeiendommer av overvannsledningen innenfor planområdet være avklart.
c. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge samtykke fra Renovasjonsselskapet (RfD) i forbindelse med detaljplanlegging av renovasjonsløsning.
d. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.
e. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for framføring av fjernvarmeledninger.
f. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Brannvesenet (BRBV) i forbindelse med detaljplanleggingen av infrastruktur (Vei og Vann).

4.1.4 Grunnundersøkelser

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet. Det skal også dokumenteres hvordan tiltaket er sikret ved skred i elva.

4.1.5 Miljøoppfølgingsplan

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan som redegjør for aktuelle løsninger for energi, massehåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering og materialbruk.

4.1.6 Forurenset grunn

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

4.1.7 Luftforurensning

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

4.1.8 Støy

a. Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støysonekart i henhold til T--1442/2016. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
   - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes.

- Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

4.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1 Universell utforming

a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.1.2 Estetikk

a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

5.1.3 Overvannshåndtering

a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og integreres som en kvalitet i lek- og uteoppholdsarealene.
b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

5.2 Parkering

a. Det skal opparbeides 0,4 bilparkeringsplasser for hver boenhet og 0,4 bilparkeringsplasser for 100 m^2 forretning/ bevertningsarealer. Min. 5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Elektrisk infrastruktur for lading for el-bil skal være fremført til hver parkeringsplass.
b. Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal plasseres i Søren Lemmichs gate, slik vist med pil på plankartet. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
c. Krav til parkering for sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
d. Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer. Min. 50 % av sykkelplassene skal være under tak eller integrert i bebyggelsen under terreng.

e. Ved beregning av antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal normale avrundingsregler brukes.

5.3 Automatisk fredete kulturminner

a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

5.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

5.4.1 Forurensning i grunnen

a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

5.4.2 Støy

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.

b. Innenfor kommuneplanens avviksområde kan det aksepteres å øke grenseverdiene. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt:

- Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Privat uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
- For å oppnå krav til støynivå på uteoppholdsarealer kan det etableres rekkverk på maks 1,2 m ved takterrasser.

5.4.3 Luftforurensning

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

5.4.4 Tilgjengelighet i anleggsperioden

a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

b. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Strandveien.

c. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Søren Lemmichs gate.

5.4.5 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

a. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. Dette inkluderer oppvarming av baderomsgulv. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig.

5.5 Eierform

a. Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o = offentlig formål
f = fellesareal



6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Utforming

a. Bebyggelsen skal ha en urban utforming som viderefører den karakteritiske kvartalsstrukturen. Ny bebyggelse skal bidra til å definere gateløpet og skape attraktive byrom for både beboere og besøkende.
b. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.
c. Bebyggelsen skal ha variasjon i volumer, høyder, fasadeoppdeling og fargesetting.
d. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
e. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
f. Svalganger tillates ikke mot gate. Eventuelle svalganger mot gårdsrommet skal ha en åpen og luftig utforming og integreres i den øvrige fasadeutformingen. Det tillates maks. én svalgang per 4 leiligheter.
g. Lukkede fasader mot tilligende gater tillates ikke.
h. Mot Losjeplassen og Søren Lemmichs gate tillates sokkelhøyde opptil 0,8m. Med unntak av mot Strandveien skal balkonger i første etasje unngås. Der hvor disse etableres skal sokkelen ha en urban utforming som sammen med resten av vegglivet bidrar til å definere gatestrukturen og skiller tydelig mellom offentlige og private arealer.
i. Der det av flomhensyn er behov for høyere sokkel mot Strandveien kan nødvendig høyde tillates. Sokkelen skal ha en urban utforming og skape et tydelig skille mellom offentlige og private arealer.
j. Der ikke annet er bestemt skal ubebygde deler opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en variert, helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.1.2 Boligkvalitet og boligsammensetning

a. Leiligheter i 1.etg skal primært ha adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
b. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig orientert mot nord og nordøst tillates ikke.
c. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold i henhold til kommuneplanens arealdel.
d. Det skal være en variert leilighetssammensetning med hovedsakelig 2- til 4-roms boenheter, og noen større og familievennlige boliger på bakkeplan. 1-roms leiligheter skal unngås.

6.1.3 Byggehøyder og grad av utnytting

a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
b. Heis- og trappeoppbygg kan oppføres inntil 1,5 m over fastsatte kotehøyder for gesims, dog heis- og trappoppbygg som sikrer universell tilgjengelighet til felles takterrasser tillates oppført inntil 4,2 m over fastsatte kotehøyder for gesims. Dette gjelder kotehøyde c+19,4 m i felt BB1, kotehøyde c+19,4 m og c+22,5 m i felt BB3.
c. Takoppbygg og pergolaer kan utgjøre inntil 20% av underliggende takflate, og skal integreres i den samlede volumutformingen. Der oppbygningen ikke er integrert i den samlede volumutformingen skal den trekkes inn min. 3m fra fasade.

d. Rekkverk på takterrasser kan oppføres med inntil 1,2 m over maks. gesimshøyde. Rekkverk for felles takterrasser skal være transparent og/eller tilbaketrukket min. 1,5m fra fasaden.
e. Innenfor planområdet kan det bygges til sammen inntil 14.750 m^2 BRA. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.
f. Maksimalt bruksareal (BRA) over terreng for hvert felt fremgår av plankartet. I tillegg tillates det å bygge inntil 2.000 m^2 under terreng.

6.1.4 Byggegrenser

a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Sykkelparkering, dypavfallsstasjon, trafostasjon, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, og mindre utearealer tilhørende boliger i første etasje tillates oppført utenfor viste byggegrenser.
b. Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført innenfor bestemmelsesgrense #1.
c. Bebyggelse mot Losjeplassen skal plasseres i fastsatt byggegrense mot fortau, dog inntil 50% av veggflatene i første etasje tillates inntrukket fra byggegrense med maksimum 1,8 m.
d. Balkonger og utkragede fasadeelementer mot Losjeplassen kan krages ut maksimum 0,6 m over byggegrense/ formålsgrense. Alle utkragninger skal være minimum 3,5 m over fortau.
e. Balkonger mot Strandveien kan krages ut maksimum 1,5 m over byggegrense mot Strandveien, men ikke ut over formålsgrense.
f. Balkonger og utkragede fasadeelementer mot Søren Lemmichs gate kan krages ut maksimum 0,6 m over formålsgrense. Alle utkragninger skal være minimum 3,5 m over fortau.
g. Det tillates utkraging av balkonger utover formålsgrense mot f_BUT1, f_BUT2 og f_GS2 på inntil 1,2m.

6.1.5 Lek- og uteoppholdsareal

a. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
b. Felles uteoppholdsarealer anlegges på terreng/ lokk over terreng, og på takterrasse, og skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike brukere og alderstrinn. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon.
c. Minst 50% av felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl.15, vårjevndøgn. Dette kan i sin helhet løses på takterrasser.
d. Kjøreveier, oppstillingplasser for brannbil, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
e. Overflater, belysning, byromsmøbler og beplanting skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.
f. Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
g. Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

h. Minst 20 % av felles takterrasser skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg. Det kan benyttes beplantingskasser forutsatt at plantekassene er tilbaketrukket min. 1,5 m fra gesims.
i. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 m på felles utearealet på terreng/ lokk over terreng.
j. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
k. Boliger i 1.etg. som henvender seg mot gårdsrommet skal etableres med forhager/kantsoner som skaper tydelig/lett lesbar overgang mellom private og allment tilgjengelige arealer.
l. Der ikke annet er bestemt skal private uteoppholdsarealer i 1.etg. mot offentlige arealer avgrenses med hekk/ annen vertikalskjerming på inntil 1,0 m, alternativ ved nivåforskjell på inntil 1,5 m.

6.1.6 Tekniske anlegg

a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
b. Transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

6.2 Feltbestemmelser

6.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1-BB3

a. Arealet kan benyttes til boliger (blokkbebyggelse). I tillegg tillates arealer for parkering, varemottakk, lager, drift og avfallshåndtering under bakkenivå, samt leke- og uteoppholdsarealer for boliger.
b. Innganger til boliger kan etableres fra gårdsrommet.

6.2.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1

a. Den ubebygde del av felt BB1 nord for bebyggelsen skal opparbeides som grøntareal med kjørbar gangvei for utrykningskjøretøy med adkomst fra Losjeplassen, samt leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB2

b. Den ubebygde del av felt BBB2 skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, felt BB3

a. Den ubebygde del av felt BB3 langs Strandveien skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting og byromsmøbler med god arkitektonisk kvalitet. Arealene skal ha en helhetlig utforming i sammenheng med felt f_GT1 og f_GS2.
b. Den ubebygde del av felt BB3 langs Søren Lemmichs gate skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting som skjermer boligbebyggelsen for direkte innsyn.

6.2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB1

a. Arealet kan benyttes til boliger (blokkbebyggelse), forretning og bevertning. I tillegg tillates arealer for tilhørende anlegg: parkering, varemottakk, lager, drift og avfallshåndtering under bakkenivå, samt leke- og uteoppholdsarealer for boliger.

b. Forretning/ bevertningsarealer kan plasseres i bebyggelsens første etasje. Det tillates ikke lagring eller lagerfunskjoner i første etasje mot Losjeplassen/ Strandveien/ Søren Lemmichs gate. Arealer som benyttes til forretning og bevertning skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter. Forretning/ bevertning skal ha hovedinngang for publikum fra tilligende gater. Forretning/bevertning skal primært etableres i hjørnet mot Losjeplassen/Strandveien.
c. Det tillates uteservering tilknyttet virksomheten. Dette bør innpasses på egen grunn. Eventuell uteservering på fortau må skje etter tillatelse fra kommunen.
d. Innganger til boliger kan etableres fra gårdsrommet.
e. Den ubebygde del av felt BKB1 langs Strandveien skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides med beplanting og byromsmøbler med god arkitektonisk kvalitet. Arealene skal ha en helhetlig utforming i sammenheng med felt f_T1 og f_GS2.
f. Den ubebygde del av felt BKB1 nord for bebyggelsen skal opparbeides som grøntareal med kjørbar gangvei for utrykningskjøretøy med adkomst fra Losjeplassen. Ubebygde arealer mot gårdsrommet skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal med en helhetlig og kvalitetsmessig god utforming.

6.2.6 Uteoppholdsareal, felt f_BUT1 og f_BUT2

a. Arealet skal opparbeides til private- og felles leke- og uteoppholdsarealer for boliger innenfor planområdet samt interne gangveier som leder til boliginngangene. Gangveier skal ha fastdekke dimensjonert iht. krav til kjørbar adkomst. Private uteoppholdsarealer kan opparbeides som parsellhager.
b. Innenfor felt f_BUT1 skal det etableres en kvartalslekeplass på minimum 500 m2. Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon. Arealet skal ha direkte adkomst fra gang- og sykkelvei f_GS2 og skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmenheten.

6.2.7 Torg, felt f_T1

a. Felt f_T1 skal opparbeides som allment tilgjengelig oppholdsareal med en urban og helheltig utforming i sammenheng med felt BKB2 og f_GS2. Gjennom ulik materialbruk skal det etableres et tydelig lesbart skille mellom torgarealet og gang- og sykkelvei o_GS1.

6.2.8 Gatetun, felt f_GT1

a. Felt f_GT1 skal opparbeides som allment tilgjengelig oppholdsareal med en urban og helheltig utforming i sammenheng med felt BKB3 og f_GS2. Gjennom ulik materialbruk skal det etableres et tydelig lesbart skille mellom gatetunet og gang- og sykkelvei o_GS1.

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

7.1 Samferdselsnlegg og teknisk infrastruktur areal

a. I felt f_STI1 skal det etableres dypavfallsanlegg og adkomst for renovasjonsbiler. Arealet skal være offentlig tilgjengelig, og allemenheten har rett til å benytte arealet som snuhammer.

7.2 Gang-/sykkelveg

a. Gang-/sykkelveg o_GS1 skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
b. Gang- og sykkelveg f_GS2 skal opparbeides som en allment tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse, og det skal tilrettelegges for å videreføre gang- og sykkelvegen videre opp til Tomtegata. Adkomsten fra Strandveien skal ta opp nivåforskjellen mellom gårdsrommet og gang- og sykkelveg o_GS1 på en urban og helhetlig måte, og fremstå som allment tilgjengelig. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med fastdekke dimensjonert ihht. krav til kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy fra felt BKB1 til felt f_BUT 1og f_BUT2.

7.3 Annen veigrunn - grøntareal

a. Felt o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4 og o_AVG5, skal beplantes med lav vegetasjon som ikke er til hinder for trafikksikkerheten.

7.4 Avkjørsler

a. Avkjørsel fra Losjeplassen skal utformes for utrykningskjøretøy i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
b. Avkjørsel/ nedkjøring fra Søren Lemmichs gate til underjordisk parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
c. Avkjørsel fra Søren Lemmichs gate til felt f_STI utformes for utrykningskjøretøy i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringsone frisikt (H140)

a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 0,5 m over kjørebanen.

8.2 Sikringsone offentlige vann- og avløpsledninger (H190)

a. Ved gravingsarbeid innenfor sikringssonnen skal det tas hensyn til eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger.

8.3 Flomfaresone (H320)

a. Innenfor flomfaresone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,4 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK (pbl § 11-8 bokstav a).

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1

a. Parkeringsanlegg skal oppføres under terreng innenfor bestemmelsesgrense #1.

9.2 Bestemmelsesområde #2

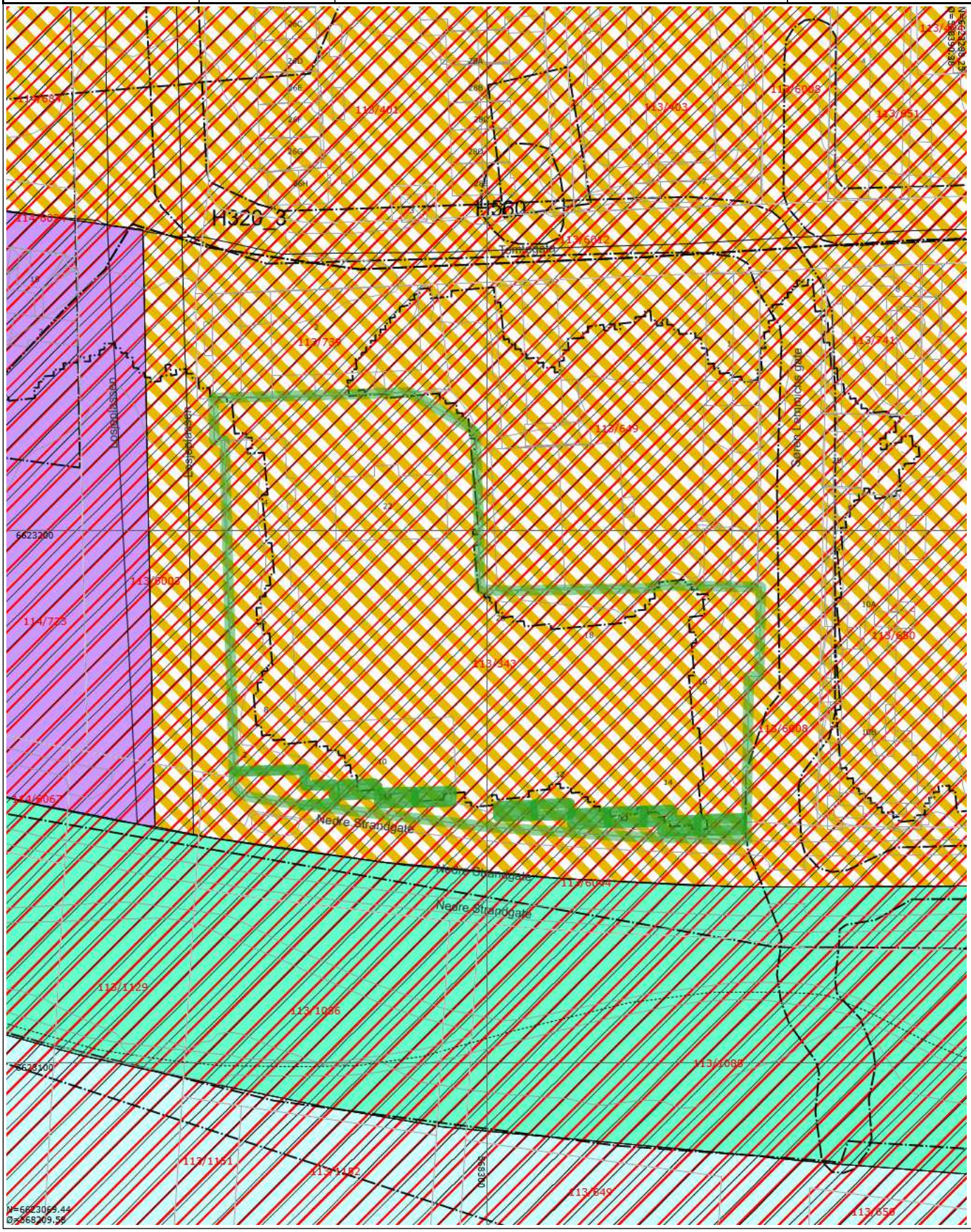
a. Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal det etableres gangpassasje i 1.etg.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Losjeplassen 6 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

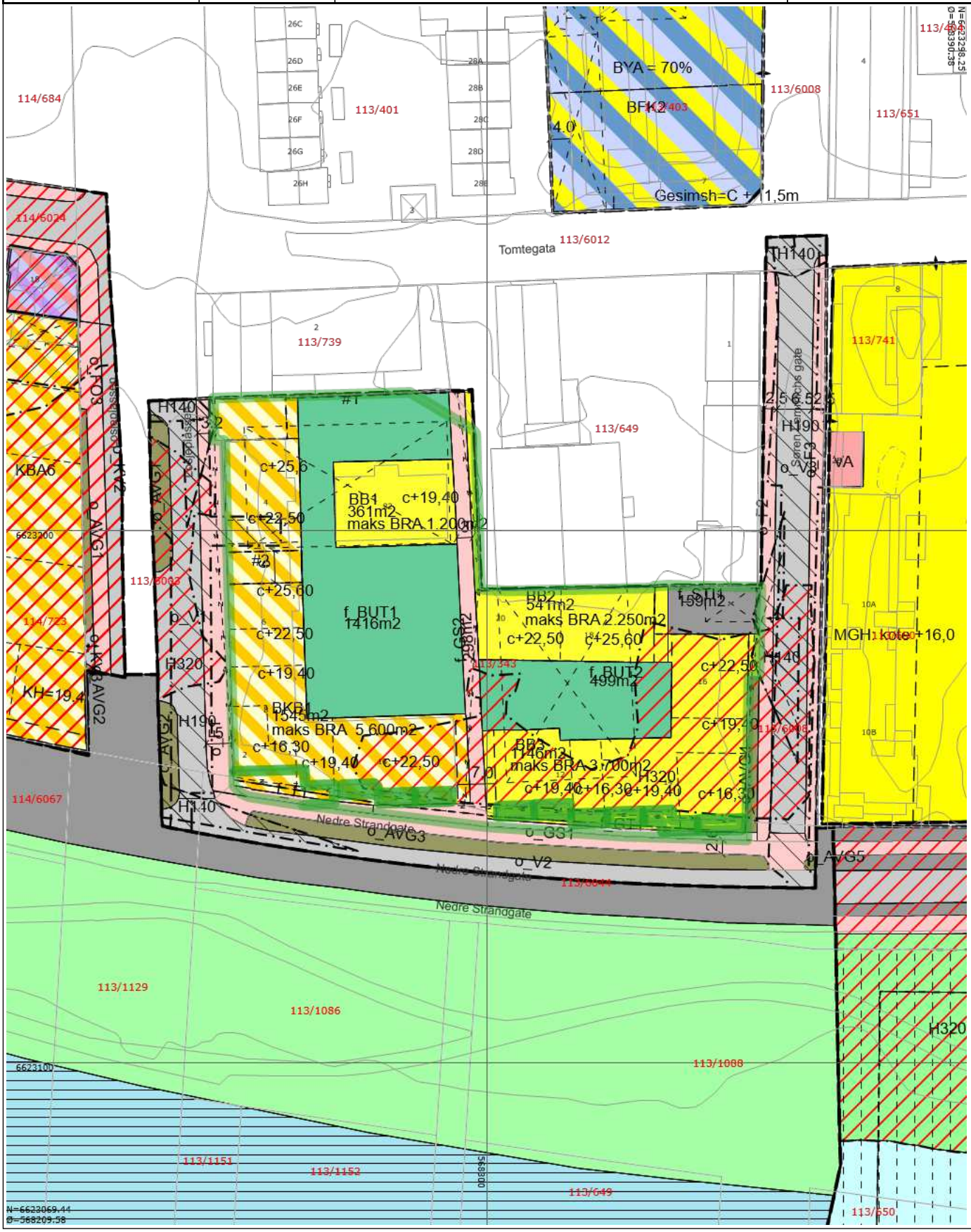
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Losjeplassen 6 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for Søren Lemmichs gate			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

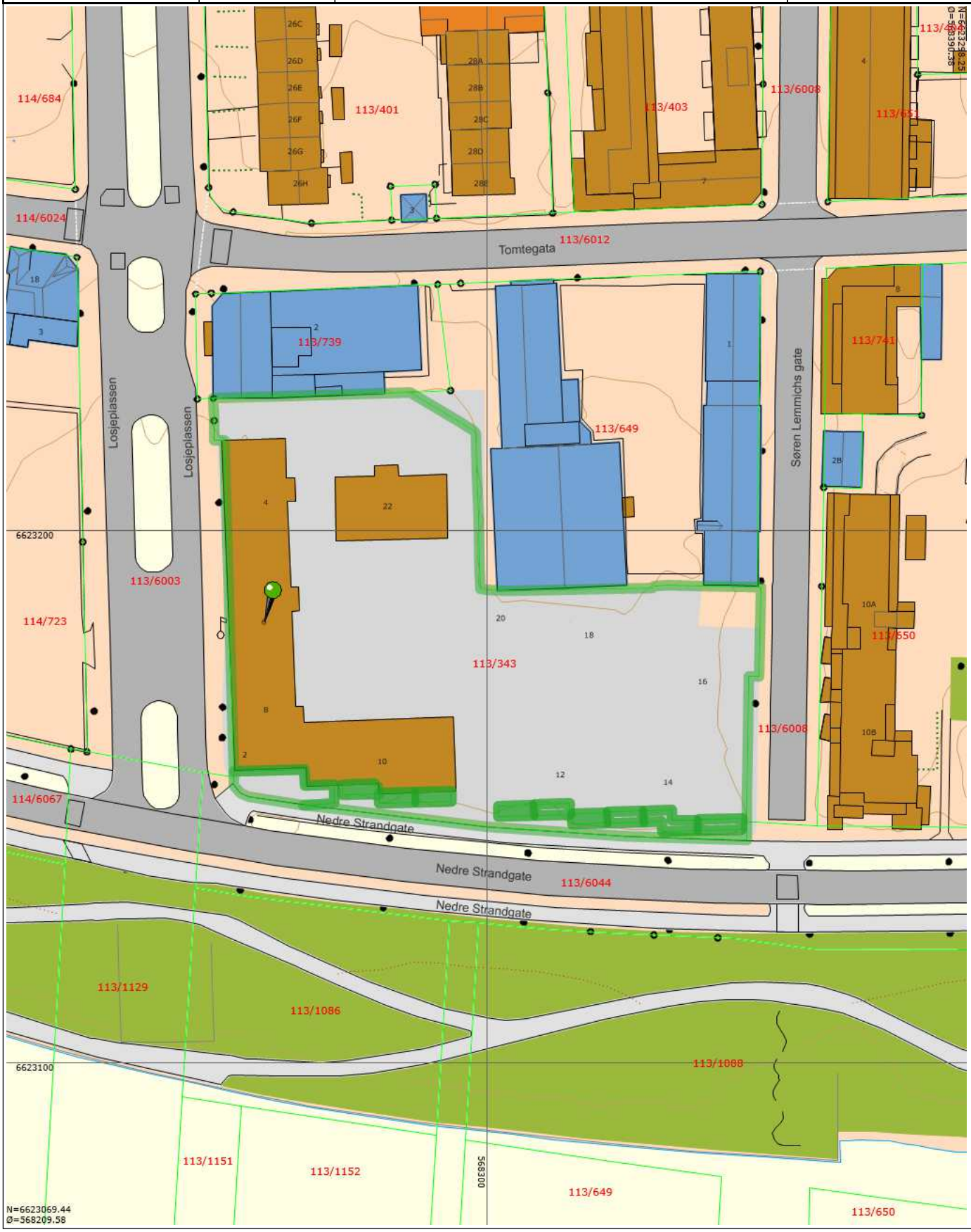
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Park
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Vann- og avløpsanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Losjeplassen 6 3015 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

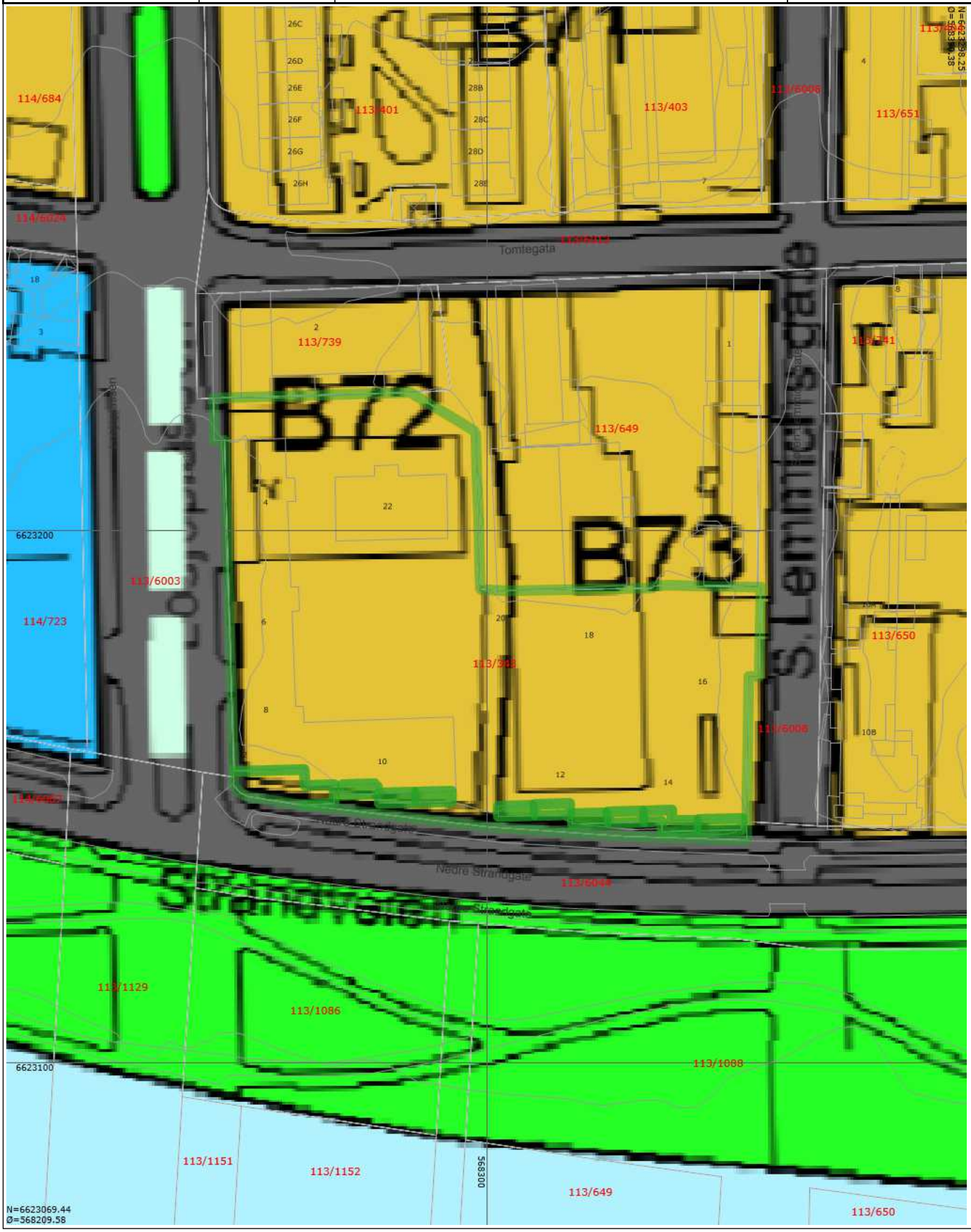
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Flaggstang
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Elvekant
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Anleggsområde	Lekeplass
Park	Bebygd område	Annet

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Losjeplassen 6 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000

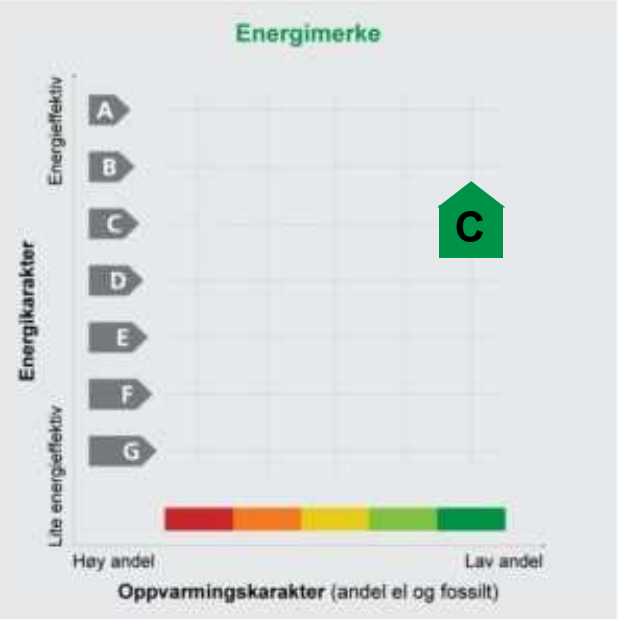


Tegnforklaring

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	

ENERGIATTEST

Adresse	Losjeplassen 6
Postnr	3015
Sted	DRAMMEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	113
Bnr.	343
Seksjonsnr.	26
Festenr.	0
Bygn. nr.	300784567
Bolignr.	H0303
Merkenr.	78bd2798-58b6-4e80-a0c0-b1928f248238
Dato.	05 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Losjeplassen 6
Postnr/Sted: 3015 DRAMMEN
Bolignr: H0303
Dato: 05.09.2022 11:13:07
Energimerkenr: 78bd2798-58b6-4e80-a0c0-b1928f248238
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 113
Bruksnr: 343
Seksjonsnr: 26
Festenr: 0
Bygningsnr: 300784567

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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:
Losjeplassen 6, 3015 Drammen
Gnr. 113, Bnr. 343, Snr. 26, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251168

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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