PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

TOLLBUGATA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

FAGTAKST AS

Tollbugata 9, 3044 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1926

BRA: 82 m²

BRA-i: 80 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	9	0	1

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

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2025

Rapportdato
16.12.2025

Hjemmelshavere

Navn
Jonas Brevick

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Kristine Lyshaug

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	82	80	2	0	0
Totalt m2	**82**	**80**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
3. etasje	80	2	82
Totalt m2	**80**	**2**	**82**

3. etasje - Beskrivelse primærrom

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

3. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Bod i samme etasje (2m2)
- Bod i kjeller.

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/tegl tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av tre med påstøp.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

1997/1998

- Ombygd til leiligheter av Veidekke AS.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Radon

Har boligen radonsperre?	**Ikke relevant**

6.2 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	—

6.3 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

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

Vinduer er skiftet i 1997.

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-2

Vinduer med 2-lags glass fra 1997

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.

TG2 settes da vinduer har passert 25år med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som har passert 25år kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille av trebjelkelag.

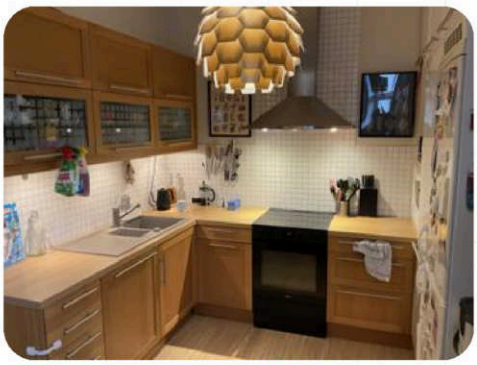
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

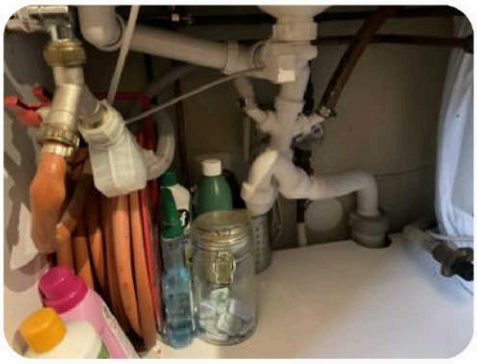
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

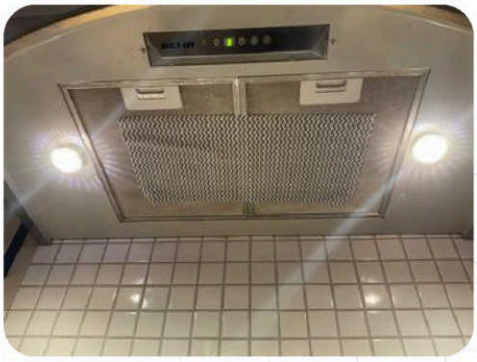
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10 mm høydeforskjell i stue.
7 mm høydeforskjell på soverom
7 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.5 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkken fra 2004 (Kilde tidligere salgsoppgave)	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2004 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter med laminert benkeplate og nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

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

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 11år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

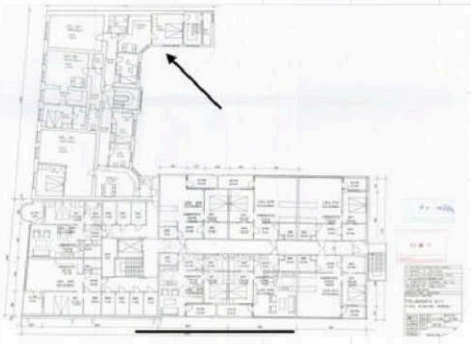
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.6 Lovlighet





DRAMMEN KOMMUNE

BBL byggtek as
Postboks 39

3001 DRAMMEN

Vår referanse
99/03992/026/KAJO
Arkivkode
GNR Tollbugata 9-11
Deres referanse

Dato
16.01.2006

TOLLBUGATA 11, 110/546, BOLIG- OG FORRETNINGSBYGG M/24 LEILIGHETER

FERDIGATTEST
10. plan- og bygningsloven § 99

Anmodning fra Veidekke Entreprenør AS om ferdigattest er mottatt 20.04.04.
Ny anmodning om ferdigattest er mottatt 29.11.05 fra BBL Byggtek AS på vegne av Strømsø Sentrum Borettslag.

Grunnen til at ferdigattest ikke er utstedt er følgende: Ved mottakelse av første anmodning om ferdigattest ringte undertegnede til Jon Thomassen hos Veidekke Entreprenør AS vedr. pkt. 2 i liste over mangler i midlertidig brukstillatelse av 06.09.99.
Jeg ville foreskrive meg om at dette punktet ang. boerledning av takvann fra forlaget ved inngangspartiet virkelig var utført. Her var det opprinnelig en svanke som ble vannfylt ved store nedbørsmengder. Thomassen kunne ikke svare meg på telefon der og da, men skulle gi en tilbakemelding. Denne tilbakemeldingen kan jeg ikke se å ha mottatt.
Når nå BBL Byggtek AS på vegne av Strømsø Sentrum Borettslag ber om ferdigattest uten at dette er nevnt som et problem, tar jeg dette som en bekreftelse for at mangelen er utbedret.

Tiltakshavar: Petro as
Ansvarlig utførende: Veidekke Entreprenør AS.
Ansvarlig kontrollerende: Veidekke Entreprenør AS.

Gjennomført tiltak: Bolig- og forretningsbygg med 24 leiligheter.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.IX § 34.

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

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

Bygge- og bevilingssaker

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Leiligheten har ingen ulovlige bruksendringer.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på bruksendring/etablering av leiligheter.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Innvendige avløpsrør er oppført med plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 1997/1998.	

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

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

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

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

Oppsummering av avløp TG-2

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig 1997/1998 i forbindelse med ombygging.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat 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 kontrollert 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 i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

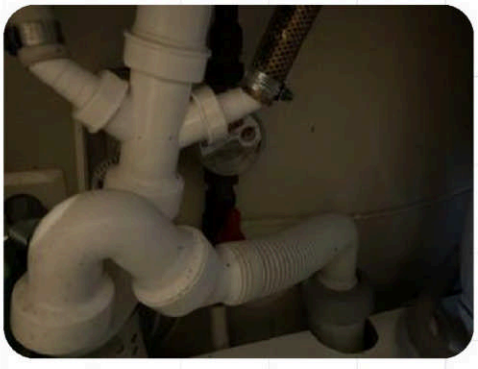
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.8 Vannledninger



Type anlegg **Kobber**

Kobber rør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 1997/1998	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder (over 25år) med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk, 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.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.9 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?	**Ja**
Anlegget er fra 1997/1998	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**

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

Oppsummering av elektrisk anlegg **TG-IU**

Det elektriske anlegget er fra 1997/1998
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det var ikke krav til smasvarserklæring da anlegget ble oppført. Anlegget ble utført av Flve Elektro 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. 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.

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

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	
1998	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder TG-2

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 27år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med utskiftning av bereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

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

Anlegget er fra rundt 1997/1998.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.12 Våtrom

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

Rommet er fra 1997/1998 i forbindelse med ombygging til leiligheter.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.13 Overflater





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

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 37mm fall fra terskel til sluk.
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. Enkelte «bom» i fliser ved terskel.
Det registreres dog flere fliser utenfor tolleranserkrav.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder og enkelte fliser utenfor tolleransekrav.

6.14 Membran/tettesjikt



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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

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

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes planlegging om renovering av rommet.

6.15 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin

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

Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.16 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har tilluft via luftespalte.
Mekanisk avtrekk vie felles sjakt.
Avtrekk er funksjonstestet med papir. Det registreres dårlig avtrekk.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Svakt/ikke registrert avtrekk på et bad gir utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til høy fuktbelastning og økt risiko for kondens, mugg og skader på materialer. Dette vurderes som et avvik fra forskriftskrav.

6.17 Fuktmåling



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

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

6.18 Overflater

Gulv, vegg og tak
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater, hovedsaklig med brystpanel. Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

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

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

6.19 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1997

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.

TG2 settes da vinduer har passert 25år med økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som har passert 25år kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2004 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilierte fronter med laminert benkeplate og nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

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

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

Det er etablert mekanisk avtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 11år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 1997/1998
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det var ikke krav til smasvarserklæring da anlegget ble oppført. Anlegget ble utført av Flve Elektro 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. 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.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig 1997/1998 i forbindelse med ombygging.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat 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 kontrollert 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 i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder (over 25år) med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk, 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.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 27år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med utskiftning av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 37mm fall fra terskel til sluk.
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. Enkelte «bom» i fliser ved terskel.
Det registreres dog flere fliser utenfor tolleranserkrav.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder og enkelte fliser utenfor tolleransekrav.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

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

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes planlegging om renovering av rommet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har tilluft via luftespalte.
Mekanisk avtrekk vie felles sjakt.
Avtrekk er funksjonstestet med papir. Det registreres dårlig avtrekk.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Svakt/ikke registrert avtrekk på et bad gir utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til høy fuktbelastning og økt risiko for kondens, mugg og skader på materialer. Dette vurderes som et avvik fra forskriftskrav.



Meglers verdivurdering

TOLLBUGATA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 19.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tollbugata 9, 3044 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1910

GNR 110 BNR 925 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 4

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	48 659
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1910

Fellesutgifter	2 039
Formue	9 358
Soverom	2
Etasje	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eliesons gate 4				12.02.2026	4 475 000	**4 375 000**	41 458	4 416 458	**46 984**
	94 m²	1989	5. etg	2 sov						
2	Rynnings gate 3 A				20.01.2026	3 290 000	**3 290 000**	211 920	3 501 920	**50 752**
	69 m²	1951	1. etg	2 sov						
3	Tordenskiolds gate 41 B				08.10.2025	3 490 000	**3 500 000**	68 271	3 568 271	**53 258**
	67 m²	1961	4. etg	1 sov						
4	Tollbugata 9				27.01.2026	4 290 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**41 346**
	104 m²	1910	2. etg	2 sov						
5	Tollbugata 9				29.10.2025	3 300 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**46 923**
	65 m²	1908	3. etg	1 sov						
6	Tollbugata 9				10.03.2025	2 990 000	**3 200 000**	10 322	3 210 322	**55 350**
	58 m²	1926	2. etg	1 sov						
7	Tollbugata 11				21.11.2025	3 490 000	**3 405 000**	257 160	3 662 160	**46 951**
	78 m²	1999	5. etg	2 sov						

Velkommen til en attraktiv og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet! Her bor du med umiddelbar nærhet til togstasjon og kun en kort spasertur fra Bragernes Torg med et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige spisesteder.

Leiligheten har en god og gjennomtenkt planløsning med romslige oppholdsrom og behagelig takhøyde som bidrar til en luftig atmosfære. Stuen er lys og innbydende, med god plass til både sofakrok og spisebord - et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er fra 2004 og fremstår som romslig og arealeffektivt, med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har to gode soverom med plass til seng og garderobeløsning. Badet er flislagt og utstyrt med varmekabler i gulv, noe som gir ekstra komfort i hverdagen.

Leiligheten disponerer to boder - én praktisk bod i samme etasje samt en bod i kjeller – som gir gode oppbevaringsmuligheter.

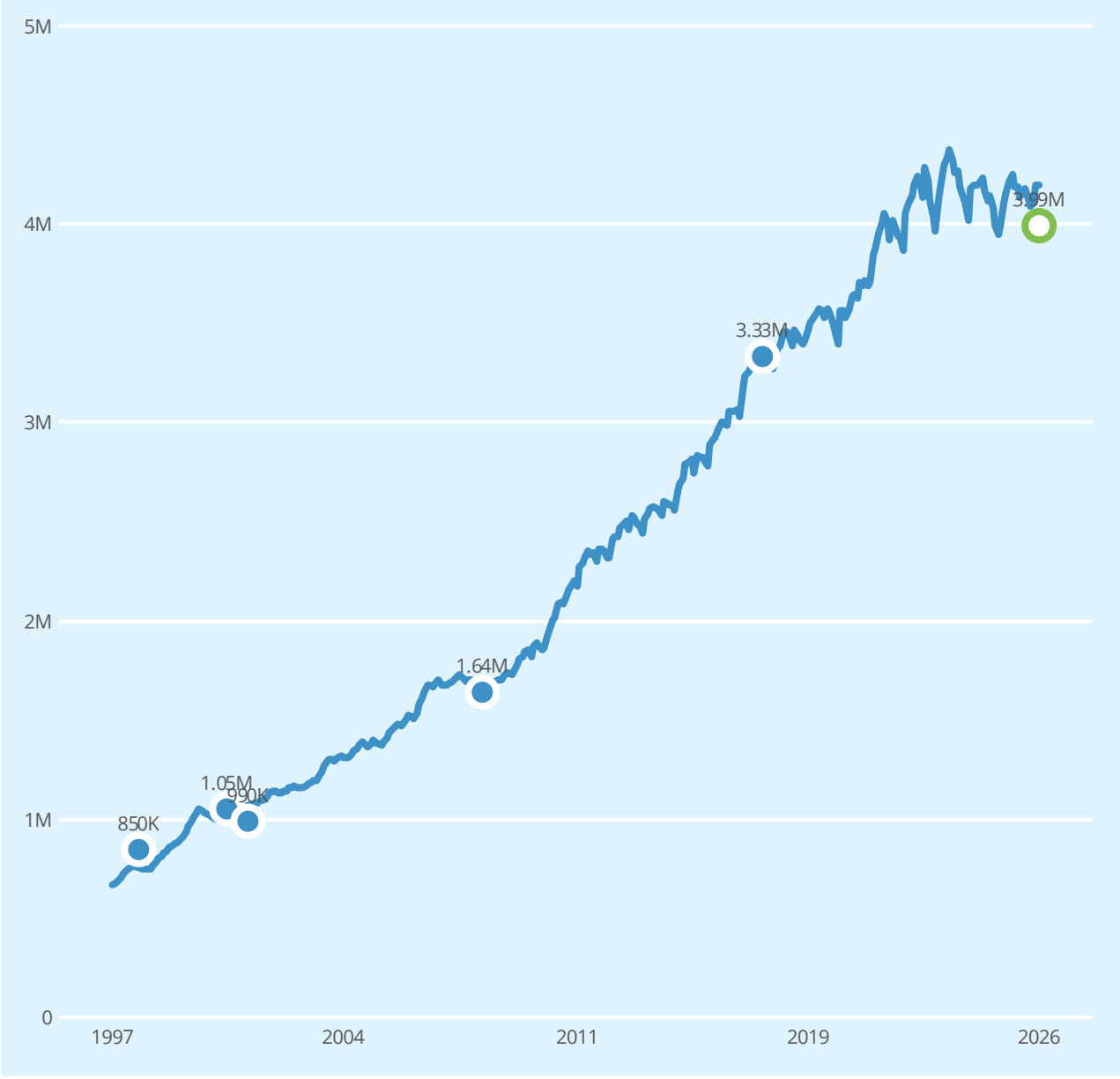
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.08.2017	28.08.2017	04.12.2017	3 390 000	3 330 000	0	3 330 000
28.10.2008	05.01.2009	05.02.2009	1 730 000	1 640 000	-	1 640 000
13.11.2001		13.11.2001	-	990 000	-	990 000
16.11.2000		23.03.2001	1 100 000	1 050 000	-	1 050 000
07.07.1998		07.07.1998	-	850 000	-	850 000

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 4 grunnkrets nå

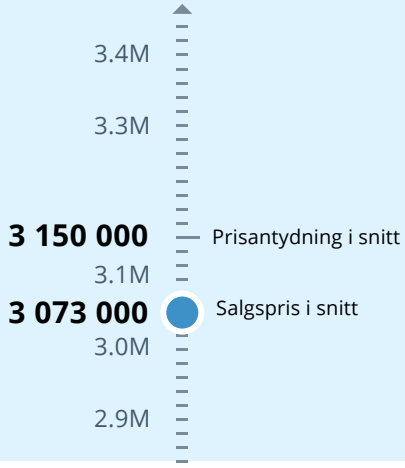
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 4 grunnkrets siste 3 mnd

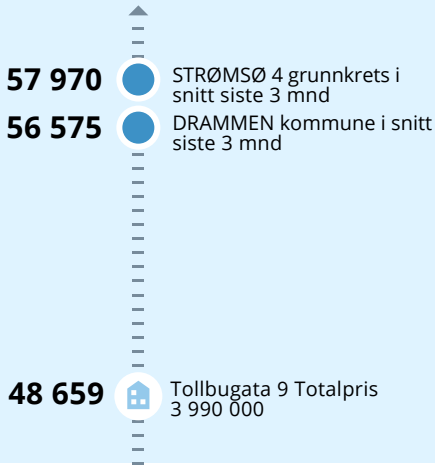
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Lyshaug	Jonas Brevick

Gateadresse
Tollbugata 9

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3044

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

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: 83260045

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

Beskrivelse: Sak i sameiet 2024/25 Tettet

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

Beskrivelse: Har vært. Løpende avtale og oppfølging med Pelias

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært sølvkre, hele blokka har hatt skadedyrsforkjemper i leilighetene det er observert, ingen observasjoner etter dette.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde el-tilsyn av leilighetens elanlegg i januar 2026. Alt i orden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ta kontakt med sameiet

Arbeid utført av: Sameiet

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

Document reference: 83260045

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Forslag om utskifting av tak. Sist sameiet stemte over saken stemte flertallet nei

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

Beskrivelse: Avtale med pelias

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skadedyrbekjempelse i alle leilighetene

Document reference: 83260045

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: 83260045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Lyshaug	f3ccdc727b3fcb489e55fb7edadb34ef1012ad9a	17.02.2026 13:12:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Brevick	71f665726aa7a47eb984da38a56eb2587a2cab33	18.02.2026 08:26:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260045

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Tollbugt. 9		Vår ref.:	1938/8	Fødselsdato eier:	18.06.1985
Tollbugata 9		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	25.05.1992
3044 DRAMMEN		Eiere:	Jonas Brevick, Kristine Lyshaug		
Organisasjonsnr:	894 777 532	Seksjonsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 039

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 720
Tilleggsytelser:	TV	319

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sissel Lien
Adresse:	Tollbugata 9
Postnr/-sted:	3044 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 90057754
E-post:	Sissel.Lien@outlook.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	390
Annen formue:	9 358	Utgifter:	135		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	110/925 - seksjon:8
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5291830

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.05.2021	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Tollbugt. 9	Vår ref.:	1938/8	Fødselsdato eier:	18.06.1985
Tollbugata 9	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	25.05.1992
3044 DRAMMEN	Eiere:	Jonas Brevick, Kristine Lyshaug		

Organisasjonsnr: 894 777 532

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TOLLBUGT. 9
(vedtatt i konstituerende sameiermøte 28.05.98)

§ 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Eiendommen Tollbugt. 9 er under seksjonering på eiendomstomt gnr. 110, bnr. 925 i Drammen kommune.

Eiendommen vil bestå av:

2 næringsseksjoner og 8 leilighetsseksjoner.

Eierseksjonssameiet Tollbugt. 9 (sameiet) er stiftet av eierne av hver seksjon.

Formålet er å administere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 EIERFORHOLD

Sameiet består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr. 110 bnr. 925 i Drammen kommune, og som eies av sameiet og den bygning og de innretninger som blir oppført på denne eiendom.

Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel av eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til leiligheten/forretningslokalet.

Tomtearealene og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjonene er fellesareal.

§ 3 SAMEIERMØTER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet. På sameiermøtet kan den enkelte sameier møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller.

§ 4 Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal gi sameierne beskjed om tid og sted minst 30 dager før møtets avholdelse. Styret innkaller deretter skriftlig til årsmøtet, med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før sameiermøtet holdes. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkalllelsen.

§ 5 Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3/10 av seksjonene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til det ekstraordinære sameiermøtet finner sted skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 6 På sameiermøtet har hver eierseksjon en stemme.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapporten fra styret, behandle og godkjenne årsregnsskap, behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller forretningsfører.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og av alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene. Styret besørger kopi av protokollen tilsendt alle sameiere.

§ 7 Som hovedregel treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede til vedtak som omfattes av eierseksjonslovens bestemmelser i § 30, 2. ledd.

Enstemmighet blant alle andelseierne kreves til vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som endrer sameiets karakter.

§ 8 STYRET

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntil 3 medlemmer, hvorav en av næringsseksjonene skal ha en representant. Styremedlemmer velges for den periode som sameiermøtet bestemmer. Styremedlemmene velges i henhold til eierseksjonsloven § 38.

§ 9 Styremøte holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Sameierene underrettes om styrets vedtak.

§ 10 Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjonærer, og gi instruksjon, samt fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak kan treffes med alminnelig flertall.

Utad tegnes sameiet av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 11 REVISJON

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§ 12 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøken eller på annen måte avtalt i sameiermøtet.

Alle fellesutgifter og løpende utgifter foretas av forretningsføreren. Med løpende utgifter forstås følgende poster, såsom eksempelvis:

1. Elektrisitet og fjernvarme til fellesarealer og tekniske installasjoner.

2. Gatevarme.

3. Kommunale avgifter, renovasjon og renhold.

4. Forsikringspremier til bygningen.

5. Drift og vedlikehold av fellesarealer, fellesrom, felles tekniske anlegg, utvendige fasader og anlegg.

6. Forretningsfører, revisjon og vaktmester.

Forretningsfører skal fordele kostnadene nevnt under 1-6 foran på leietagerne i henhold til sameiebrøken, hvis det ikke foreligger avtaler om andre fordelinger.

Forskuddsvis hvert kvartal skal det innkreves at a'-konto beløp fra eierne. Så fremt forskuddsinnbetalingene ikke dekker de løpende utbetalinger, plikter deltagerne å innbetale nødvendig likviditetstilskudd etter forretningsførerens anvisning med 14 dagers varsel.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlige.

§ 14 RÅDIGHET

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, dog må melding om eierovergang gis til styret.

Hver eier har full rettslig rådighet over sin seksjon, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse såvidt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Utleie er tillatt. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser forholdt til det øvrige sameiet.

§ 15 HUSORDEN

Husordensregler fastsettes av sameiermøtet, hvis dette kreves av minst en sameier.

Seksjonseierne skal føre oppsyn med at de husordensregler som er forutsatt blir fulgt i praksis.

§ 16 VEDLIKEHOLD

Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Dersom et alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameierne etter vedtak på sameiermøtet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens totale verdi, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning 2 uker etter at seksjonseieren har fått varsel i rekommandert brev. Utearealet skal ikke disponeres slik at det er til hinder for adkomsten for noen av seksjonene.

§ 17 SAMEIERS FORPLIKTELSER.

De enkelte sameierne er forpliktet til å holde en normal romtemperatur i sin boligseksjon.

Styret skal ha rett til adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.
Sameiet tegner nødvendig gårdeierforsikring.
Det påhviler den enkelte sameier å tegne egen innboforsikring.

§ 18 FELLESAREALER

Til alle fellesarealer har sameierne lik disposisjonsrett. Samtlige sameiere plikter å benytte fellesarealene på en måte som ikke er til hinder eller genanse for andre sameiere.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 månedets skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fatter beslutninger i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet.

§ 20 PANTERETT - SIKKERHET FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Sameiet har pant i hver leilighetsseksjon for kr. 15.000,- og i hver næringsseksjon for kr. 25.000,-. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

Panteretten tinglyses i hver enkelt seksjon med prioritet etter 1.pr. pantelån ved første tinglysning, senere innenfor 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst for eiendommen, avholdt av en takstmann som er medlem av Norges Takseringsforbund.

§ 21 PARKERINGSFORHOLD.

Det finnes ingen parkeringsplasser på sameiets eiendom.

Hver seksjon har rett til en biloppstillingsplass på naboeiendom gnr. 110, bnr. 546 i henhold til tinglyst erklæring og er pliktig å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget.

Ovvenevnte rett til parkering følger seksjonen ved eventuelt salg.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOLLBUGATEN 9.

For å skape størst mulig trivsel i sameiet er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at ve samarbeider og deltar i fellestiltak. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Følgende enkle regler kan hjelpe oss med dette:

1. Alle beboerne har rett til å bruke sameiets og borettslagets fellesområder, men må ta hensyn til blomster og busker og til andre som benytter området.

2. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for de andre i sameiet.

3. Banking og lufting av tepper og tøy kan skje på dertil egnede plasser. Slike ting må ikke henges ut av vinduet eller over balkongkanten av hensyn til dem som bor under.

4. Oppbevar ikke ski, sykler og lignende i hovedgangen eller i baktrappen. Bruk kjellerrommene.

5. Lyd fra musikkanlegg, selskap, hamring og banking o.s.v. kan medføre plager for naboene kvelds- og nattestid. Man skal vise hensyn og innrette seg i forståelse med naboene.

6. Inngangsdør, kjellerdør og dør til baktrapp skal alltid være låst.

7. Alt avfall som kastes skal være godt pakket inn. Avfallsrommet er felles ansvar både når det gjelder orden og renhold.

8. Hver leilighet sørger selv for renhold av egne dørmatter hver uke. Hvis man har skitnet til mer enn vanlig i gangene skal man gjøre rent etter seg.

9. Festing av antenner, markiser, skilt og lignende til yttervegg/tak skal ikke forekomme uten skriftlig tillatelse fra styret.

10. Til leilighetene er det utlevert 3 dørnøkler og 3 nøkler til postkassene. Det er eiers ansvar at disse følger leiligheten. Må det bestilles nye må eier selv betale kostnaden.

Meldinger fra styret ved rundskriv eller på annen måte skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Juni 2002
Sameiet Tollbugaten 9.

PROTOKOLL fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 avholdt 04.04.24 - kl. 18.00-21.00

Sted: Tollbugata 9 - Leilighet 401 hos styreleder Sissel Lien

VELKOMMEN TIL VÅRT FELLES HUS

1.Konstituering av deltakere:
Kristine Lyshaug – Leilighet 303
Christel Schouten – Leilighet 201 og 302
Kari B.M. Osnes – Leilighet 402
Gry Møglestue - Leilighet 402
Anna Abrahamsen – Leilighet 301
Khyam Younas – Leilighet 202
Sissel Lien – Leilighet 401

Gjest fra USBL PROSJEKT:
Torgeir Moen

Møteleder: Sissel Lien

Sekretær/protokollfører: Sissel Lien

Godkjenning av innkalling:
Vedtak godkjent
Vedtaket var enstemmig

Valg av sameier til å undertegne protokollen:
Vedtak: Kristine Lyshaug ble valgt
Vedtaket var enstemmig

Godkjenning av dagsorden:
Vedtak godkjent
Vedtaket var enstemmig

2. Godtgjørelse til Styret 2024
Vedtak: Godtgjørelse til styret settes til kr. 25.000,-
Vedtaket var enstemmig.

3.Budsjett 2024
Følgende endringer foretas i budsjett for Sameiet Tollbugt. 9 for 2024
- Styrehonorar settes til 25.000
- Sier opp renhold av trapper og overtar dette selv. Gjelder fra aug 2024. Reduksjon 10.000 i 2024.
- Matteleie fra SOLVASK sies opp. Avventer tilbakemelding vedr. Oppsigelsestid. Reduksjon 5.000?
- Sjekker med Pelias for bedre avtale. Sjekker for bedre tilbud her: www.buskerud-skadedyr.no
-Jobber videre med tilbud på forsikring via USBL. Ikke mottatt noen tilbakemelding der enda.
- Felleskostnader økes med 10% fra mai 2024. Økte inntekter ca. 23.000 for 2024.

4.INNKOMNE FORSLAG

Sak 4.1 - Økning i felleskostnader
Det er flertall for økning i felleskostnader med 10% med virkning fra mai 2024.
Fokus nedbetaling av lån.

Sak 4.2. - Kapitalinnkreving i forbindelse med utbedring tak.
Det er ikke enighet om hvordan dette skal løses og hva loven sier rundt dette. Må det være 100% enighet i sameiet for hvordan man løser kapitalbehovet?

Sak 4.3. - Taket videre
USBL har vært på befaring av taket og fått oversendt rapporter som er foretatt fra El Bygg Takst og Metallsløyden.
Torgeir Moen fra USBL var med på møtet og forklarte situasjonen og mener vi bør foreta en videre kartlegging. Torgeir Moen kommer med et overslag over hva dette vil koste.

Sissel etterlyser bilder tatt i forbindelse med utskiftning av vinduer og fullstendig rapport for arbeidet som er utført. Sendt mail til per Rosenvinge 4.4.24 og etterlyst dette.

Sak 4.4. Kostnadsbesparende tiltak
Sier opp matteleie fra SOLVASK. Oppsigelse sendt 4.4.24
Sier opp Renholdsavtale med Bryn Bydrift. Oppsigelse sendt 4.4.24
Bedre avtale med Pelias? - Forespørsel sendt 4.4.24
Forsikring. Jobber videre med dette og undersøker hvilke avtaler vi kan få gjennom USBL. Sissel følger opp med Boalliansen/USBL
Skru av lys kjeller. Kristine lager plakat.

Sak 4.5 DUGNAD
Vi møtes til dugnad tirsdag 7.mai fra kl. 17.00
-Vindusvask oppgang
-Vask av inngangsdører til alle leiligheter
-Male felles inngang - Kjøper malingen på sameiet til felles gang. Sissel kan ordne i forkant.
-Male inngangsdører innside
-Utemøbler vaskes og settes ut – Kan gjøres tidligere
-Blomster – Sissel organiserer
-Bærende konstruksjoner sideinngang – Anna tar ansvaret her.
-Innkjøp av koster / feiebrett – Sissel kan organisere
-Dugnadsmat – Sissel kan organisere drikke og mat. Kom gjerne med innspill.

Sak 4.6. Eventuelt andre saker
Rest lån utbetalt fra Handelsbanken i mars 24. Tilbakeføres umiddelbart til Handelsbanken. Mail vedr. dette er sendt til Boalliansen 4.4.24. Avventer tilbakemelding.

Takk for engasjerende møte og mange gode innspill til vårt hus.

Styreleder Sameiet Tollbugt. 9
Sissel Lien

Styremedlem Sameiet Tollbugt. 9
Kristine Lyshaug

BankID Signing
Sissel Lien
2023-12-22
BankID Signing
Kristine Lyshaug
2023-12-22

PROTOKOLL
FRA EKSTRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR TOLLBUGATA 9

Den 20. desember 2023 ble det avholdt ekstra ordinært årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 uten fysisk oppmøte.
Årsmøte ble avholdt uten fysisk oppmøte ved en kombinasjon av digital avstemming og avstemming via papir. Alle eiere har hatt mulighet til å sende inn spørsmål og kommentarer til innkallingen i forkant av avstemningen.

1. KONSTITUERING

Innkallingen ble godkjent med 6 stemmer for, 0 stemmer mot og ingen blanke stemmer.

6 sameiere deltok på avstemningen, hvorav 0 med fullmakt.

Sissel Lien ble valgt til møteleder.

Kai Holtan fra Boalliansen Forvaltning ble valgt til referent.

Kristine Lyshaug ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Dagsorden ble godkjent med 6 stemmer for, 0 stemmer mot og ingen blanke stemmer.

2. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 1 medlem av styret samt ny styreleder for 1 år.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Sissel Lien, styreleder for 1 år (frem til ordinært Årsmøte 2024)
- Kari Brede Møglestue, styremedlem for 1 år. (frem til ordinært Årsmøte 2024)

Stemmefordelingen ble:

- Sissel Lien fikk 6 stemmer for, 0 stemmer mot og 0 blanke stemmer
- Kari Brede Møglestue fikk 6 stemmer for, 0 stemmer mot og 0 blanke stemmer

Ut fra denne stemmegivningen består styret etter valget av:

- Styrets leder, Sissel Lien (på valg i 2024)
- Styremedlem, Kari Brede Møglestue (på valg i 2024)
- Styremedlem, Kristine Lyshaug (på valg 2025)

Drammen 20.12.2023

Denne protokollen er signert digitalt.

Sissel Lien
Møteleder

Kristine Lyshaug

PROTOKOLL fra årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 avholdt 05.03.24 - kl. 18.00-20.00

Sted: Tollbugata 9 - Leilighet 401 hos styreleder Sissel Lien

VELKOMMEN TIL VÅRT FELLES HUS

1.Konstituering av deltakere:
Kristine Lyshaug – Leilighet 303
Christel Schouten – Leilighet 201 og 302
Kari B.M. Osnes – Leilighet 402
Gry Møglestue - Leilighet 402
Anna Abrahamsen – Leilighet 301
Osman Altaf – Leilighet 203
Sissel Lien – Leilighet 401

Møteleder: Sissel Lien

Sekretær/protokollfører: Sissel Lien

Godkjenning av innkalling:
Vedtak godkjent
Vedtaket var enstemmig

Valg av sameier til å undertegne protokollen:
Vedtak: Kristine Lyshaug ble valgt
Vedtaket var enstemmig

Godkjenning av dagsorden:
Vedtak godkjent
Vedtaket var enstemmig

2. Årsmelding fra Styret.
Vedtak: Årsmelding ble tatt til orientering
Vedtaket var enstemmig.

3.Årsregnskap
Årsregnskap viser underskudd på kr.423.402,- ble godkjent. Resultatet føres mot egenkapital.
Vedtaket var enstemmig.

4.GODTGJØRELSE til STYRET er satt til kr.30.000,-. Dette er enstemmig besluttet i tidligere styremøter. Ble ikke tatt opp til diskusjon og avstemming.

5.BUDSJETT 2024
Budsjettet for 2024 er enda ikke ferdig utarbeidet. Fremlegges til styret og eiere når dette er ferdig utarbeidet.

6.INNKOMNE FORSLAG fra Anne Abrahamsen i leilighet 301

6.1.Utskifting av vinduer i bygget.

Forventet levetid for vinduer er 20 til 30 år.
Vinduene i bygget er fra 1996/1997, dvs. at de er 27/28 år gamle. Gummipakningene mellom glassflater og treverket er ikke lenger tette. Det kan føles tydelig trekk der.
Dette fører til dårlig varmeisolasjon og høyere strømutgifter.
Som kjent har EU kommet med med krav til energieffektivisering av boligmasse.
Fra 2030 skal alle boliger kutte 16 prosent av energiforbruket og fra år 2035 20%
https://www.huseierne.no/nyheter/enighet-om-epbd---vi-trenger-

Forslaget er diskutert og settes opp i en vedlikeholdsplan for gården.
Når og om disse kravene kommer, vil det antakeligvis komme tilskuddsordninger fra staten, Enova el.
Alle enige om å avvente tiltak. Enstemmig vedtatt.

6.2.Mulighet til lading av elbiler.

I ny og ne leser man i Drammens aviser om et grønt og bilfritt sentrum. Samtidig ser man at det prøves å begrense bruk av fossile biler i enkelte byer (https://www.nrk.no/stor-oslo/klimaetaten-i-oslo-vil-at-fossilbiler-skal-betale-lastebiltakst-i-bomringen-1.16754710).
Man må nesten vurdere at lignende situasjon kan oppstå i Drammen.

Dette har blitt diskutert. Våre p-plasser er tinglyst, men våre plasser kan flyttes. I tillegg er det planer for oppgradering av bakgården i fellesskap med Tollbugt. 11 og
Dr. Hansteinsgate. Avventer tilbakemelding fra de andre styreledere og ser om dette er noe som kan gjøres i sammenheng med oppgradering og fellesskap. Vi eier ikke grunnen og vi må undersøke hvorvidt dette i det hele tatt kan være mulig. Våre parkeringsplasser kan flyttes og da vil det igjen være vanskelig å montere privat billading.

6.3.Utbedring av tak – innlegg fra styret

Utbedring av tak har vært en pågående sak fra 2023
Vi har innhentet flere tilbud for utskiftning av tak. Men må vi skifte eller holder det å gjøre utbedringer?
Det er ulike meninger om hva vi bør og må gjøre. Lekkasje i leilighet 402 har stoppet og takstmann fra Gjensidige har sjekket fuktighet og det er i dag ikke fuktighet i taket. Dette er sjekket nå under tining og etter stort regnfall.
I forbindelse med at USBL har kjøpt Boalliansen viste det seg at de har en intern avdeling som heter USBL renovering. De har vært her på befaring og jeg vil ta videre kontakt med de i forbindelse med en befaring på status av taket, slik at vi får flere innspill og vurderinger før vi setter i gang med dette store prosjektet.
Enstemmig vedtatt at vi undersøker videre.

FINANSIERING av utbedringer
Forslag til ulike måter å finansiere:

- Privat lån / innskudd fra den enkelte eier i forhold til eierbrøk. Oversender eierbrøk. Vi får billigere lån privat enn ved lån til sameie. Privat ca. 5,5% og sameie ca. 8%
- Privat innskudd/lån/høyere husleie. En kombinasjonsløsning.
- Det vil være begrensninger for hvor mye vi som sameie får i lån, da inntektene i sameiet er lave. 2023: 361.380,-
- Betjening av lån. Skal vi klare å betjene lån i størrelsesorden 2 millioner eller mer, er vi helt nødt til å justere husleien opp min. 100%.
- Ved en høy husleie, vil dette påvirke attraktiviteten ved salg. Viktig å ha i bakhodet.

Viktig at hver og en tenker igjennom sin situasjon og vi vil gjennomføre en avstemming på dette ved en senere anledning, når vi har fått mer oversikt over situasjonen. Uansett bør vi begynne å spare til vedlikehold og jeg foreslår at husleien settes opp 20%. Det betyr at vi ca. Sparer 70.000,- i året. Tilbakemelding på dette sendes til meg på sissel.lien@outlook.com

6.4.Eventuelt

Boalliansen er kjøpt av USBL – gode samarbeidsmuligheter – samme kontaktpersoner. Implementeres i løpet av 2024 og alle vil få tilgang til pålogging.

Vårdugnad. Alle positive til vårdugnad. Enstemmig vedtatt. Dato over påske.

Forsikring. Det er foreløpig ikke gjort noe videre med bytting av forsikringsselskap. Tar opp dette i forbindelse med overgang til USBL.

Strømselskap er byttet fra Fortum til Polar Kraft. Polar Kraft har samarbeidsavtale med USBL og antyder ca. 15.000 lavere strømkostnader for 2024.

HMS – USBL har egen portal for HMS og dette er noe vi må sette i gang med.

Vedlikeholdsplan. Vi må utvikle en langsiktig vedlikeholdsplan. Mye spunting og utvikling i området som vil påvirke fasade.

7. Valg av styre samt medlemmer til valgkomiteen.

Styreleder
Valgkomiteens innstilling - Sissel Lien
Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.
Valget var enstemmig.

Styremedlem 1 for 2 år
Valgkomiteens innstilling – Christel Schouten
Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.
Valget var enstemmig

Styremedlem 2 for 2 år - fortsetter sitt verv.
Valgkomiteens innstilling – Kristine Lyshaug
Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.
Valget var enstemmig

Varamedlem 1 for 2 år
Valgkomiteens innstilling – Kari B.M. Osnes
Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.
Valget var enstemmig

Varamedlem 2 for 2 år
Valgkomiteens innstilling – Anna Abrahamsen
Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.
Valget var enstemmig

Styreleder
Sissel Lien 8/3-24

Styremedlem
Kristine Lyshaug 11/3-24

Protokoll -Årsmøte 2022 Sameiet Tollbugata 9

Det ble den 13.03.2023, klokken 18:00 avholdt årsmøte i Sameiet Tollbugata 9. Møtet ble avholdt ved Peppes Pizza – Drammen Stasjon.

1) Konstituering Deltagere:

- Sissel Lien
- Kari BM Osnes
- Kristine Lyshaug
- Per Arne Furre

Møteleder: Per Arne Furre

Sekretær: Per Arne Furre

Godkjenning av innkalling:

Vedtak: Godkjent
Vedtaket var enstemmig

Valg av sameier til å undertegne protokollen:

Vedtak: Kristine Lyshaug ble valgt
Vedtaket var enstemmig

Godkjenning av dagsorden:

Vedtak: Godkjent
Vedtaket var enstemmig

2) Årsmelding fra styret
Vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering
Vedtaket var enstemmig

3) Årsregnskap
Vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på 128 889,- ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.
Vedtaket var enstemmig

4) Budsjett
Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering.
Vedtaket var enstemmig

5) Honorar til styret
Styreleder honorar settes til 20 000,-.
Vedtaket var enstemmig

6) Vedlikehold og reparasjon av tak

Styret ber om fullmakt til å ta opp et lån hos vår bankforbindelse, størrelse 1 500 000,- for å få satt i gang vedlikehold/reparasjon våren 2023.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån, inntil 1 500 000,-

Vedtaket var enstemmig

7) Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag før fristens utløp, 28.02.2023

8) Valg

Styreleder – Styret har, så langt, ikke klart å engasjere ekstern styreleder. Dette arbeidet fortsetter i neste periode.

Valgkomiteens innstilling: Per Arne Furre fortsetter som midlertidig styreleder

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.

Valget var enstemmig

Styremedlem 2 for 2 år –

Valgkomiteens innstilling: Kristine Lyshaug

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.

Valget var enstemmig

Varamedlemmer for ett år:

Valgkomiteens innstilling: Kari B.M Osnes

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble tatt til følge.

Valget var enstemmig

Styreleder

Sameier

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TOLLBUGATA 9

Dato: 13.03.2023 kl. 18:00, Sted: Peppes Pizza, Drammen Stasjon

Dagsorden

1) Konstituering
    - Status fremmøte
    - Valg av møteleder
    - Valg av sekretær
    - Godkjenning av innkalling
    - Valg av en sameier til å undertegne protokoll
    - Godkjenning av dagsorden

2) Årsmelding fra Styret

    Forslag til vedtak: Årsmeldingen er tatt til orientering

3) Årsregnskap

    Regnskapet viser et noe høyt resultat, dette skyldes ifølge forretningsfører at posten Forsikring er delt mellom 2021 og 2023, så det faktiske resultatet er ca. 50 000 lavere en regnskapet viser.

    Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 128 889,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4) Budsjett

    Det ber budsjettert med en økning av vedlikeholdsutgifter fremover i forbindelse med vedlikehold av tak og utskifting av takvinduer. Det er budsjettert med et overskudd på 40 000,- for 2023.

    Forslag til vedtak: Budsjettet er tatt til orientering

5) Honorar til Styret

    Forslag til vedtak: Styreleder honorar fastsettes til kr 20 000,-

6) Vedlikehold og reparasjon av tak

    I forbindelse med vedlikehold og reparasjon av tak er det nødvendig for sameiet å ta opp et lån. Foreløpig estimater for utbedring/reparasjon beløper seg til ca. 1 000 000,-.

    Styret ber om fullmakt til å ta opp et lån hos vår bankforbindelse, størrelse 1 500 000,- for å få satt i gang vedlikehold/reparasjon våren 2023.

    Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån, inntil 1 500 000,-

7) Innkomne forslag

Det var ved fristen 28.02.2023 ikke kommet noen forslag.

8) Valg

- Det skal velges styreleder for 2 år
- Det skal velges styremedlem for 2 år

PROTOKOLL fra årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 avholdt 7.5.25 – kl. 18.00-20.00

Sted: Knutepunkt Strømsø, Telthusgata 4

Velkommen til vårt felles hus!

1.Konstituering av deltakere:

Christel Schouten – Leilighet 201
Carmen Freire – Leilighet 202
Osman Altaf – Leilighet 203
Anna Abrahamsen – Leilighet 301
Sissel Lien – Leilighet 401
Kari B.M. Osnes – Leilighet 402
Gry Møglestue – Leilighet 402

Kristine Asmaro – Næringsseksjon – gnr. 110 bnr. 925 snr. 1 – Africa for world (leietaker)
Fredrik Asmaro – Næringsseksjon – gnr. 110 bnr. 925 snr. 2 – Snappys (leietaker)

Møteleder: Sissel Lien

Sekretær/protokollfører: Christel Schouten / Sissel Lien

Godkjenning av innkalling:
Vedtak godkjent
Vedtaket var enstemmig

Valg av sameier til å undertegne protokollen:
Vedtak: Anna Abrahamsen ble valgt til å undertegne protokollen
Vedtaket var enstemmig

Godkjenning av dagsorden:
Vedtak godkjent
Vedtaket var enstemmig

2.Årsmelding fra styret
Vedtak: Årsmelding ble tatt til orientering
Vedtaket var enstemmig

3.Årsregnskap
Årsregnskap 2024 viser overskudd på kr. 83.238,-

4.Godtgjørelse til styret er satt til kr. 25.000,-.
Dette er enstemmig besluttet i årsmøtet avholdt i 2024. Beløpet forblir det samme for perioden 2025/2026.

5.Budsjett 2025. Er godkjent og ligger klart i USBL portalen.
Budsjettet trenger en justering, da inntektene i Sameiet ikke står overens med de faktiske inntektene for 2025.

6.INNKOMNE FORSLAG fra Anna Abrahamsen – leilighet 301

Sak 6.1 – Etablering av målepunkter mot Tollbugata 7

Etablering av målepunkter mot Tollbugata 7 i forbindelse med arbeid på nabotomten.
Jeg foreslår at vi etablerer 3 målepunkter for å overvåke eventuell bevegelse i bygningsmassen under spunting og graving på nabotomten. Samtidig bør vi ta en del bilder av vegg mot Tollbugata 7.

Vedtak:

Sissel Lien tar i dag 8.5.25 kontakt med utbygger pr. mail med henvisning til målepukter som i dag er satt opp og med ønske om oppsett av 3 ytterligere målepunkter på vegg mot Tollbugata 7, da dette pt ikke er gjort. Avventer tilbakemelding fra utbygger før vi eventuelt tar saken videre selv.

Om ikke utbygger ønsker å gjøre dette, vil vi i Sameiet Tollbugata 9 selv sørge for å sette opp målepunkter og gjennomføre målinger i byggeperioden. Styret har fått godkjenning i årsmøte til å gjennomføre og sette i gang målinger med prismer. Anna Abrahamsen leil. 301 holder i dette.

Enstemmig vedtatt.

Sak 6.2 – Oppgradering varmekabler i Takrenner ut mot Tollbugata

Det bør vurderes å oppgradere eller forbedre eksisterende varmekabler i takrennene som vender mot gaten, for å sikre bedre drenering og forhindre isdannelse i vinterhalvåret.

Forslag til vedtak: Varmekabel i takrenne mot Tollbugata 9 må skiftes, slik at vi unngår ising og livsfarlige situasjoner. Varmekabel pt. kortslutter noe som betyr at ved kontakt med vann, går sikringen.

Styrets forslag til vedtak: Sissel Lien tar kontakt med de som tidligere har innstallert dette i 2010. I tillegg må det hentes inn ytterligere tilbud.

Styret har fått godkjenning i årsmøte til å gjennomføre arbeidet med et tak opptil 50.000,-

Enstemmig vedtatt.

Sak 6.3 – TRAPPEVASK

Manglende trappevask
Enkelte seksjoner utfører ikke pålagt trappevask. Dette er en vedtatt plikt, og brudd på denne

bør følges opp. Det kan være aktuelt å endre vedtektene for å gi styret bedre verktøy for håndheving.

Forslag til tillegg i vedtektene:
«Ved manglende utført trappevask, faktureres seksjonseier for innleid vask til kostpris.»

I tillegg foreslår jeg at det innføres faste vaskefrie perioder i løpet av året, for å sikre forutsigbarhet og hensyn til ferieavvikling:

- Hele juli (fellesferien)
- Jul til nyttår
- Påskeuken
- Vinterferien
- Høstferien

Vedtak

Vi fortsetter selv å ta ansvar for trappevask i vårt sameie. Dette sparer vi kr. 25.000,- pr. år.
Det vil heretter tas hensyn til ferier i trappevasken.
Seksjonseier faktureres for uteblitt trappevask.

Enstemmig vedtatt.

Sak 6.4 – PROSJEKT TOLLBUGATA 7 – FREMDRIFTSPLAN

Gjennomgang fremdriftsplan for byggeprosjekt «Elvebredden»

Ta bilder av din leilighet innvendig. Sjekke før og etter i forhold til sprekker/skader som er påført under byggearbeidene.

Forslag til vedtak:
Anna Abrahamsen har tilgjengelig et godt kamere og avtaler med hver seksjonseier for å ta bilder i din leilighet, slik at vi er forberedt i forhold til byggearbeider i Tollbugata 7 som starter opp høsten 2025. Skulle vi få skader på vår eiendom i forbindelse med byggearbeidene, er dette viktige dokumenter i en eventuell sak mot gårdeier.
Oppstart mai 2025.

Enstemmig vedtatt.

Saker fra Sissel Lien, leil. 401,

Sak 6.5 – FELLESKOSTNADER SAMEIET TOLLBUGATA 9

Økning av felleskostnader med 10% fra juni 2025.
Enstemmig vedtatt.

Lån til utbedring av takvinduer er nå nedbetalt pr. 15.06.25.

Det betyr at fra 01.07.25 har sameiet ingen fellesgjeld og vi kan starte oppsparing til vedlikeholdsfond.

Sak 6.6 – DUGNAD

Forslag til oppgaver:

Maling av oppgang – er du villig til å bidra med noen tusen for å få gangen malt?

Skraping murvegger utvendig / trappeoppgang side

Besluttet i årsmøte 7.5.25
DUGNAD tirsdag 10.juni med oppstart kl. 17.00

Oppgave: Maling oppgang. Vi tar selv oppgaven.
Oppslag satt opp i USBL portalen med informasjon om fargekoder og den enkeltes ansvar for anskaffelser.

Oppgave: UGRESS fjerning. 35% eddik. Spraye på ugress.

Oppslag blir også satt opp i OPPGANGEN til Sameiet og lagt i den enkeltes postkasse.

Enstemmig vedtatt.

Sak 6.7 – KRE / ANTICIMEX

Oppdaget kre i leilighet 401 og det er sendt ut mail til alle eiere i sameiet om å kjøpe inn feller, slik at man får sjekket dette i den enkelte leilighet.

Egenandel på kr. 2000,- hver gang ANTICIMEX kommer for å sanere dette.

Det er satt ut feller i enkelte leiligheter.
Leilighet 303 har varslet om KRE.
Leilighet 401 har KRE

TRINOL / Maurstrøpulver kan benyttes for å bekjempe KRE på egenhånd. Verdt å prøve.

Avventer til august for å gjennomføre sanering i samarbeid med ANTICIMEX.
Dette er dekket av IF Forsikring med en egenandel på kr. 2.000,-

Enstemmig vedtatt.

Sak 6.8 – Lekkasje fra takterrasse leilighet 401

Det er lekkasje fra takterrasse i leilighet 401. Saken er foreløpig oversendt til boligkjøperforsikring for å se om vi kan få den dekket der. Kostnad for utbedring av dette vil ligge på ca. 60.000 og er ikke dekket av boligsameiets forsikring.

Avslag på klage vedr. dette i boligkjøperforsikringen.

Sissel Lien tar kontakt med de som utbedret dette i 2016. I tillegg innhenter tilbud på utførelse av ny membran og dekke. Se på nye løsninger for å unngå dette i fremtiden.

Løsninger blir presentert for styret i styremøte som avholdes innen august 2025.

7. VALG AV STYRET SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det er i år ingen på valg i styret.

Styret i Sameiet Tollbugata 9 består i dag av:

Styreleder:
Sissel Lien – Overtok etter Per Arne Furre i august 2023 – Ble valgt til styreleder ved årsmøte i 2024.

Styremedlem – Christel Schouten – valgt ved årsmøte 8.3.2024
Styremedlem – Kristine Lyshaug fratrådte sitt verv som styremedlem i Sameiet 24.10.24

Styremedlem – Anna Abrahamsen valgt som nytt styremedlem og gikk over fra varamedlem til styremedlem pr. 01.11.24

Varamedlem – Kari B.M.Osnes valgt ved årsmøte 8.3.24

Drammen 8.5.2025

Sissel Lien
Styreleder
Sameiet Tollbugata 9

Anna Abrahamsen
Styremedlem
Sameiet Tollbugata 9

SAMEIET
TOLLBUGATA 9

Årsmøte 2025

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Sameiet Tollbugata 9

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Sameiet Tollbugata 9

Velkommen til årsmøte, Onsdag 7.mai 2025 kl. 18.00
Endring av møtested til KNUTEPUNKT STRØMSØ – Telthusgata 8

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tollbugata 9 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET TOLLBUGATA 9

Dato: 07 mai 2025 kl. 18:00
Sted: Knutepunkt Strømsø – Telthusgata 8

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP 2024

Årsregnskapet for 2024 ligger vedlagt i egen mail og er sendt til styret og ligger i USBL portalen for godkjenning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 25.000 for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Det er foreløpig ikke betalt ut noe styrehonorar.

5) BUDSJETT

Budsjettet for 2025 er godkjent og ligger klart i USBL portalen

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 8 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det er i år ingen på valg i styret.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 28. april 2025

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2024
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

6. INNKOMNE FORSLAG

Fra: Anna Abrahamsen – Leilighet 301

Sak 6.1 – Etablering av målepunkter mot Tollbugata 7

Etablering av målepunkter mot Tollbugata 7 i forbindelse med arbeid på nabotomten.
Jeg foreslår at vi etablerer 3 målepunkter for å overvåke eventuell bevegelse i bygningsmassen under spunting og graving på nabotomten. Samtidig bør vi ta en del bilder av vegg mot Tollbugata 7.

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

Sak 6.2 – Oppgradering varmekabler i Takrenner ut mot Tollbugata

Det bør vurderes å oppgradere eller forbedre eksisterende varmekabler i takrennene som vender mot gaten, for å sikre bedre drenering og forhindre isdannelse i vinterhalvåret.

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

Sak 6.3 – TRAPPEVASK

Manglende trappevask
Enkelte seksjoner utfører ikke pålagt trappevask. Dette er en vedtatt plikt, og brudd på denne bør følges opp. Det kan være aktuelt å endre vedtektene for å gi styret bedre verktøy for håndheving.
Forslag til tillegg i vedtektene:
«Ved manglende utført trappevask, faktureres seksjonseier for innleid vask til kostpris.»
I tillegg foreslår jeg at det innføres faste vaskefrie perioder i løpet av året, for å sikre forutsigbarhet og hensyn til ferieavvikling:

- Hele juli (fellesferien)
- Jul til nyttår
- Påskeuken
- Vinterferien
- Høstferien

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

Sak 6.4 – PROSJEKT TOLLBUGATA 7 - FREMDRIFTSPLAN

Gjennomgang fremdriftsplan for byggeprosjekt «Elvebredden»

Ta bilder av din leilighet innvendig. Sjekke før og etter i forhold til sprekker/skader som er påført under byggearbeidene.

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

Sak 6.5 – FELLESKOSTNADER SAMEIET TOLLBUGATA 9

Økning av felleskostnader med 10 % fra juni 2025.
Lån til utbedring av takvinduer er nå nedbetalt pr. 15.06.25.
Det betyr at fra 01.07.25 har sameiet ingen fellesgjeld og vi kan starte oppsparing til vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

Sak 6.6 – DUGNAD

Oppgaver:

Maling av oppgang – er du villig til å bidra med noen tusen for å få gangen malt?

Skraping murvegger utvendig / trappeoppgang side

.

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

Sak 6.7 – KRE / ANTICIMEX

Oppdaget kre i leilighet 401 og det er sendt ut mail til alle eiere i sameiet om å kjøpe inn feller, slik at man får sjekket dette i den enkelte leilighet.
Egenandel på kr. 2000,- hver gang ANTICIMEX kommer for å sanere dette.

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

Sak 6.8 – Lekkasje fra takterrasse leilighet 401

Det er lekkasje fra takterrasse i leilighet 401. Saken er foreløpig oversendt til boligkjøperforsikring for å se om vi kan få den dekket der. Kostnad for utbedring av dette vil ligge på ca. 60.000 og er ikke dekket av boligsameiets forsikring.

Forslag til vedtak:

Styrets vurdering:

Styrets forslag til vedtak:

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det er i år ingen på valg i styret.

ÅRSMELDING 2024 FOR SAMEIET TOLLBUGATA 9

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Tollbugata 9 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 894777532. Sameiet består av 10 seksjoner, av dette er 8 bolig og 2 næring.
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.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn
Styreleder	Sissel Lien
Styremedlem	Anna Abrahamsen
Styremedlem	Christel Schouten
Varamedlem	Kari B Møglestue Osnes

VALGKOMITE:
Styret har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 2 styremøter, hvor 8 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Alle saker fra 2024 er utført.

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde

5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 8 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 110/925 og har følgende adresse: Tollbugata 9, 3044 Drammen.

Forsikring
Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF FORSIKRING. Forsikringen har polisenummer SP0005291830. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade. Egenandel ved skader vil i 2025 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. Styret sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE
Per 31.12.2024 var det 1 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 1 seksjon i sameiet.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av USBL og sameiet har ikke revisor.

8. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2024:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 83.238,-

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Ingen store investeringer/anskaffelser i 2024.

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 116.546,- per 31.12.2024.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2025 er utarbeidet vedtatt av styret.

Drammen den, 7.mai 2025

I styret for Sameiet Tollbugata 9

_____	_____	_____
Sissel Lien (styreleder)	Anna Abrahamsen	Christel Schouten

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	182 965	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	83 238	-423 592
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-149 658	212 427
Endringer i andre langsiktige poster	0	394 131
B. Endring arbeidskapital	-66 420	182 965
C. Arbeidskapital	116 546	182 965
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	223 043	235 915
Kortsiktiggjeld	-106 497	-52 950
C Arbeidskapital	116 546	182 965

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2024 på kr 73 032,-.

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Tollbugt. 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	407 610	361 380	387 032	574 572
Sum leieinntekt		407 610	361 380	387 032	574 572
Sum inntekt		407 610	361 380	387 032	574 572
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	0	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	0	30 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		20 929	32 837	30 000	25 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	57 769	53 764	51 000	10 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	235	9 975	0	1 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	578	298	2 500	1 500
Reparasjon og vedlikehold	6	44 089	493 057	41 000	62 500
Forretningsførerhonorar		36 997	47 282	43 000	30 000
Andre honorar	7	3 024	22 147	5 000	0
Kontorkostnad		0	724	200	31 200
TV/bredbånd		31 904	30 144	31 200	0
Kontingenter og gaver		166	1 982	0	0
Forsikringer		85 312	88 512	100 000	80 000
Andre kostnader	8	3 919	4 989	8 100	2 500
Sum kostnad		319 153	785 710	346 230	273 930
Driftsresultat		88 457	-424 330	40 802	300 642
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 534	10 387	8 000	0
Rentekostnad		18 753	9 649	12 360	2 242
Netto finansposter		5 219	-738	4 360	2 242
Årsresultat		83 238	-423 592	36 442	298 400
Overført til/fra annen egenkapital		0	-423 402	0	0
Overført sameiekapital		83 238	-190	0	0
SUM OVERFØRINGER		83 238	-423 592	0	0

Balanse 2024 Sameiet Tollbugt. 9

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 115	0
Kundefordringer		0	29 826
Forskuddsbetalte kostnader		58 985	49 377
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		154 943	156 713
Sum omløpsmidler		223 043	235 915
SUM EIENDELER		223 043	235 915

Balanse 2024 Sameiet Tollbugt. 9

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 777	-29 462
Sum opptjent egenkapital		53 777	-29 462
Sum egenkapital	9	53 777	-29 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	62 769	212 427
Sum langsiktig gjeld		62 769	212 427
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 761	0
Leverandørgjeld		69 240	4 625
Påløpne renter		231	762
Annen kortsiktig gjeld		34 265	47 562
Sum kortsiktig gjeld		106 497	52 950
Sum gjeld		169 266	265 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 043	235 915

Sted:_____ Dato:_____

Sissel Lien
Styreleder

Christel Schouten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP5291830.

Sameiet består av 8 seksjoner.

Eiendommen er oppført på g.nr. 110, b.nr. 925, s.nr. 3 tom s.nr. 10 i Drammen Kommune.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	310 946	325 392
3617 Næring andel forsikring	17 992	17 988
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	30 624	18 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 100	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	45 948	0
Sum	407 610	361 380

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	4 230	0
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	30 000	0
Sum	34 230	0

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	22 121	16 975
6361 Fast renhold	13 620	27 468
6362 Skadedyrutryddelse	10 559	9 321
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 469	0
Sum	57 769	53 764

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	9 975
6420 Epost lisens	235	0
Sum	235	9 975

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	478	298
6552 Driftsmateriell	100	0
Sum	578	298

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 032	483 729
6605 Vedlikehold fellesanlegg	20 367	350
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 191	8 037
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	499	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	941
Sum	44 089	493 057

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 024	5 581
6799 Andre konsulenttj.	0	16 566
Sum	3 024	22 147

Konto 6714 Konstnader tidligere forretningsfører.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	495	0
7719 Møter, div. styret	367	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 102
7770 Betalingskostnader	2 387	3 720
7773 Omkostninger innkreving	109	0
7790 Andre kostnader	563	172
7792 Øredifferanse	-1	-5
Sum	3 919	4 989

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-29 462	83 239	53 777
Sum opptjent egenkapital	-29 462	83 239	53 777
Sum egenkapital	-29 462	83 239	53 777

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94937058629
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.95 %
Betingelser:	Flytende rente kvartalsvis
Beregnet innfridd:	15.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	250 000
Lånesaldo 01.01:	212 427
Avdrag i perioden:	149 658
Lånesaldo 31.12:	62 769

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937058629	1	9 033	9 033
	1	8 701	8 701
	1	8 436	8 436
	2	6 509	13 018
	1	5 779	5 779
	2	5 181	10 362
	2	3 720	7 440

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 den 07.05.2025.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

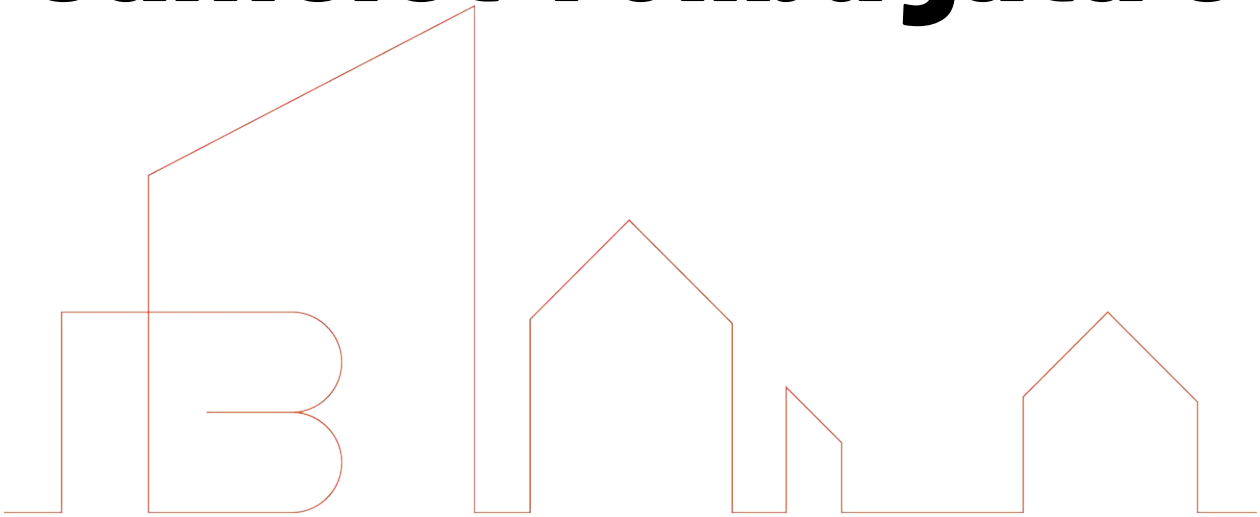
Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Ekstraordinært Årsmøte 2023

Sameiet Tollbugata 9



Til seksjonseierne i Sameiet Tollbugata 9

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre ekstraordinært årsmøte uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen sendes ut på epost. De som ikke har epost eller ønsker å få utsendelser per post, får innkallingen utdelt til sin postkasse.

2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/ protokolltilførsler, foregår denne møteformen over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.

3. Avstemmingsfasen:
    a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.

    b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over. Har du ikke en smart-telefon kan du bruke den vedlagte stemmeseddelen.
        i. Det er kun 1 stemme per andel, men begge eierne får tilsendt en sms dersom deres nummer er registrert. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
        ii. Eier du flere andeler, trenger du bare å stemme en gang. Dine stemmer vil gjelde for alle andelene, altså eier du to andeler vil dine stemmer multipliseres med to. Ønsker du å avgi ulike stemmeavgivning på de to andelene, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltning tlf: 453 70 271, så bistår de med det praktiske.
        iii. Har du ikke en smart-telefon kan du bruke stemmeseddel vedlagt i innkallingen. Stemmesedler må enten sendes til sissel.lien@outlook.com eller legges i postkassen til Sissel Lien
        iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til følgende e-post: sissel.lien@outlook.com eller legges i postkassen til Sissel Lien

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer på de oppførte sakene i innkallingen tas med styret på e-post innen **søndag 17. desember kl.12.00.**

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende svare ut alle innkomne spørsmål på epost senest innen **mandag 18. desember**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Årsmøtet åpnes for avstemming etter spørsmålene har blitt svart ut, senest **18.12.2023 kl. 12:00** og dere vil motta en SMS med en link.

Avstemmingen avsluttes **20.12.2023 kl. 12.00.** For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i postkassen til Sissel Lien innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **20.12.2023 kl. 15.00.**

Kontakt forretningsfører på post@boalliansen.no eller per telefon på 453 70 271 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Tollbugata 9

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET TOLLBUGATA 9

Dato: 18.12 - 20.12 2023 kl. 12:00
Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder. Sissel Lien foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Kai Holtan fra Boalliansen Forvaltning.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at seksjonseier Kristine Lyshaug undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) VALG AV NYTT STYRE

Det skal velges 1 styreleder og 1 styremedlem til styret.

Drammen 14. desember 2023

Sissel Lien

Vedlegg til innkallingen:

- Valg av styre
- Stemmeseddel
- Fullmaktsskjema

2) VALG AV NYTT STYRE

På bakgrunn av at styreleder Per Arne Furre har trukket seg, er det nødvendig at sameiet formaliserer endringene i styresammensetningen. For å kunne melde inn endringene må det foreligge et godkjent årsmøtevedtak og en signert protokoll.

Styremedlem Sissel Lien stiller til valg som ny styreleder frem til neste årsmøte som er planlagt avholdt i februar 2024.

Varamedlem Kari Brede Møglestue Osnes innstilles som nytt styremedlem.

- Sissel Lien, styreleder fram til neste årsmøte (2024)
- Kari Brede Møglestue, styremedlem fram til neste årsmøte (2024)

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i Ekstraordinært Årsmøte i Sameiet Tollbugata 9. den 18-20.12.2023

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

Ekstraordinær Årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 den 20.12.2023.

Opplysninger om deg som stemmegiver

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

Godkjenning av innkalling	JA	NEI	BLANK
Valg av Sissel Lien som møteleder	JA	NEI	BLANK
Valg av Kai Holtan som protokollfører	JA	NEI	BLANK
Kristine Lyshaug undertegner protokollen	JA	NEI	BLANK
Dagsorden er godkjent	JA	NEI	BLANK

Valg av styreleder

Sissel Lien velges til styreleder frem til neste ordinære årsmøte i 2024

JA NEI BLANK

Valg av styremedlem

Kari Breda Møglestue Osnes velges som nytt styremedlem frem til neste ordinære årsmøte i 2024

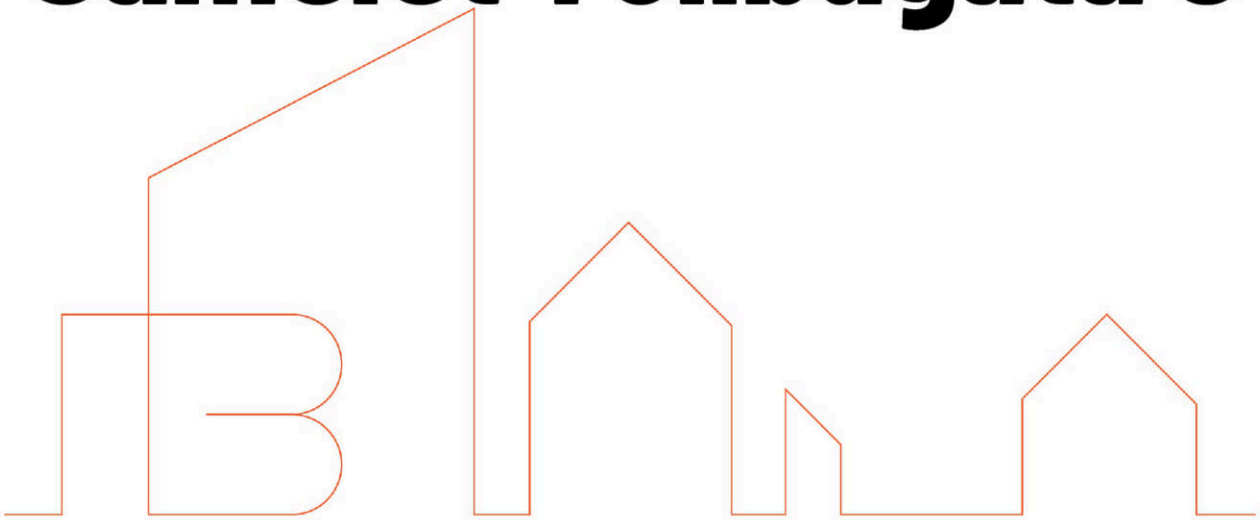
JA NEI BLANK

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Sameiet Tollbugata 9





Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Sameiet Tollbugata 9

Velkommen til årsmøte, tirsdag 5 mars 2024 kl. 18.00 hjemme hos styreleder Sissel Lien i Tollbugata 9, 4 etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tollbugata 9 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET TOLLBUGATA 9

Dato: 05 mars 2024 kl. 18:00
Sted: Hos Sissel Lien, Tollbugata 9, 4 etg.

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 423 402,- godkjennes.
Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 30.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Budsjettet for 2024 er ikke endelig besluttet. Grunnen er at planlagte vedlikeholdsarbeider bør og må avklares først.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 23. februar 2024

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR SAMEIET TOLLBUGATA 9

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Tollbugata 9 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 894777532. Sameiet består av 10 seksjoner, av dette er 8 bolig og 2 næring.
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.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn
Styreleder	Sissel Lien
Styremedlem	Kari B.M.Osnes
Styremedlem	Kristine Lyshaug

VALGKOMITE:
Styret har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt flere styremøter, hvor saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Styrets arbeid har i all hovedsak gått med på å kartlegge vedlikeholdsbehov og utarbeide en fremtidig vedlikeholdsplan.

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

5. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 8 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 110/925 og har følgende adresse: Tollbugata 9, 3044 Drammen.

Forsikring
Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 51650156. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade. Egenandel ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. Styret sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

6. JURIDISKE SEKSJONSEIERE
Per 31.12.2023 var det 1 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 1 seksjon i sameiet.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiet har ikke revisor.

8. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 423 402,- Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Levert og montert Velux vinduer ihht avtale med Hobro Bygg

DISPONIBLE MIDLER:
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr -29 272,- per 31.12.2023.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2024 er under arbeid og er ikke endelig vedtatt av styret.

Drammen den 23.2.2024

I styret for Sameiet Tollbugata 9

_____	_____	_____
Sissel Lien (styreleder)	Kristine Lyshaug	Kari B.M. Osnes

Årsregnskap 2023
Sameiet Tollbugt. 9

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 894 777 532

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Tollbugt. 9

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	**361 380**	**331 784**	**376 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		325 392	296 612	340 000
Innkrevd andel TV/Internett		18 000	17 184	18 000
Næring andel forsikring		17 988	17 988	18 000
Sum driftsinntekter		**361 380**	**331 784**	**376 000**
Lønn og personalkostnader	2	**0**	**0**	**34 500**
Styrehonorar		0	0	30 000
Arbeidsgiveravgift		0	0	4 500
Driftskostnader	3	**292 463**	**201 170**	**231 500**
Elektrisitet		32 837	35 448	35 000
Renhold		27 468	23 456	25 000
Vaktmestertjenester		16 975	11 028	0
Skadedyrarbeid		9 321	5 965	10 000
Leie maskiner		9 975	8 693	0
Verktøy og redskaper		298	0	0
Driftsmateriale		0	1 470	2 000
Forretningsførerhonorar		41 434	38 835	41 000
Forvaltning/Tilleggstjenester		5 848	0	0
Honorar for økonomisk rådgivning		5 581	5 000	5 000
Konsulenttjenester		16 566	0	0
Data/EDB kostnad		724	0	0
Internett / TV		30 144	28 704	18 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		1 102	0	0
Porto		0	180	0
Kontingent, fradragsberettiget		1 982	1 733	2 500
Forsikring		88 512	36 832	90 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		0	554	1 000
Øres avrunding		-5	142	0
Bank- og kortgebyr		3 530	2 884	2 000
Annen kostnad		172	247	0
Reparasjon og vedlikehold	3	**493 057**	**11 071**	**70 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		483 729	1 600	70 000
Drift/vedlikehold elektro		0	335	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		350	0	0
Drift/vedlikehold brannsikring		8 037	9 137	0
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		941	0	0
Sum driftskostnader		**785 520**	**212 242**	**336 000**
Driftsresultat		**-424 140**	**119 542**	**40 000**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	4	**1 111**	**254**	**0**
Renteinnekter bank		1 111	254	0
Annen finansinntekt	4	**9 276**	**9 093**	**9 000**
Annen finansinntekt		9 276	9 093	9 000
Annen rentekostnad	4	**4 559**	**0**	**0**
Renter lån		4 559	0	0
Annen finanskostnad	4	**5 090**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		5 090	0	0
Resultat av finansposter		**738**	**9 347**	**9 000**
Resultat før skattekostnad		-423 402	128 889	49 000
Resultat		**-423 402**	**128 889**	**49 000**
Årsresultat		**-423 402**	**128 889**	**49 000**

BALANSE

Sameiet Tollbugt. 9

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**5**	**29 826**	**25 805**
Kundefordringer		29 826	25 805
Andre kortsiktige fordringer	**5**	**49 377**	**51 941**
Andre forskuddsbetalte kostnader		49 377	51 941
Sum fordringer		**79 202**	**77 746**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**6**	**156 903**	**377 689**
Drfitskonto HB (9493 06 22472)		86 646	377 689
Sparekonti HB (9493 06 22480)		70 257	0
Sum omløpsmidler		**236 105**	**455 435**
Sum eiendeler		**236 105**	**455 435**

BALANSE

Sameiet Tollbugt. 9

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	**-29 271**	**394 131**
Annen egenkapital		-29 271	394 131
Sum opptjent egenkapital		**-29 272**	**394 131**
Sum egenkapital		**-29 272**	**394 131**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	**212 427**	**0**
Lån 9493.70.58629		212 427	0
Sum annen langsiktig gjeld	8	**212 427**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	**4 625**	**26 360**
Leverandørgjeld		4 625	26 360
Annen kortsiktig gjeld	9	**48 324**	**34 944**
Gjeld til forvaltningsklient T/B		35	35
Påløpt rente		762	0
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		47 527	34 909
Sum kortsiktig gjeld		**52 950**	**61 304**
Sum gjeld		**265 377**	**61 304**
Sum egenkapital og gjeld		**236 105**	**455 435**

Drammen, 21.02.2024
Styret i Sameiet Tollbugt. 9

Kristine Lyshaug	Sissel Lien	Kari Breda Møglestue Osnes
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 0.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 493 057,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 10 387, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 9 649.

NOTE 5 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

NOTE 6 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 156 903,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	86 646	377 689
Sparekonto Handelsbanken	70 257	0
Skattetrekkskonto	0	0
	156 903	377 689

NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -29 271,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	394 131	265 242
Fra årets resultat	-423 402	128 889
Egenkapital hittil år	-29 271	394 131

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.
Sameiet har negativ egenkapital som følge av resultatført rehabilitering og vedlikehold. Sameiet har tatt opp lån for finansiering av kostnadene. Styret følger opp driften og utviklingen løpende.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr -29 272 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	29 826	25 805
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	49 377	51 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende	156 903	377 689
Sum omløpsmidler	236 105	455 435
Leverandørgjeld	-4 625	-26 360
Langsiktig gjeld	-212 427	0
Annen kortsiktig gjeld	-48 324	-34 944
Disponible midler	-29 272	394 131

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	212 427	0
Sum	212 427	0

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

6. INNKOMNE FORSLAG

Fra: Anne Abrahamsen

Sak 6.1 Utskiftinger av vinduer i bygget

Forventet levetid for vinduer er 20 til 30 år.
Vinduene i bygget er fra 1996/1997, dvs. at de er 27/28 år gamle. Gummipakningene mellom glassflater og treverket er ikke lenger tette. Det kan føles tydelig trekk der.
Dette fører til dårlig varmeisolasjon og høyere strømutgifter.
Som kjent har EU kommet med med krav til energieffektivisering av boligmasse.
Fra 2030 skal alle boliger kutte 16 prosent av energiforbruket og fra år 2035 20%
https://www.huseierne.no/nyheter/enighet-om-epbd---vi-trenger-stotteordninger/
På basis av dette synes jeg at en diskusjon rundt bytting av vinduer eller sparing for dette formålet er på sin plass.
Bytting til 3-lagsviduer ville forbedret både varme- og lydisolasjon samt reduksjon av strømutgifter.

Fra: Anne Abrahamsen

Sak 6.2 Mulighet til lading av elbiler

I ny og ne leser man i Drammens aviser om et grønt og bilfritt sentrum. Samtidig ser man at det prøves å begrense bruk av fossile biler i enkelte byer (https://www.nrk.no/stor-oslo/klimaetaten-i-oslo-vil-at-fossilbiler-skal-betale-lastebiltakst-i-bomringen-1.16754710).
Man må nesten vurdere at lignende situasjon kan oppstå i Drammen.

Fra: Styret

Sak 6.3 Utbedring av tak

Sak 6.4 Eventuelt

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder og ett medlem til styret. Kandidater og valg tas i Årsmøtet.

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 den 05.03.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse: Nedre Storgate 42, N-3015 Drammen

+47 453 70 271
post@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

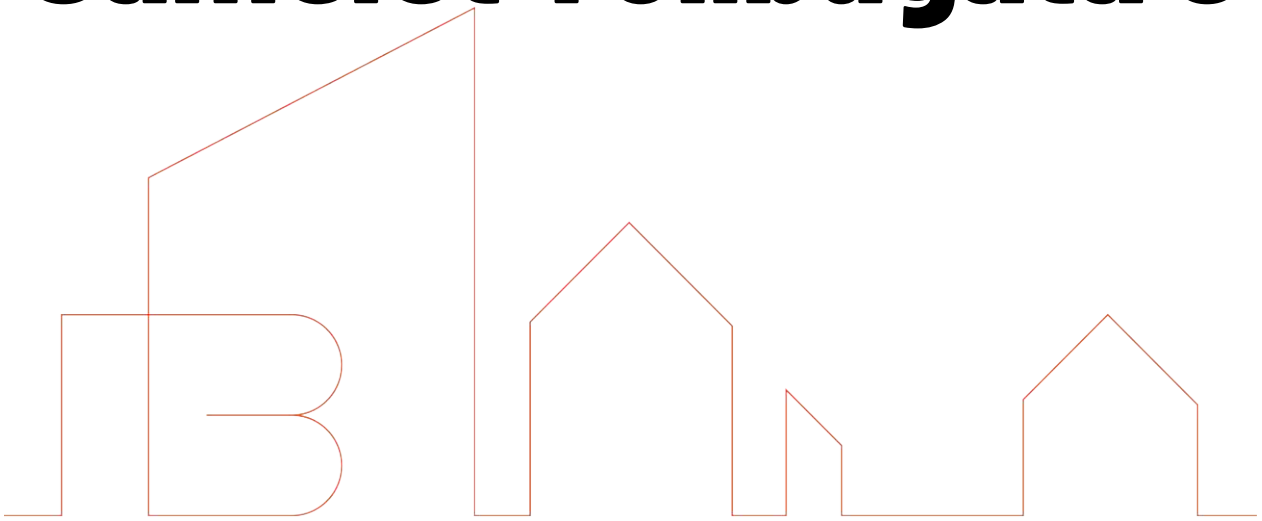
WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Ekstraordinært Årsmøte 2024

- Innkalling
- Budsjett 2024

Sameiet Tollbugata 9



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Sameiet Tollbugata 9

Velkommen til ekstraordinørt årsmøte, torsdag, 04.04.2024, kl. 18.00 i 4 etg hos Sissel

Innkallingen inneholder saker og budsjett for 2024**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- 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
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET TOLLBUGATA 9

Dato: 04.04 2024 kl. 18:00
Sted: Tollbugata 9, 4 etg. hos Sissel

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 30.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

3) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

4) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 6 innkomne forslag.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 25. mars 2024

_____
Sissel Lien
Styreleder

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 4.1 Økning i felleskostnader

Sak 4.2 Kapitalinnkreving rep/vedlikehold av tak

Sak 4.3 Taket videre

Sak 4.4 Kostnadsbesparende tiltak

Sak 4.5 Dugnad

Sak 4.6 Eventuelt andre saker

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tollbugata 9 den 04.04.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse: Nedre Storgate 42, N-3015 Drammen

+47 453 70 271
post@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO

Utskriftsdato: 10.02.2026

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	925	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Tollbugata 9, 3044 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8EMTA616027140	1087	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	131

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: 10.02.2026

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	925	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Tollbugata 9, 3044 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 884,05 kr
Vann	5 328,71 kr
Sum	**14 212,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 110	Bnr: 925	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse: Tollbugata 9				
Referanse: 83260045				
Avtalenummer: 1159105				
Dato: 11.02.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,161				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 2,081				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.11.02.2026. Faktura for 1. halvår 2026 forfaller 20.02.2026.



Prosjekt-Hus AS
Øvre Eikervei 82

3048 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato:
99/03992	ADR Tollbugata 9-11	TSBU/BYTO/KAJO	29.03.00

Tollbugata 9, 110/546, rehabilitering av bolig m/9 leiligheter.

FERDIGATTEST/DISPENSASJON

Det vises til brev av 11.11.99 fra Arkitektkompaniet hvor det søkes om dispensasjon fra kravet om å innstallere balansert ventilasjonsanlegg i Tollbugata 9.

I henhold til plan-og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra krav om installasjon av balansert ventilasjonsanlegg, kfr. pkt. A.5 og B.15 i byggetillatelse av 13.04.97. Som særlig grunn anføres at bygningen er bevaringsverdig hvilket vanskeliggjør en slik installasjon. Det forutsettes at ventilasjonen i bygningen tilfredstiller Byggeforskrift 1987 kap.47.
Vi beklager at denne søknaden ikke er besvart tidligere.

Ferdigattesten gis etter innkommet bekreftelse datert 26.01.00 fra Prosjekt-Hus AS om at alle mangler påpekt i midlertidig brukstillatelse nå er utbedret/etterkommet. jfr. plan- og bygningslovens §99.

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

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

.....

KarlJohan Johnsen
saksbehandler

Kopi til: Petros AS, pb. 162, 3001 Dr.
Arkitektkompaniet, Tollbugata 46, 3044 Dr.

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
99/03992/026/KAJO
Arkivkode
GNR Tollbugata 9-11
Deres referanse

Dato
16.01.2006

BBL byggtek as
Postboks 39

3001 DRAMMEN

TOLLBUGATA 11, 110/546, BOLIG- OG FORRETNINGSBYGG M/24 LEILIGHETER

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning fra Veidekke Entreprenør AS om ferdigattest er mottatt 20.04.04.
Ny anmodning om ferdigattest er mottatt 29.11.05 fra BBL Byggtek AS på vegne av Strømsø Sentrum Borettslag.

Grunnen til at ferdigattest ikke er utstedt er følgende: Ved mottakelse av første anmodning om ferdigattest ringte undertegnede til Jon Thomassen hos Veidekke Entreprenør AS vedr. pkt. 2 i liste over mangler i midlertidig brukstillatelse av 06.09.99.
Jeg ville forsikre meg om at dette punktet ang. bortleding av takvann fra fortauet ved inngangspartiet virkelig var utført. Her var det opprinnnelig en svanke som ble vannfylt ved store nedbørmengder. Thomassen kunne ikke svare meg på telefon der og da, men skulle gi en tilbakemelding. Denne tilbakemeldingen kan jeg ikke se å ha mottatt.
Når nå BBL Byggtek AS på vegne av Strømsø Sentrum Borettslag ber om ferdigattest uten at dette er nevnt som et problem, tar jeg dette som en bekreftelse for at mangelen er utbedret.

Tiltakshaver: Petro as
Ansvarlig utførende: Veidekke Entreprenør AS.
Ansvarlig kontrollerende: Veidekke Entreprenør AS.

Gjennomført tiltak: Bolig- og forretningsbygg med 24 leiligheter.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.IX § 34.

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

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

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1. 3008 Drammen
Saksbeh. overingeniør
Karl Johan Johnsen
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no

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

Karl Johan Johnsen
saksbehandler

Kopi sendt:
Veidekke ASA, avd. drammen, Gråterudveien 45, 3036, DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE

Prosjekt-Hus AS
Øvre Eikervei 82

3048 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato:
99/03992	ADR Tollbugata 9-11	TSBU/BYTO/KAJO	29.03.00

Tollbugata 9 , 110/546, rehabilitering av bolig m/9 leiligheter.

FERDIGATTEST/DISPENSASJON

Det vises til brev av 11.11.99 fra Arkitektkompaniet hvor det søkes om dispensasjon fra kravet om å innstallere balansert ventilasjonsanlegg i Tollbugata 9.

I henhold til plan-og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra krav om installasjon av balansert ventilasjonsanlegg, kfr. pkt. A.5 og B.15 i byggetillatelse av 13.04.97. Som særlig grunn anføres at bygningen er bevaringsverdig hvilket vanskeliggjør en slik installasjon. Det forutsettes at ventilasjonen i bygningen tilfredstiller Byggeforskrift 1987 kap.47.
Vi beklager at denne søknaden ikke er besvart tidligere.

Ferdigattesten gis etter innkommet bekreftelse datert 26.01.00 fra Prosjekt-Hus AS om at alle mangler påpekt i midlertidig brukstillatelse nå er utbedret/etterkommet. jfr. plan- og bygningslovens §99.

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

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

.....
K. J. Johnsen
KarlJohan Johnsen
saksbehandler

Kopi til: Petros AS, pb. 162, 3001 Dr.
Arkitektkompaniet, Tollbugata 46, 3044 Dr.

Teknisk sektor
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 Drammen
Tlf.* 32 80 60 00
Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26
Organisasjonsnummer
939214895

110/546 99/03992

BBL Byggtek as

Kontoradresse:
N. Torggt. 5/7
3015 Drammen

Postadresse:
Postboks 39
Bragernes
3001 Drammen

Telefon: 32 21 15 70
Telefax: 32 21 15 71
Foretaksnr. NO 976815653 MVA
Bankgiro nr. 2200.07.30614
E-post: byggtek@bbl-byggtek.no

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Drammen kommune
Bygge- og bevillingssaker
v/K.J. Johnsen
Engene 1

3008 Drammen

Vår ref. : JHV Drammen, 20.01.2006

STRØMSØ SENTRUM BR.LAG: FERDIGATTEST (TOLLBUGT .11).

Viser til ferdigattest for prosjektet i Tollbugata 11 av 16.01.06 (arkivkode, GNR Tollbugata 9-11).

Vedr. Deres anmerkning "svanke som ble vannfylt ved store nedbørsmengder" så kan vi opplyse at forholdet er tatt opp med borettslaget på garantibefaringer, og på kontrollbefaring (etter 3-års befaringen) fremgår det at "det er ikke registrert klager fra borettslaget".

Vi har for øvrig aldri fått noen henvendelser/klager fra beboere/borettslaget vedr. dette punkt.

Dette til Deres orientering.

MOTTATT
23 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

Vennlig hilsen

Jan H. Vollan

Jan H. Vollan

Kopi : Ulf Ole Larsen, borettslagets leder,
DOBBL
Veidekke ASA
R.Mathisen her

G:\Kunder\DBBL\D 168 Stromso Sentrum\Stromso Sentrum\Byggtek\Brev DK ferdigattest 200106.doc.doc

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
28 JAN 2000
Sak.nr.: 99/03992
Dok.nr.: 022
Arkivkode: L42
Saksbehandler: KAJO

PROSJEKT-HUS A/S
ØVRE EIKERVEI 82
3048 DRAMMEN

Telefon: 32 27 64 90
Telefax: 32 27 64 91

Bankgiro: 2310.05.10111
Foretaksnr.: 963 825 617 MVA

Drammen kommune
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 Drammen

Deres ref.: Vår ref.: Dato: 26.01.2000

VEDR.: TOLLBUGT.9

Undertegnede bekrefter at punktene vedr.midlertidig brukstillatelse er utført.

Med vennlig hilsen
Prosjekt-Hus AS

pr. Øyvind Johannessen

Kopi: Petros AS

PETROS AS

POSTBOKS 162
3001 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	RP/96/11181/3-110/0546	**3-110/0546**	**09/07-1998**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

Anmelder :
arkitektkompaniet a/s

tollbugata 46
3044 DRAMMEN

Eiendom/byggested: TOLLBUGATA 9

Gnr./Bnr./Fnr./Snr. 110/546

Deres søknad : 96.11.14
Arbeidets art : Ominnredning
Byggets art : Forretning/bolig

Vedtak dato : .. **Saksnr:** 96/ 0

- Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget

Merknad:

01. Selvkukkere monteres på alle dører mot trapperom.
02. Leilighet 401 og 402 må ha røykdetektor montert oppunder mønehimling tilkoblet brannalarmanlegget.
03. Markeringslys og ledelys monteres i trapp som avtalt på befaring.
04. Røykdetektorer tilkoblet brannalarmanl..monteres i boder i trapp vest.
05. Dør A60S monteres i trapp mot forretning i 1 etg.
06. Varedeksel fjernes fra alle røykdetektorer.
07. Brannventilasjon i trapperom må monteres.
08. Det er ikke montert balansert ventilasjon. Er disp. gitt? Ja.

Punktene 01 t.o.m. 06 må være utført i løpet av uke 32/98, pkt. 07 innen uke 34/98.

UNDERSKRIFT

Sted: Drammen Dato: 9/7-98 Sign/stempel

Drammen kommune
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

NB! Korrekte dranntegninger må innsendes.

DRAMMEN KOMMUNE

PROSJEKTHUS AS

ENGENE 44
3012 DRAMMEN

Deres ref:	Vår ref:	Dato: 07.05.98
	KJJ/98/5073/3-110/0546	

TOLLBUGATA 9, FORRETNINGS-OG BOLIGBYGG.

Det vises til ferdigbefaring 07.05.98 hvor Øyvind Johannessen, Prosjekthus as og undertegnede var til stede:

Ved gjennomgang av innsendte tegninger viste det seg at korrekte tegninger ikke forelå. Dette var en klar forutsetning i byggetillatelsens pkt. 2. Byggearbeidene som er utført er gjort uten at godkjente, stemplede tegninger har foreligget.

Det viste seg også å være usikkerhet med hensyn til om dispensjon ang. alternativ rømningvei for leilighetene 202 og 302 er gitt. Det viste seg at flere leiligheter har behov for slik dispensasjon.

Representanten fra Prosjekthus as og undertegnede ble enige om at det ikke var grunnlag for å fullføre ferdigbefaringen, da brukstillatelse ikke kunne gis.

Forøvrig må alle betingelser i byggetillatelsen som angår Tollbugata 9 være utført/dokumentert før ferdigattest gis.

Her kan nevnes:

- Brannalarm idriftsatt, dokumentasjon.
- Brannslanger montert.
- Markeringslys for rømningsveier være montert.
- Dokumentasjon på at branntettinger i brannskiller er utført.
- Ventilasjonsanlegg idriftsatt. Er dette anmeldt ? Innreguleringsrapport kreves.
- Lydmåling av støy innvendig og utvendig på terrasser vist de finnes.
- Branntegninger med brannkrav påsatt branncellebegrensende vegger og dører.
- Ferdigmelding til El.tilsynet må være innsendt.
- Ferdigmelding for sanitærarbeider skal være innsendt.
- Nødvendig antall parkeringsplasser anlagt.

Med hilsen

K.J. Johnsen

Karl Johan Johnsen

Kopi til: Petros as, P.B. 162, 3001 Dr.

Teknisk sektor
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 Drammen
Tlf.* 32 80 60 00
Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

Organisasjonsnummer
939214895

Drammen kommune
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 Drammen

Veidekke Entreprenør AS
Distrikt Buskerud
Avd. Drammen
Gråterudveien 45
N-3036 Drammen
Telefon: 32 26 00 00
Telefaks: 32 26 00 30
Fakturaadresse:
Postboks 153
N-1713 Grålum
Foretaksregisteret:
NO 984 024 290 MVA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
99/03992	JTh /Ferdigattest.doc	13. april 2004

Sak nr.: 99/03992 Tollbugt. 9 – 11, 110/546 // Ferdigattest

Vi viser til ovenfor nevnte byggesak, alle feil og mangler er utbedret, og vi anmoder med dette om at bygget får utstedt ferdigattest.

Med vennlig hilsen
Veidekke Entreprenør AS

Jon Thomassen
Prosjektleder
41577328

Vedlegg

DRAMMEN KOMMUNE
99/03992 024
20 APR 2004
110/546
BBE KAR
Gnr/Bnr Gradering

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	110	546 og 548				
	Adresse: Tolbugata 9 og 11				Postnr: 3000	Poststed: Drammen

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Veidekke Entreprenør AS

Dato: 31/3-04 | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver: Jon Thomassen

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

DRAMMEN KOMMUNE
09/03992 024
20 APR 2004
Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 110/546
BBBE Saksbeh KRBO

© NBR nr 5167 Juli-2003

Petro as
Postboks 162

3001 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato:
99/03992	ADR Tollbugata 9-11	TSBU/BYTO/KAJO	06.09.99

Tollbugata 11, 110/546 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3

Adresse:	Gnr.	Bnr.	Tiltakshaver:
Tollbugata 11	110	546	Petros as Postboks 3001, 3001 Drammen

Omsøkt tiltak:
Bolig-og forretningsbygg m/24 leiligheter.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan-og bygningsloven § 99.

Brukstillatelsen omfatter:

Hele bygget bortsett fra heisen.

På ferdigbefaringen ble følgende mangler registrert:

1. Heis var ikke ferdigstilt, - ferdigbefaring av Norsk Heiskontroll ikke utført.
2. Fall på fortau ved hovedinngang mot Tollbugata må utbedres slik at overvann ledes mot sluk.
3. Sår i asfalt på fortau utbedres.
4. Innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget ikke klar.
5. Redegjørelse for hvordan parkeringen skal fungere når byggetrinn 2 er under utførelse (riggplan).

Gjenstående arbeider/mangler skal være utført innen: 10.09.99.

Stemplede/godkjente branntegninger følger vedlagt.

.....
Karl Johan Johnsen
saksbehandler

Kopi: Arkitektkompaniet as, Tollbugt. 46, 3044 Dr.
Veidekke ASA, avd. Drammen, Gråterudveien 45, 3036 Dr.

BBL Byggtek as

Kontoradresse:
N. Torggt. 5/7
3015 Drammen

Postadresse:
Postboks 39
Bragernes
3001 Drammen

Telefon: 32 21 15 70
Telefax: 32 21 15 71
Foretaksnr. NO 976815653 MVA
Bankgiro nr. 2200.07.30614
E-post: byggtek@bbl-byggtek.no

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Drammen Kommune
Bygge- og bevillingssaker
v/Karl Johan Johnsen
Engene 1
3008 DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
99/03992 025
29 NOV 2005
110/546,548
BBBE KAJO

JHV Drammen, 28.11.2005.

STRØMSØ SENTRUM BORETTSLAG: TOLLBUGATA 11, 110/546 FERDIGATTEST.

På vegne av Strømsø Sentrum Borettslag ber vi herved om at det utstedes ferdigattest for prosjektet.

Veidekke ASA var totalentreprenør for prosjektet, saksnr. er 99/03992 og arkivkode er ADR Tollbugata 9-11.

På forhånd takk.

Med hilsen

Jan H. Vollan
91548499

Kopi : Ulf Ole Larsen, borettslagets leder
DOBBL v/Hekleberg
R. Mathisen, her

DRAMMEN KOMMUNE

Petro as
Postboks 162

3001 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato:
99/03992	ADR Tollbugata 9-11	TSBU/BYTO/KAJO	06.09.99

Tollbugata 11, 110/546 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3

Adresse:	Gnr.	Bnr.	Tiltakshaver:
Tollbugata 11	110	546	Petros as Postboks 3001, 3001 Drammen

Omsøkt tiltak:
Bolig-og forretningsbygg m/24 leiligheter.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan-og bygningsloven § 99.

Brukstillatelsen omfatter:

Hele bygget bortsett fra heisen.

På ferdigbefaringen ble følgende mangler registrert:

1. Heis var ikke ferdigstilt, - ferdigbefaring av Norsk Heiskontroll ikke utført.
2. Fall på fortau ved hovedinngang mot Tollbugata må utbedres slik at overvann ledes mot sluk.
3. Sår i asfalt på fortau utbedres.
4. Innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget ikke klar.
5. Redegjørelse for hvordan parkeringen skal fungere når byggetrinn 2 er under utførelse (riggplan).

Gjenstående arbeider/mangler skal være utført innen: 10.09.99.

Stemplede/godkjente branntegninger følger vedlagt.

K. J. Johnsen

Karl Johan Johnsen
saksbehandler
NB! Utomhusareal, gårdsplass ikke ferdigstilt.
Kopi: Arkitektkompaniet as, Tollbugt. 46, 3044 Dr.
Veidekke ASA, avd. Drammen, Gråterudveien 45, 3036 Dr.

Teknisk sektor
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 Drammen
Tlf.* 32 80 60 00
Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

Organisasjonsnummer
939214895

ArKi
tEkT
kOMp
anieT

Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 89 41 65
F.nr. 939373233

Drammen kommune
v/Karl Johan Johnsen
Engene 1
3008 DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

01 SEPT 1999

Sak.nr.: 99/03992
Dok.nr.: 016
Arkivkode: L42
Saksbehandler: KAJO.

Drammen 30.08.99

VEDR. TOLLBUGTA 9-11, G.NR. 110 B.NR. 548/546.
BRUKSTILLATELSE.
Deres saksnr. 99/03992.

Viser til befaring 26.08.99 i forbindelse med brukstillatelse for ovennevnte bygg.
Det ble påpekt noen punkter som måtte utføres før endelig brukstillatelse ble gitt. Dette gjelder blant annet;

1. Avklaring om det skal inn brannalarmsystem.
2. Innsending av plan som viser parkering i.h.h til forskrifter.
3. Innsending av branntegning/snitt.

I forbindelse med innstallering av brannarlarmsystem gjelder dette kravet kun for nr. 9 (rehabilitert eksist. bygning). Viser til brannvesenets uttalelser for eksist. og nytt bygg datert16.01.97/05.02.99.

Parkeringsdekningen er vist på dokumentasjon/utomhusplan innsendt 05.07.99. I h.h. til parkeringskravet (1 pl. pr. leiligh./1 pl. pr 50 m2 forretn.) skal det være 37 p.plasser. På utomhusplan vises 49 plasser. Altså pr. i dag en overkapasitet på 12 plasser.
For fremtidig parkeringssituasjon henvises til søknad om rammetillatelse for videre bygningsforlengelse (Tollbugt. 9-11, Tilbygg) datert 05.07.99. Her vises en parkeringsdekning på 48 plasser. Det søkes om disp. på 5 plasser da totalkravet blir på 53 p.-plasser.

Vedlagt oversendes snitt/branndokumentasjon.

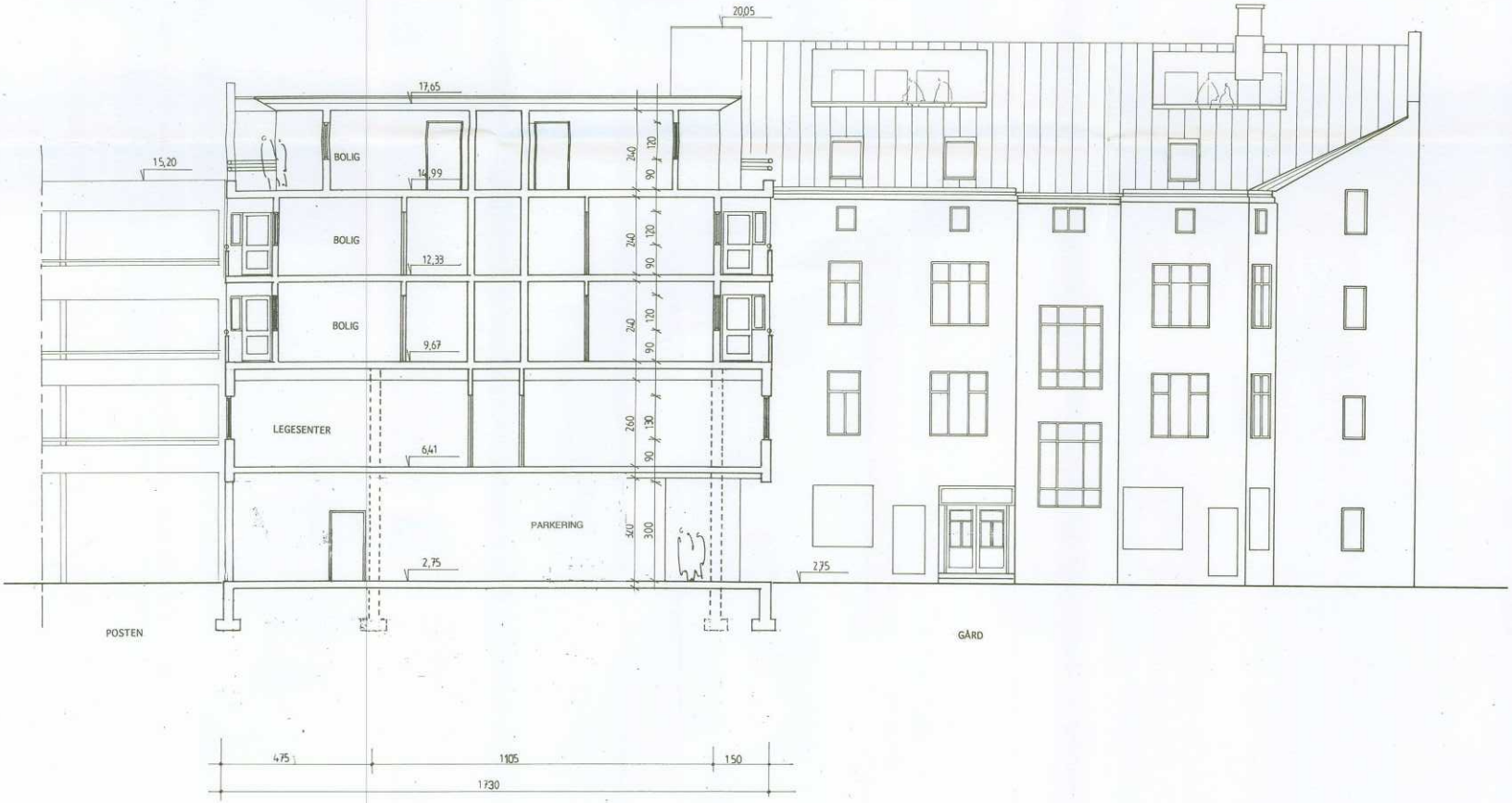
Vi håper med dette at saken kan sluttbehandles og brukstillatelse gis.

Med vennlig hilsen
Arkitektkompaniet A/S

Toril B. Borg

Vedlegg: 2 sett branntegn. snitt

Kopi til: Veidekke A/S v/Bjørløw, Gråterudvn. 45, 3036 Drammen



Tegning godkjent:
10/8 1998 490
på lastsatte bæregalvar
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
05 MAR 1998
J.nr.
Mappe nr.

A0AE1/16809625 Geomatikk
110/546, 110/925 3992 Tegning

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
B	190298	TP/ TK	REV. PARKERING
A	14.11.96	TP/TK	

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

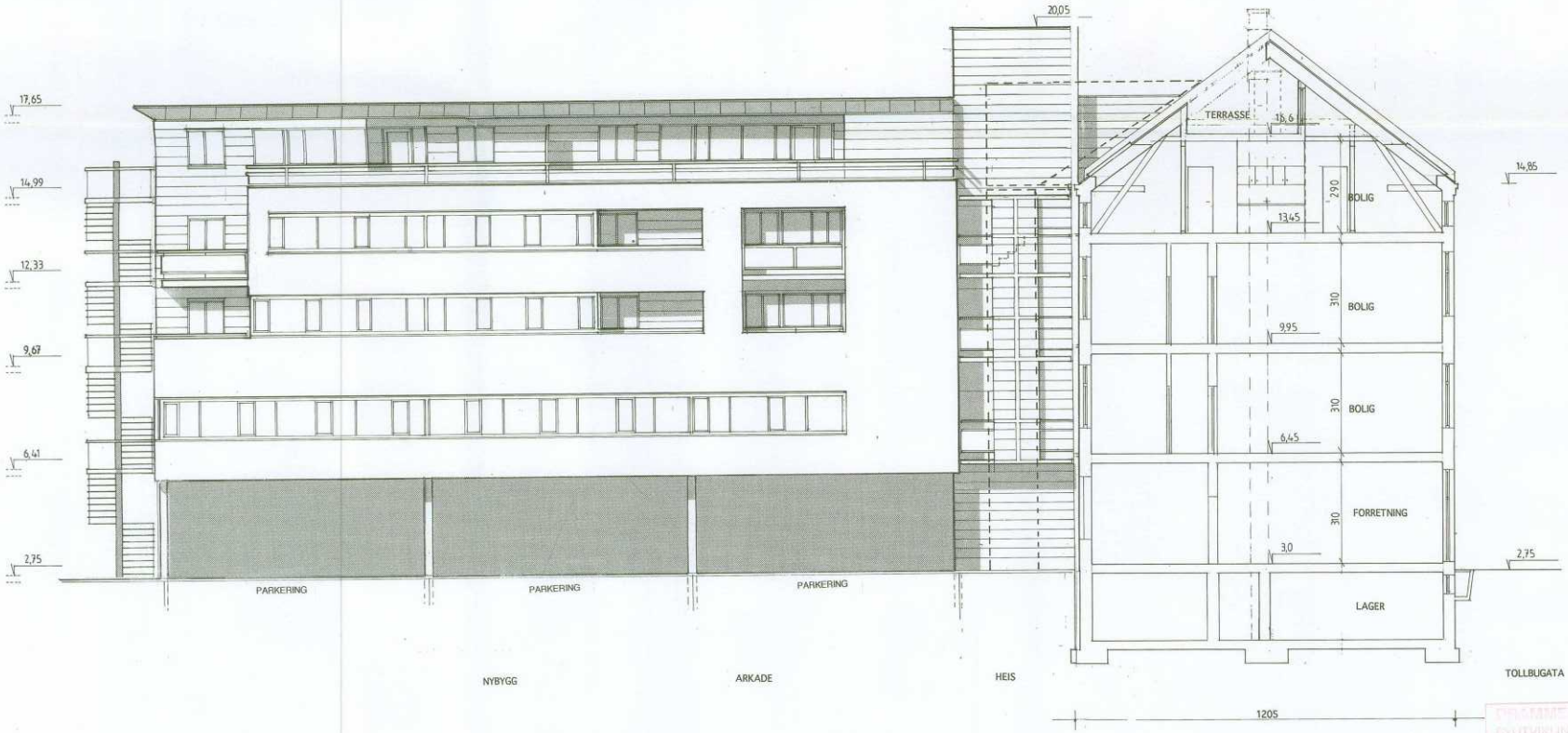
TOLLBUGATA 9-11

SNITT A-A

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 83 41 65
Frv. 93607883

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	11-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.:	Kontr.:
	TP/TK	

Tegn.nr.: 95038-108 Indeks: B



TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
05 MAR 1998
J.nr.
Mappe nr.

Tegning godkjent
10 9 98

B	19.0298	TP/ TK	REV. PARKERING
A	14.11.96	TP/TK	

Indeks | Dato: | Sign.: | Anmerkninger:

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11
FASADE MOD GÅRD

Arkitektkompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 83 41 55
Fin 93937333

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	11-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:

Tegn.nr.: 95038-111 | Indeks: B

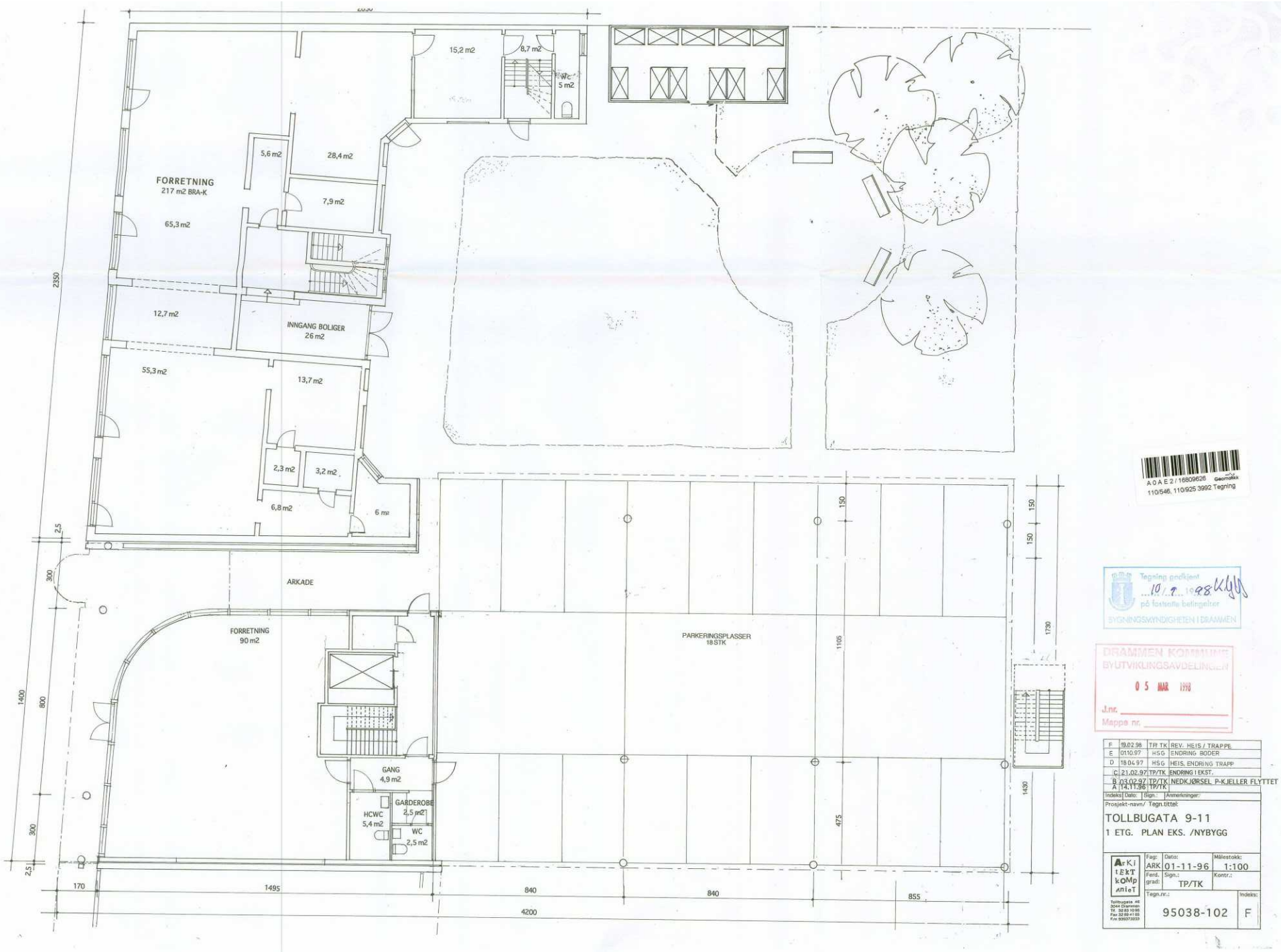


0 5 MAR 1996
Mappe nr:

B 03.02.97 TP/TK NEDVÄNDSEL P-KJELLER FLYTTI
A 14.11.96 TP/TK

TOLLBUGATA 9-11
FASADE MOD PARKERING

Arkitektkontoret	Dato: ARK 11-11-96	Målestokk: 1:100	
	Sign.: TP/TK	Kontr.:	
	Tegn.nr.: 95038-112	Index: C	



A 0 A E 2 / 16809626 Geomatikk
110/546, 110/925 3992 Tegning

Tegning godkjent
10/3 1998 KGJ
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
05 MAR 1998
J.nr.
Mappe nr.

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
F	19.02.98	TP/ TK	REV. HEIS / TRAPPE.
E	01.10.97	HSG	ENDRING BODER
D	18.04.97	HSG	HEIS, ENDRING TRAPP
C	21.02.97	TP/TK	ENDRING I EKST.
B	03.02.97	TP/TK	NEDKJØRSEL P-KJELLER FLYTTET
A	14.11.96	TP/TK	

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11

1 ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

Arkitektkompaniet
Tollbugata 4E
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 89 41 65
Fnr 939373233

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	01-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:
Tegn.nr.:	95038-102	Indeks: F



Tegning godkjent
10/9 98 KGH
på foreløpig betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
05 MAR 1998
J.nr.
Mappe nr.

Indeks	Dato	Sign.	Anmerkninger:
H	19.02.98	TP/TK	REV. HEIS / TRAPPE
G	09.10.97	TP	REV. EKSIST.
F	18.04.97	HSG	HEIS, ENDRING TRAPP
E	12.03.97	TP	ENDRING I EKST.
D	21.02.97	TP/TK	ENDRING I EKST.
C	17.02.97	HSG	ENDRING LEIL. 202
B	13.01.97	TP	BAD I EKST.
A	14.11.96	TP/TK	

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

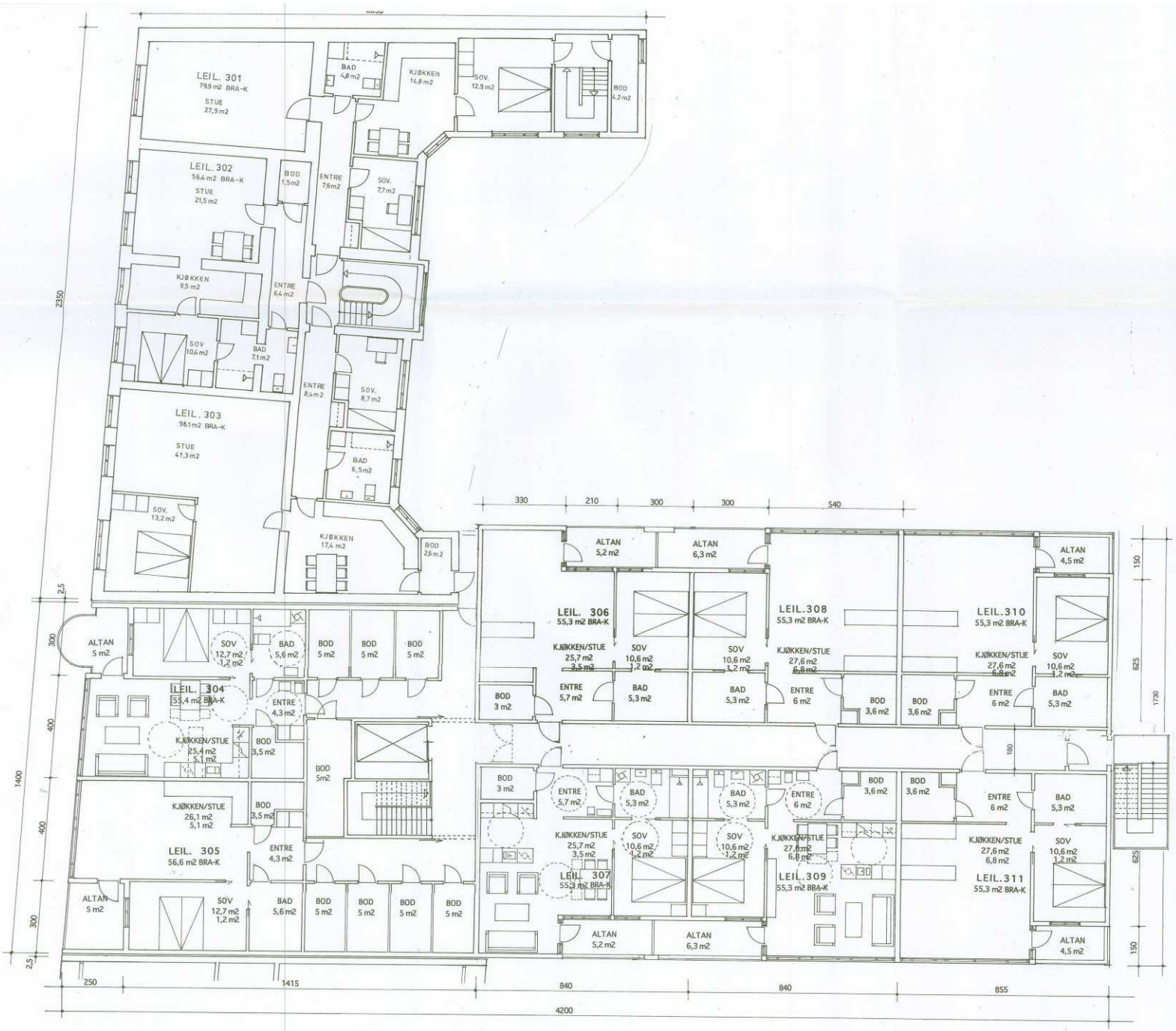
TOLLBUGATA 9-11

2 ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

ArkiTekt kOMpaniet
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 89 41 65
Fnr 939373233

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	01-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:

Tegn.nr.: 95038-103 | Indeks: H



10 9 98/699
BYGNINGSAVDELINGEN I DRAMMEN
05 MAR 1998
J.nr.
Mappe nr.

G	19.02.98	TP/TK	REV. HEIS / TRAPPE
F	09.10.97	TP	REV. EKSIST
E	18.04.97	HSG	HEIS, ENDRING TRAPP
D	21.02.97	TP/TK	ENDRING I EKST.
C	17.02.97	HSG	ENDRING LEIL. 302
B	13.01.97	TP	BAD I EKST.
A	14.11.96	TP/TK	

Indeks | Dato: | Sign.: | Anmerkninger:

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

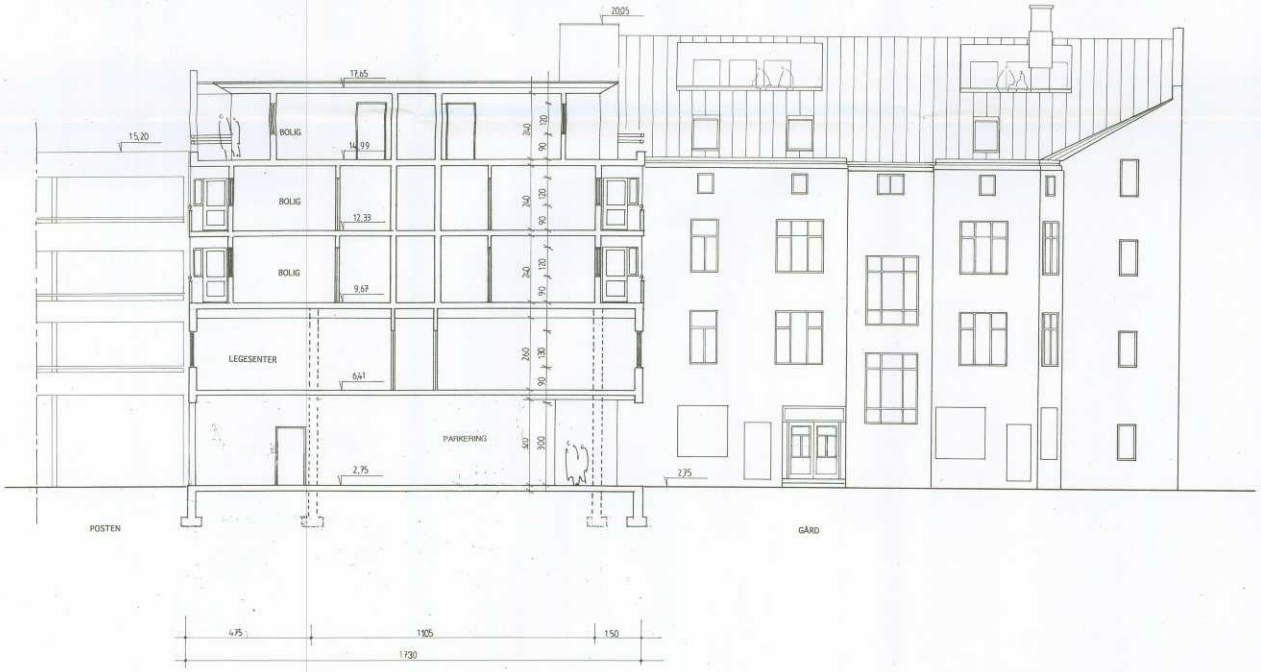
TOLLBUGATA 9-11

3 ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

ArkitektKompanieT
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 83 41 65
Fnr 939373283

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	01-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.:	Kontr.:
	TP/TK	

Tegn.nr.: 95038-104 | Indeks: G



Godkjent godtatt
10.9.1998 kl
på forelagte betingelser
TILTAKSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
05 MAR 1999
Løpenr.
Mappe nr.

B	980309	TIN/TK	REV. PARKERING
A	14.11.96	TP/TK	

Indeks | Dato: | Sign.: | Anmerkninger:

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

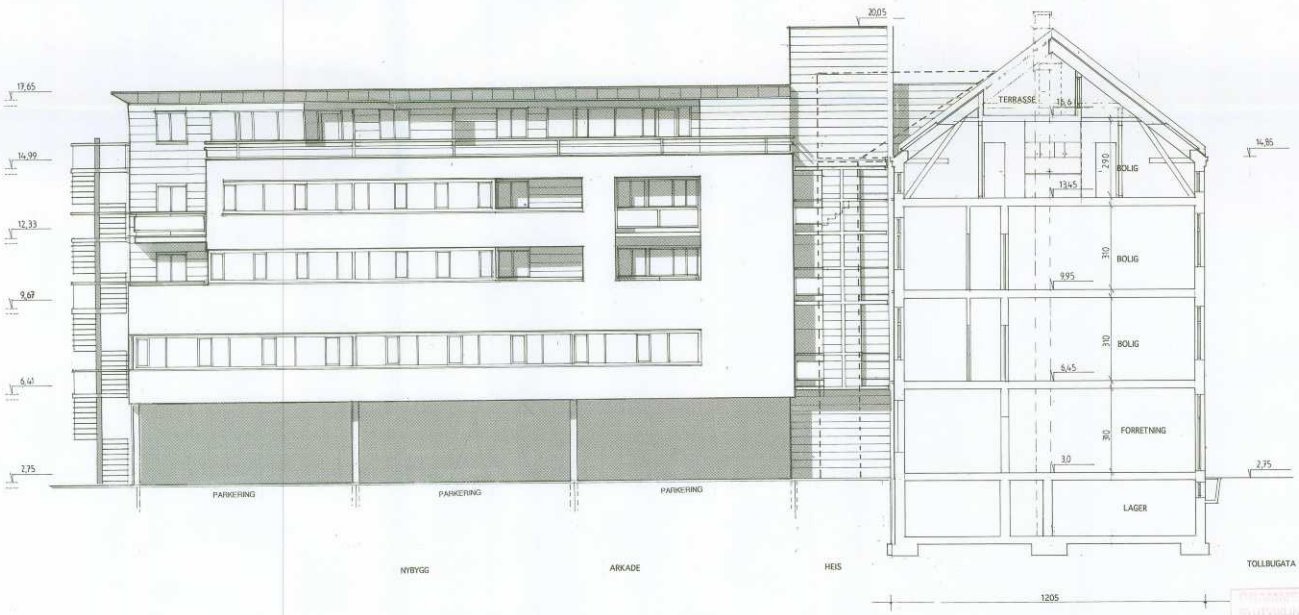
TOLLBUGATA 9-11

SNITT A-A

Arkitektkompaniet
Tollbugata 24
3017 DRAMMEN
Tlf. 32 83 11 00
Fax 32 83 11 01
Post 95667A025

Tegn.: ARK	Dato: 11-11-96	Målestokk: 1:100	
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:	
Tegn.nr.: 95038-108		Indeks: B	

A0AET/1680625 Geomatikk
110/546 110/925 3992 Tegning



BERGEN KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
05 MAR 1998
Jnr.
Mappe nr.

Byens arkitekt
10 9 98

B	180298	TP/TK	REV. PARKERING
A	14.11.96	TP/TK	

Index | Dato: | Sign.: | Anmerkninger:

Prosjekt-navn: Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11

FASADE MOD GÅRD

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 44
5014 BERGEN
Tlf. 55 32 11 00
Fax 55 31 11 00
Fax 55 32 13 00

Fag: ARK	Dato: 11-11-96	Målestokk: 1:100	
Ferd. grad: TP/TK	Sign.:	Kontr.:	
Tegn.nr.: 95038-111		Index: B	

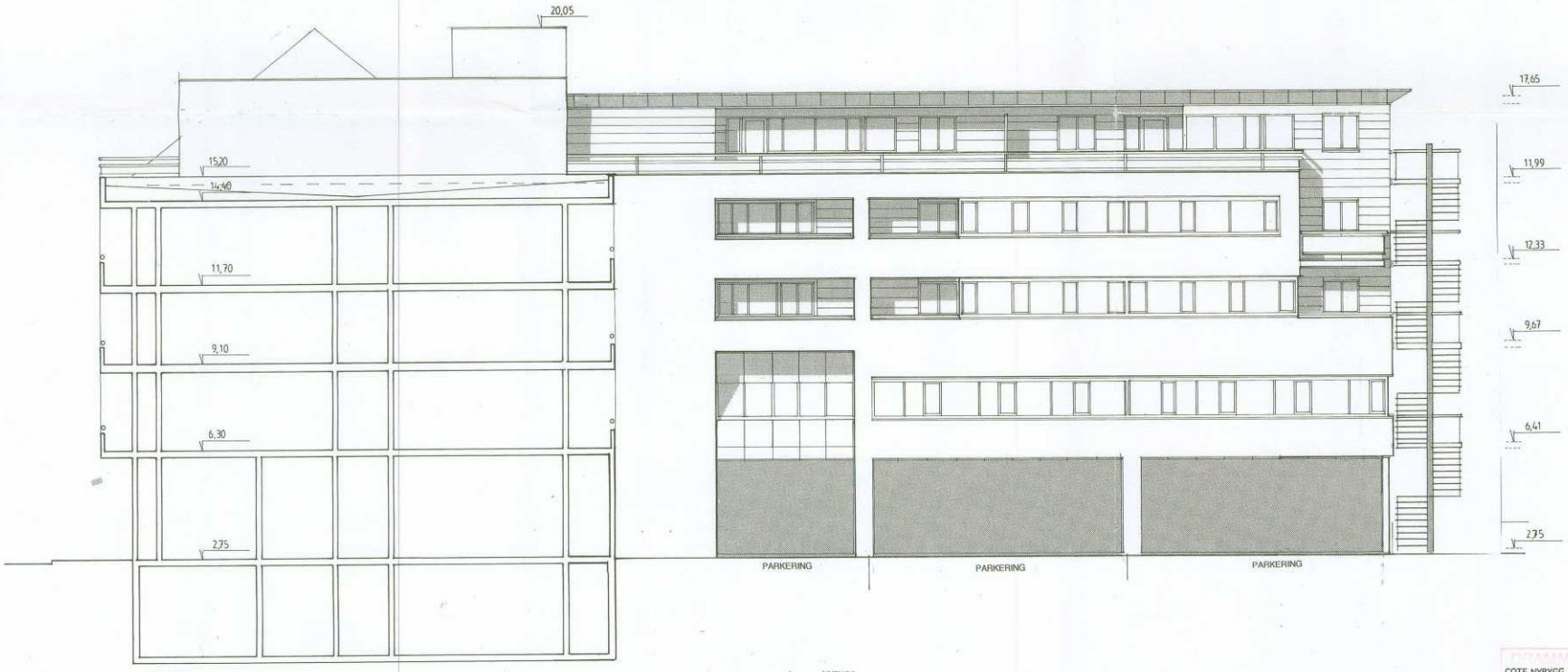


BYGGESAK GODKJENT
01 MAI 96
Ansvar nr.

A 10.03.97 TRYK NEDSKRIVE PUBELLER FLYTTI
A 14.01.96 TRYK

TOLLBUGATA 9-11
FASADE MOD PARKERING

A4/A3 1:67 1:50/1:25 arkitekt	Tegn.	Dato: ARK 11-11-96	Målestokk: 1:100
	Kontr. godkj.	Tegn.nr.: TP/TK	Kontr.:
		95038-112	Endring: C



COTE NYBYGG

05 MAR 1998

J.nr.

Mappe nr.

Tegning godkjent
10.9.98

på bestilte kontrollpunkter

BYGNINGSMYNDIGHETEN

C 1902.98 TP/TK REV. PARKERING
B 03.02.97 TP/TK NEDKJØRSEL P-KJELLER FLYTTE
A 14.11.96 TP/TK

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11

FASADE MOD POSTEN

ARKITEKTKOMPANIET

Tollbugata 46
0157 Oslo
Tlf. 22 83 10 55
Fax 22 83 41 65
Fax 22833755

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	11-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:

Tegn.nr.: 95038-113

Indeks: C

A0AE5/16809629 Geomatikk
110/546, 110/925 3992 Tegning



DRAMMEN KOMMUNE
05 MAR 1998
Mappe nr.

10 9 98

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
B	19.02.98	TP/ TK	REV. FASADE 1 ETG.
A	14.11.96	TP/TK	

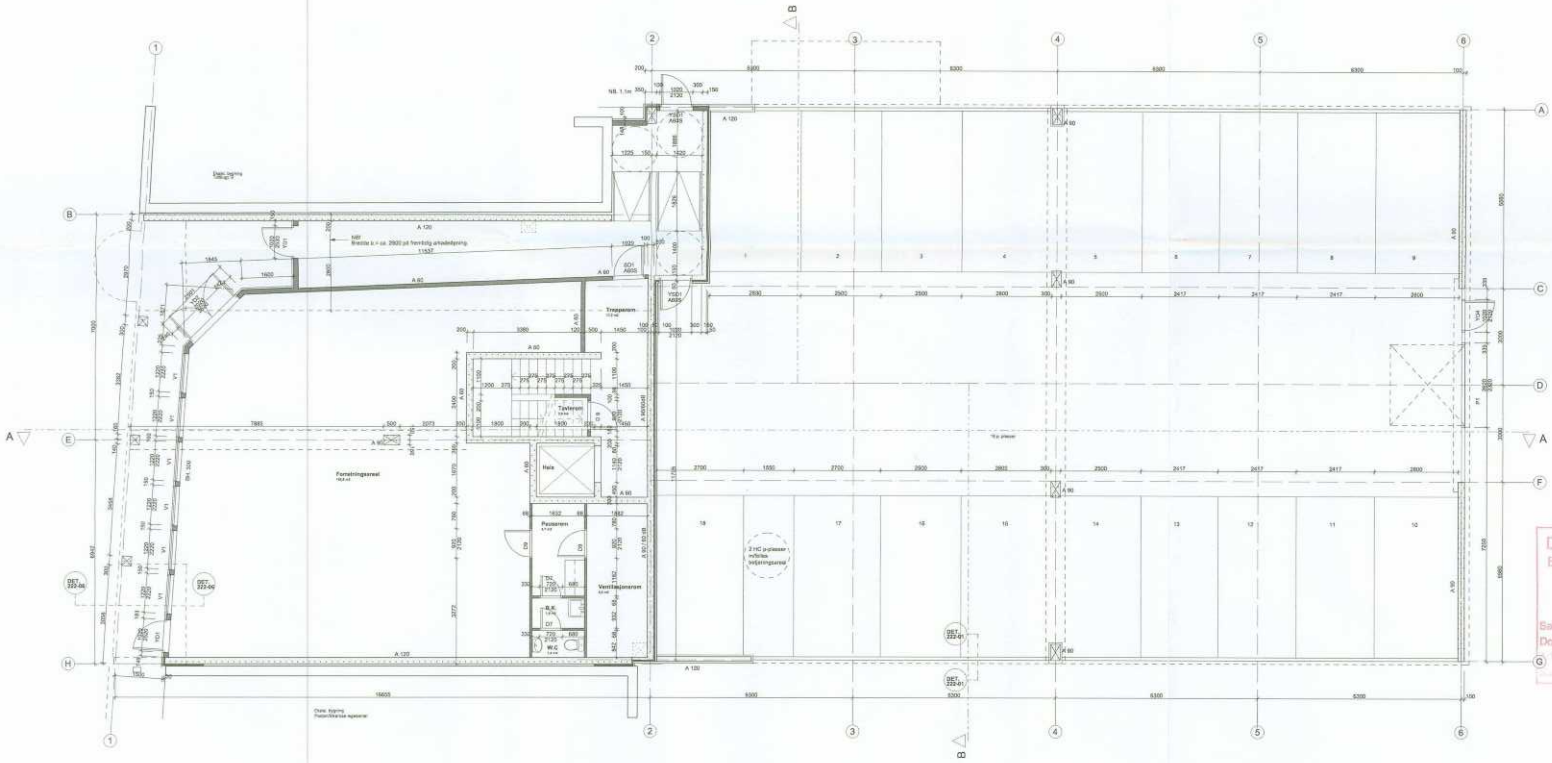
Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11

FASADE MOD TOLLBUGATA

ArKi tEkT kOMp ANIeT
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 05
Fax 32 89 41 65
Frn:939973899

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	11-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:
Tegn.nr.: 95038-110		Indeks: B



DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
0 8 JUL 1999
Sak.nr.:
Dok.nr.:

Tegning godkjent
12.8.1999
på forskrifts bestemmelser

Tegn.ref.	Tegn.nr.	Rev.
Plan 1.etg.	95038-201	C

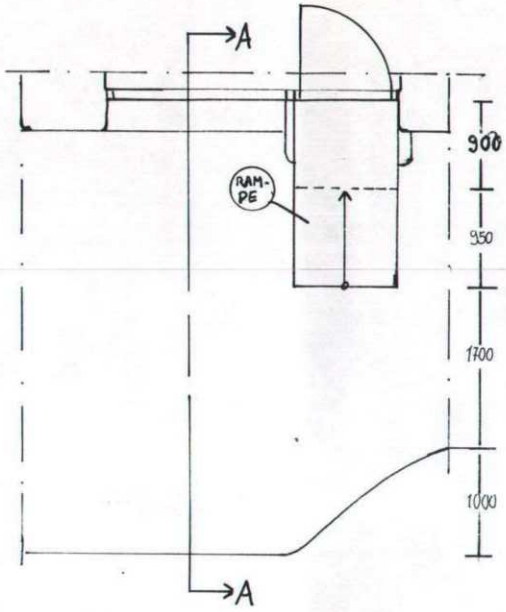
Prosjektnavn
TOLLBUGT 9-11

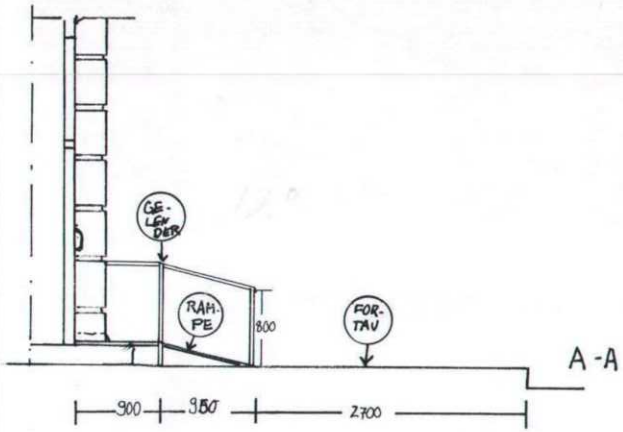
Byggherre
VEIDEKKE ASA

Tegn.tittel
Plan 1.etg.

Arkitektkompaniet

Tegn.	Dato	Målestokk
ARK	11.11.98	1:50
Prosjektnr.	Rev.	Revisjon
T.B.B/E.O		
Tegn.nr.		Rev.
95038-201		C





A0AJ6/16809810 Geomatikk
110/925 Tegning

PLANTEGN.+SNITT A-A. SØKNADD OM RAMPE.

MULTI REISER A/S TOLLBUGT 9.

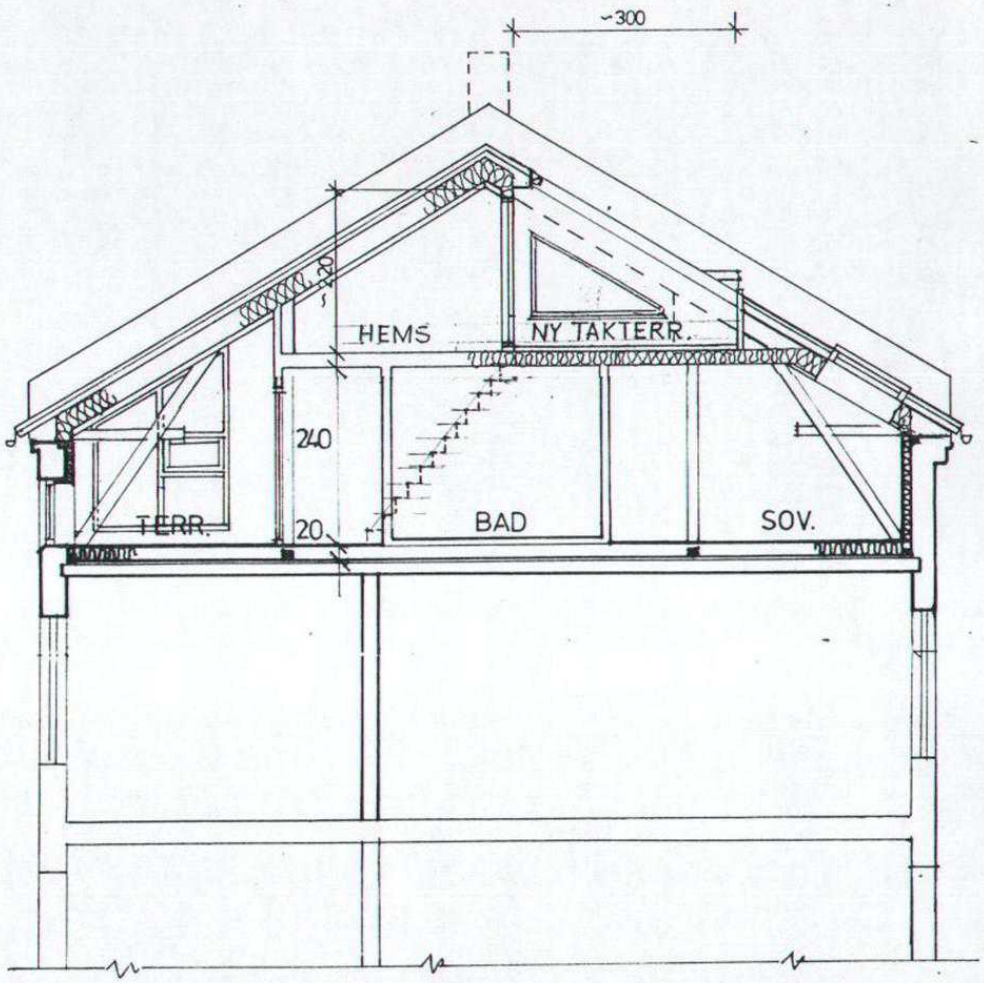
MÅL: 1:50	DATO: 26/8-98	SIGN	TEGN NR: 3.

CECILIE GLEDITSCH. ROSENKRANTSGT 26A. 3018 DRAMMEN 32830850.

Vedlegg D2

B0HTU/18498882 Geomatikk
110/925 7235 Tegning

Tegning godkjent P.K
25/09 2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



Byutviklingsavdelingen
26 JUNI 2000
Saksnr.: 00/07225

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

ArKi tEkT koMp AniaT
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax 32 89 41 65
Fnr. 936373233

Prosjektnavn: Tollbugata 9 – Takterrasse

Fag	Dato	Målestokk
	25.02.00	1:100
Fagl grad	Sign	Kontr
	T.B.B./H.S.G.	

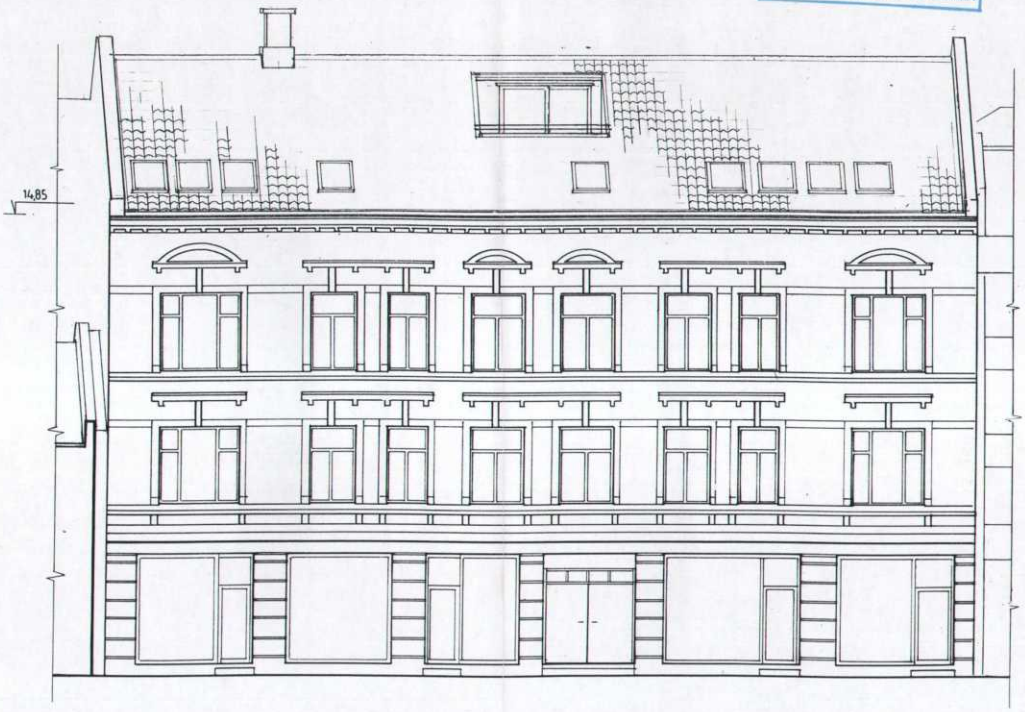
Tegn. tittel: Snitt

Tegn. nr: 99025-103

Indeks:

Vedlegg D3

Tegning godkjent PG
15.01.2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



FORRETNING FORRETNING

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger
A	30.08.00	TB/BL	div just. ihh. til plan

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 16
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 86
Fax 32 89 11 63
Fax 9093/3233

Prosjektnavn: Tollbugata 9 – Takterrasse

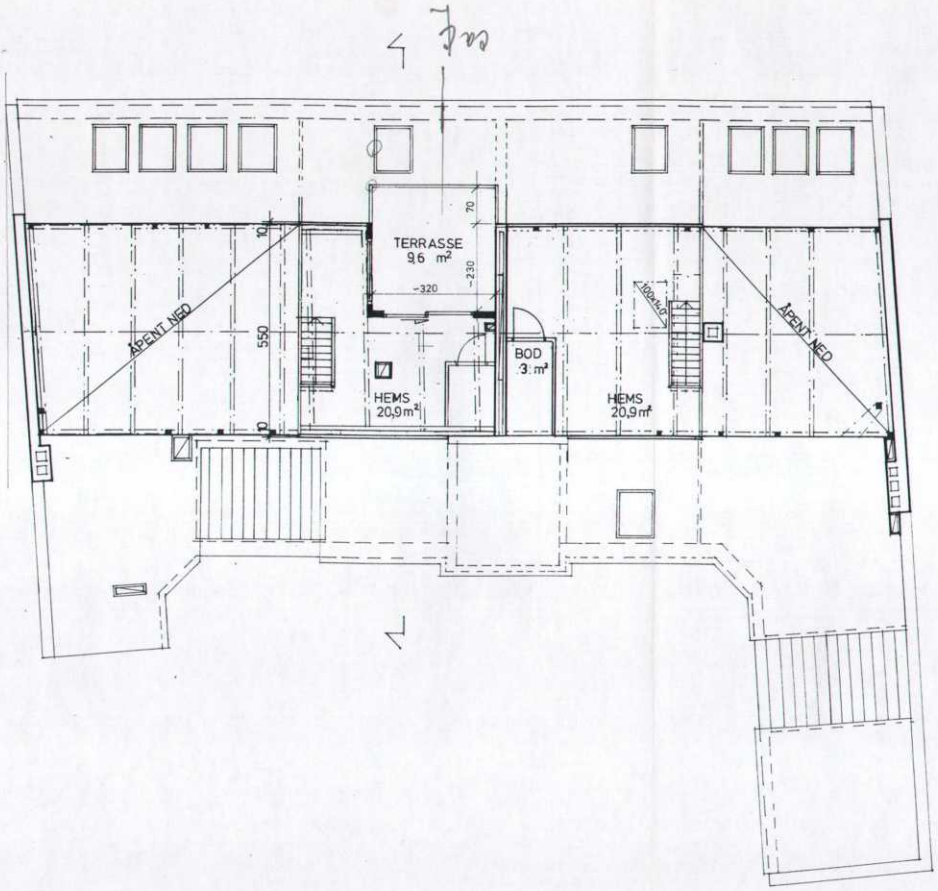
Fag:
Dato: 25.02.00
Målestokk: 1:100
Fastl.grad:
Sign: T.B.B./H.S.G.
Kontr.

Tegn. tittel: Fasade mot Tollbugata

Tegn. nr: 99025-102

Indeks: A

Vedlegg D-1



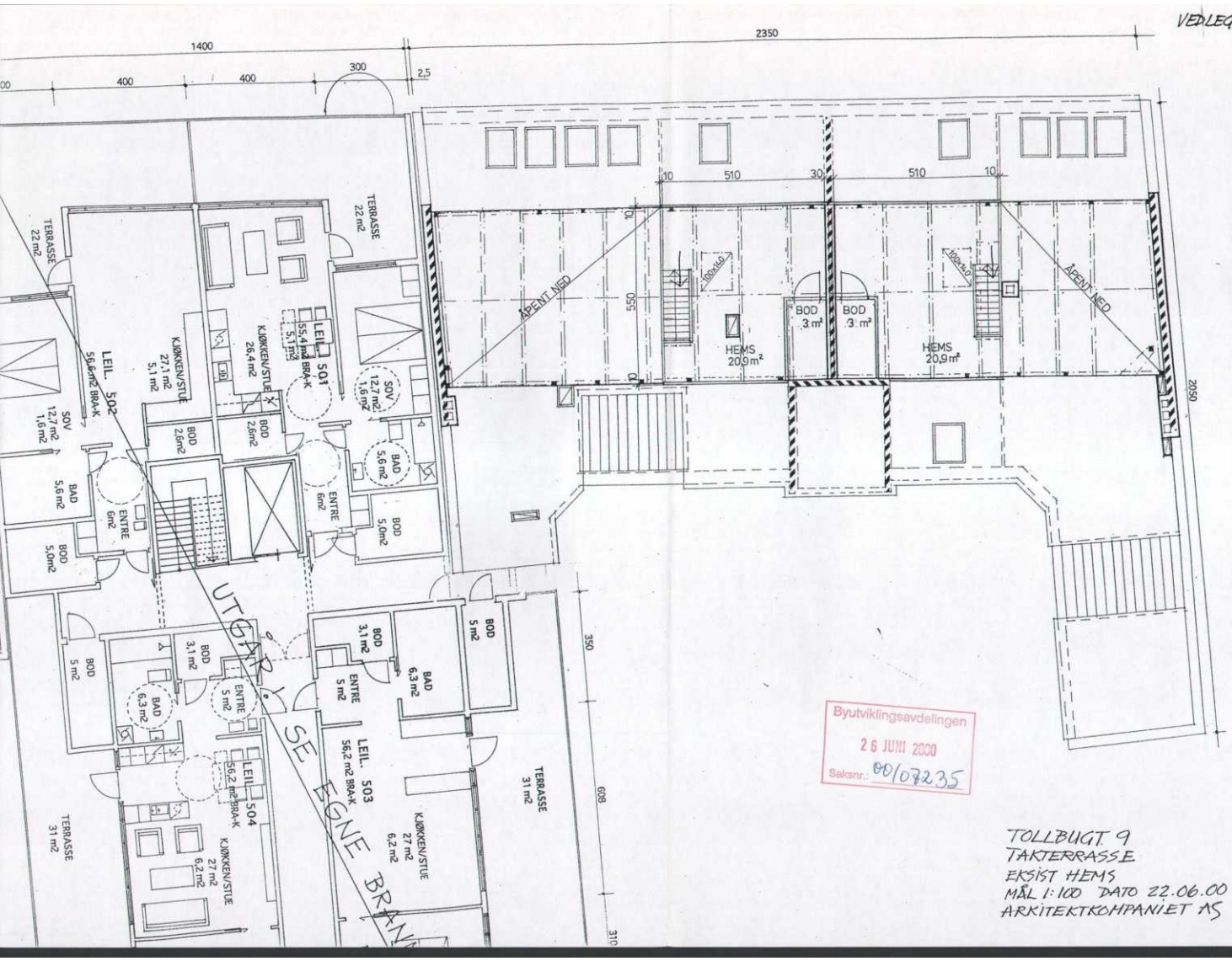
Tegning godkjent
25./09. 2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Byutviklingsavdelingen
26 JUNI 2000
Saksnr.: 00/07235

Rev.	Dato	Sign	Anmerkninger

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 9
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 00
Fax 32 89 41 65
Prosjektnavn: Tollbugata 9 -- Takterrasse
Fag:
Dato: 25.02.00
Målestokk: 1:100
Fastsl. grad:
Sign: T.B.B./H.S.G.
Kvalit:
Tegn. innhold: Plan hems
Tegn. nr: 99025-101
Revisjon:

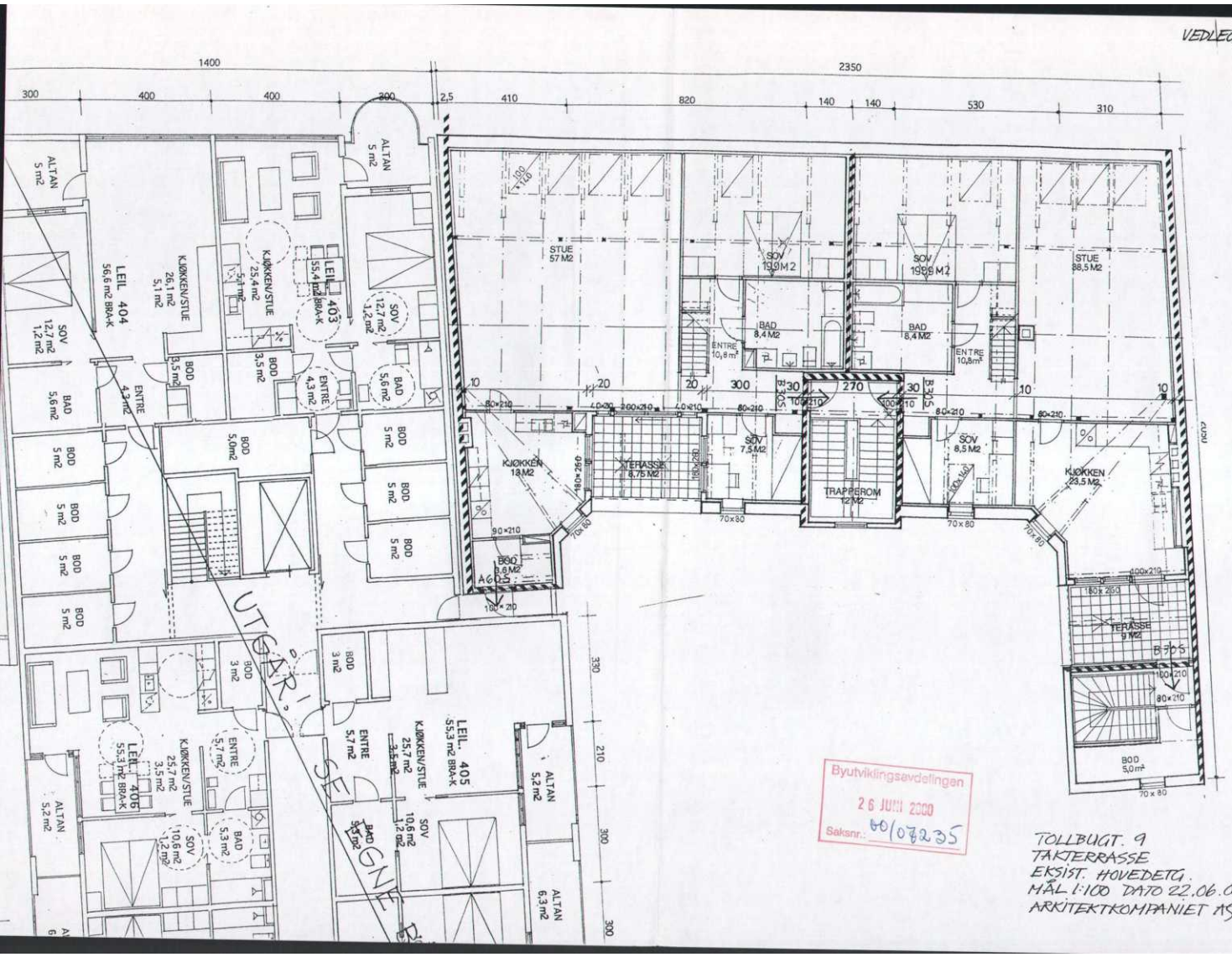
VEDLEGG 1-5



Byutviklingsavdelingen
26 JUNI 2000
Saksnr.: 00/072235

TOLLBUGT. 9
TAKTERRASSE
EKSIST HEMS
MÅL 1:100 DATO 22.06.00
ARKITEKTKOMPANIET AS

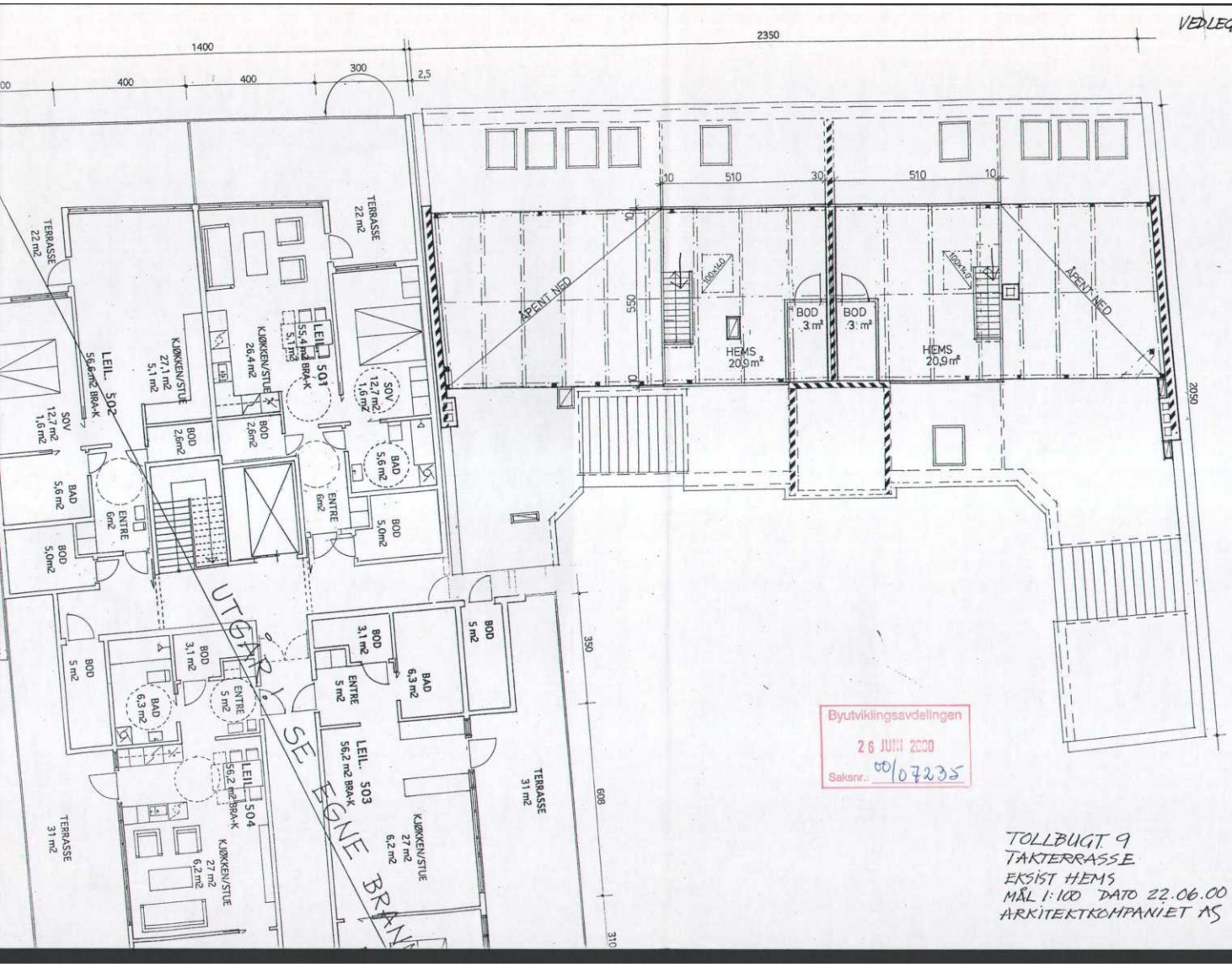
VEDLEGG 1-4



Byutviklingsavdelingen
26 JUNI 2000
Saksnr.: 00/07235

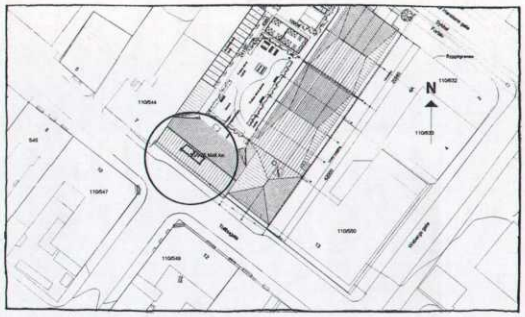
TOLLBUGT. 9
TAKTERRASSE
EKSIST. HOVEDETG.
MÅL 1:100 DATO 22.06.00
ARKITEKTKOMPANIET AS

VEDLEGG 1-5



Byutviklingsavdelingen
26 JUNI 2000
Saksnr.: 00/07235

TOLLBUGT. 9
TAKTERRASSE
EKSIST HEMS
MÅL 1:100 DATO 22.06.00
ARKITEKTKOMPANIET AS

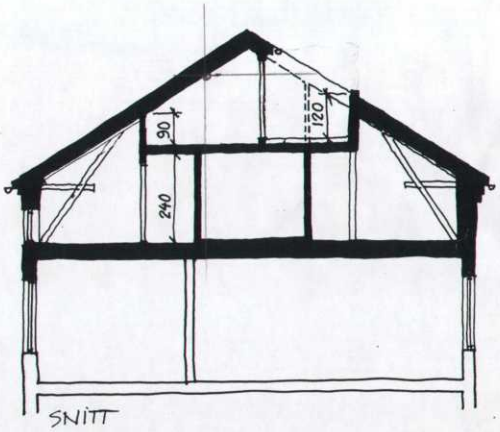


SIT. KART 1:1000



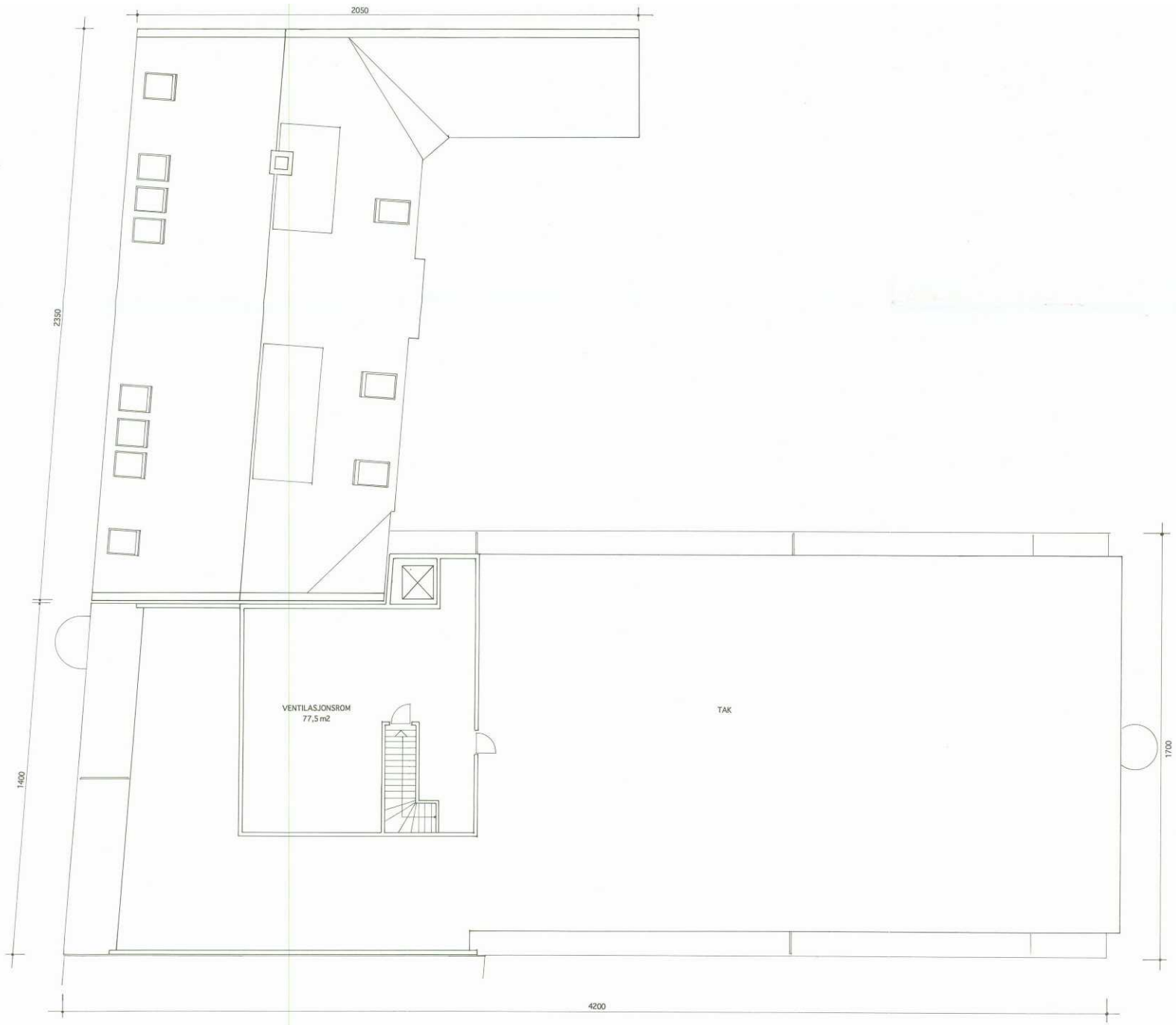
FASADE SYD, MOT TOLLBUGATA

PLAN



SNITT

TOLLBUGT. 9, FORSLAG TIL TAKTERRASSE. PLAN OG SNITT SAMT FASADE. MÅL 1:100. 11.08.99 ARKITEKTKOMPANIET AS



A0ADS/16809616 Geomatikk
110/546, 110/925 15 Tegning

DRAMMEN OG LIER
BRANN- OG FEIERVESEN
Mottatt: 27/11-96
J.nr. 11441 Anr. 9-51
Saksbeh.:
Anm.: Sign.

A 14.11.96 TP/TK

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

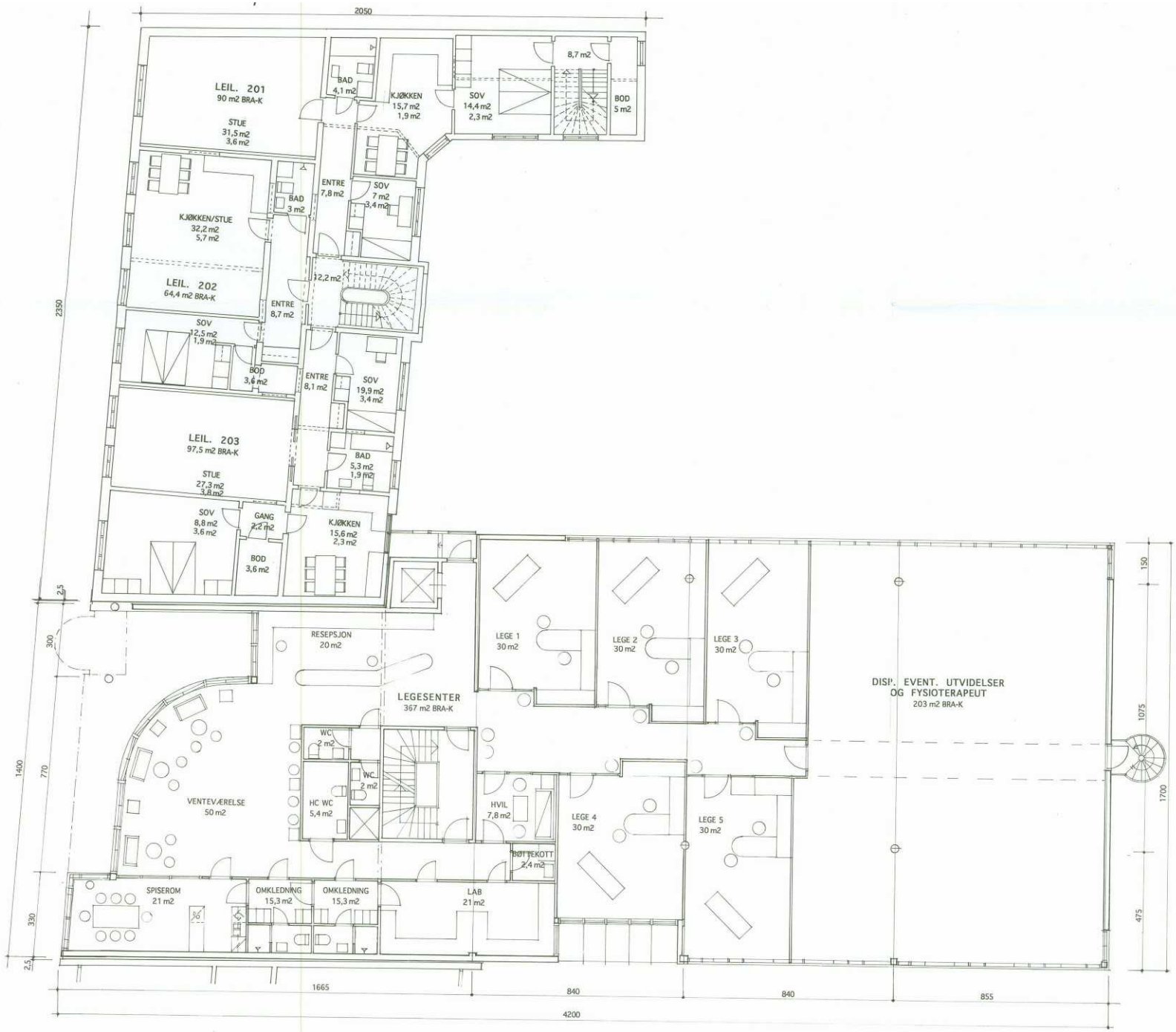
Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11

TAK ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

Arkitektkompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 00
Fax 32 83 41 66
Firm 988073825

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	11-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:
Tegn.nr.: 95038-107		Indeks: A



DRAMMEN OG LIER
BRANN- OG FEIERVESEN
Mottatt: 27/11-96
J.nr. 1141 Anr. 9-57
Saksbeh.:
Anm.: Sign.

A 14.11.96 TP/TK

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

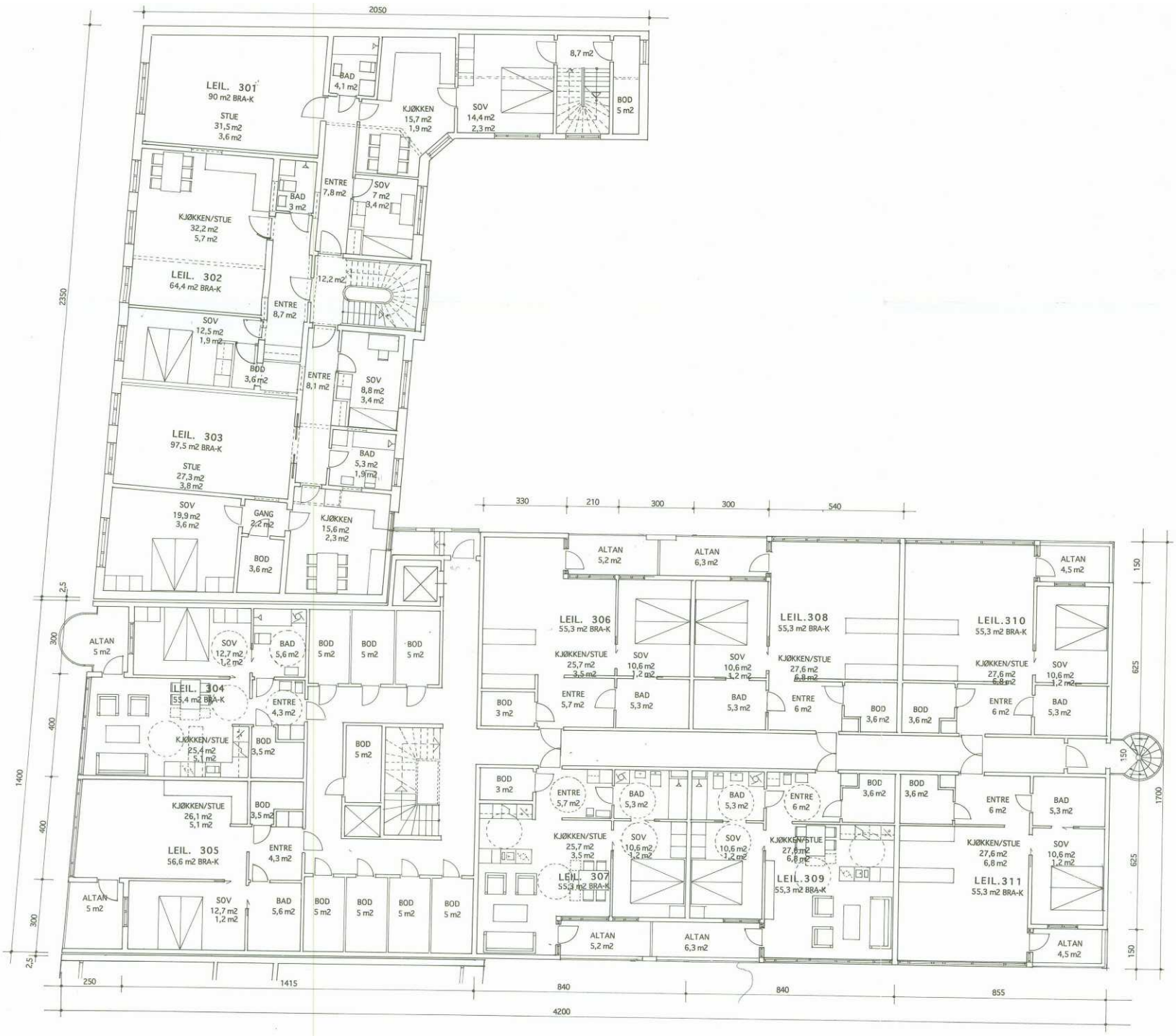
Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11

2 ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

Arkitektkompaniet
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 00
Fax 32 89 41 65
Fnr 939073253

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	01-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:
Tegn.nr.: 95038-103		Indeks: A



DRAMMEN OG LIER
BRANN- OG FEIERVESEN
Mottatt: 21/11-96
J.nr. 1141 Anr. 9-51
Saksbeh.:
Anm.: Sign.

A 14.11.96 TP/TK

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

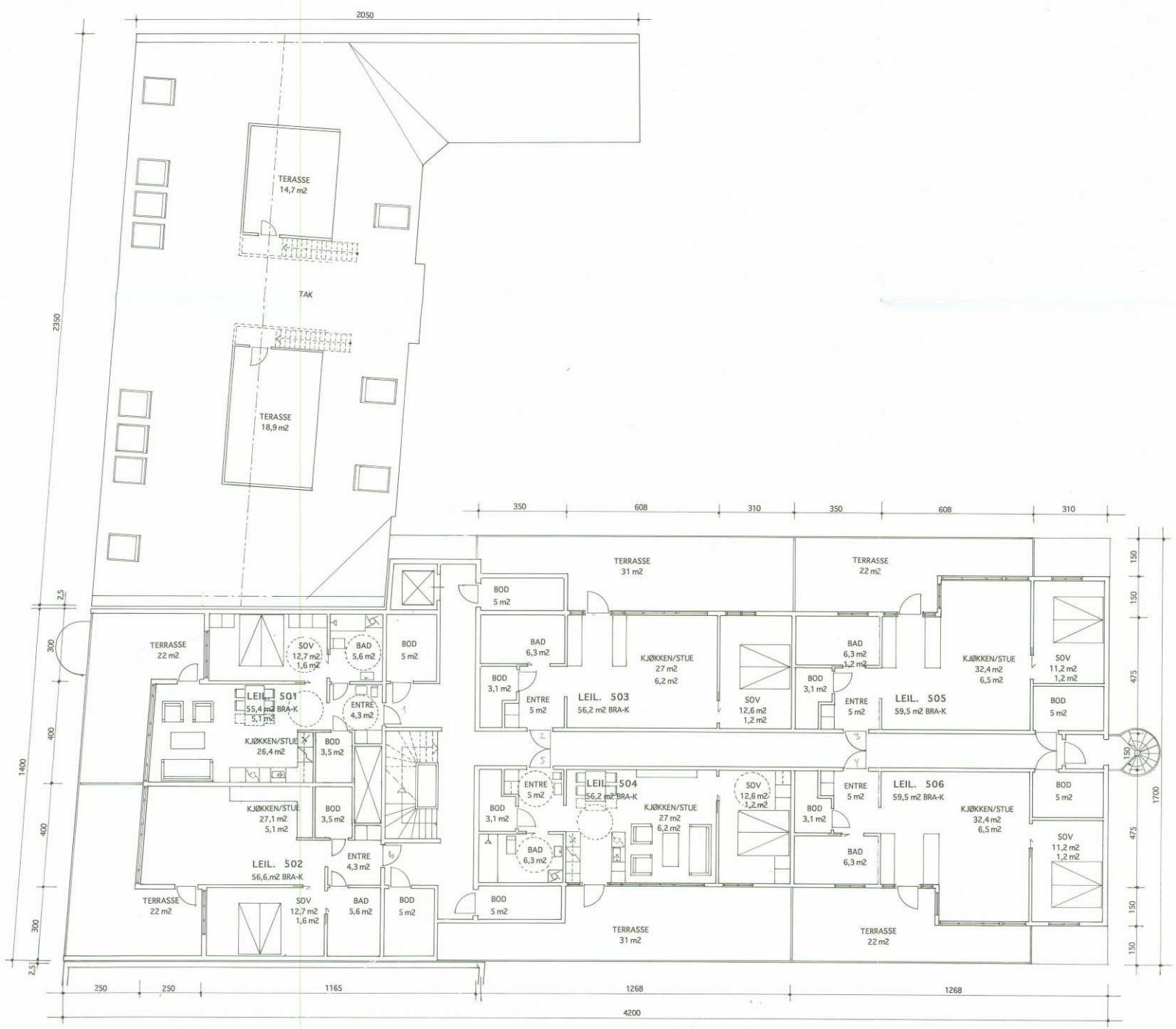
TOLLBUGATA 9-11

3 ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 80
Fax 32 89 41 85
Fav 938073833

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	01-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.: TP/TK	Kontr.:

Tegn.nr.: 95038-104 | Indeks: A



DRAMMEN OG LIER
GRANN- OG FEIERVESEN
Mottatt: 2/11-96
J.nr. 11441 Anr. 9-51
Sakbeh.:
Anm.: Sign.

A 14.11.96 TP/TK

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

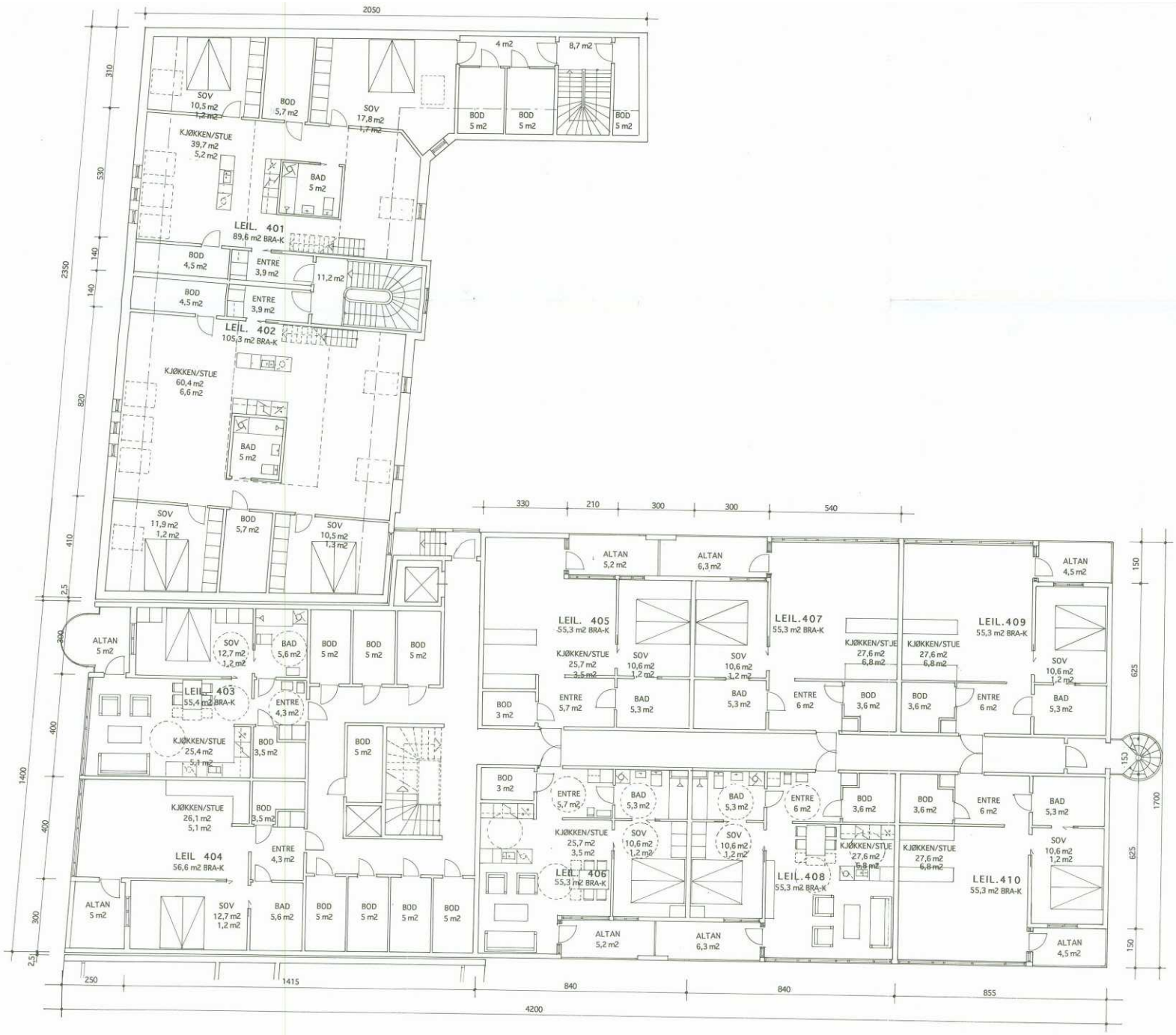
TOLLBUGATA 9-11

5 ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

Arkitektkompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 85
Fax 32 00 41 85
Frø 938973930

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	01-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.:	Kontr.:
	TP/TK	

Tegn.nr.: 95038-106 | Indeks: A



DRAMMEN OG LIER
GRANN- OG FEIERVESEN
Mottatt: 27/11 96
J.nr. 11441 Anr. 9-51
Saksbeh.:
Kom. Sign.

A 14.11.96 TP/TK

Indeks	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjekt-navn/ Tegn.tittel:

TOLLBUGATA 9-11

4 ETG. PLAN EKS. /NYBYGG

Arkitektkompaniet
Tollbugata 48
3044 Drammen
Tlf: 32 83 10 95
Fax: 32 88 41 65
Fnr 936573233

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	01-11-96	1:100
Ferd. grad:	Sign.:	Kontr.:
	TP/TK	

Tegn.nr.: 95038-105

Indeks: A

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**925**	**0**	**3**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
25.06.1998	Nei	Nei			98/945	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/925/0/3	0
					110/925/0/2	0
					110/925/0/5	0
					110/925/0/4	0
					110/925/0/1	0
					110/925	0
					110/925/0/10	0
					110/925/0/7	0
					110/925/0/6	0
					110/925/0/9	0
					110/925/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/925/0/2	0
					110/925/0/9	0
					110/925/0/6	0
					110/925/0/10	0
					110/925/0/7	0
					110/925/0/8	0
					110/925/0/1	0
					110/925/0/5	0

110/925	0
110/925/0/3	0
110/925/0/4	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7811012	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	895	0	895

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tollbugata	9			Nord: 6622958 Øst: 567706 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 604-Strømsø 4 Postnummerområde 3044-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**925**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	334,8	335	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.02.1998	Nei	Nei	Ja	10		Nord: 6622956.97 Øst: 567704.35 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/925/0/3	0
					110/925/0/2	0
					110/925/0/5	0
					110/925/0/4	0
					110/925/0/1	0
					110/925	0
					110/925/0/10	0
					110/925/0/7	0
					110/925/0/6	0
					110/925/0/9	0
					110/925/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/925/0/2	0
					110/925/0/9	0
					110/925/0/6	0
					110/925/0/10	0
					110/925/0/7	0
					110/925/0/8	0
					110/925/0/1	0
					110/925/0/5	0
					110/925	0
					110/925/0/3	0
					110/925/0/4	0
Kartforretning	23.02.2010	27.05.2010	205/09		110/5006	0
					110/544	0
					110/550	0

				110/963	0
				110/531	0
				110/928	0
				110/546	0
				110/925	0
				110/634	0
Kart- og delingsforretning	26.04.1999	17939	Avgiver	110/546	-335
			Mottaker	110/925	335

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7811012	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	895	0	895

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tollbugata	9			Nord: 6622958 Øst: 567706 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 604-Strømsø 4 Postnummerområde 3044-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
V-Forretning/Sentrum	M-Målebrevsnummer: 17939 J-Journalnummer: 19/98	

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
334,8	Nord: 6622956,97011521 Øst: 567704,34999635 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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**925**	**0**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	7811012	0	Tatt i bruk	Bolig	895	0	0	895

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622954 Øst: 567709 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		13.05.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	98	3	Kjøkken	1	1	Tollbugata 9	110	925	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	214	0	214
2	Hovedetasje	0	0	3	235	0	235
3	Hovedetasje	0	0	3	235	0	235
4	Hovedetasje	0	0	2	211	0	211

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**110**	**925**	**0**	**3**	Tollbugata 9, 3044 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)	669.52m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	334.76m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	334.76m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	334.76m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602320	Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl (4.5.2021)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0.04m^2
	3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)	Bevaring av bygninger	324.14m^2
	3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)	Bolig/Forretning/Kontor	329.65m^2
	3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)	Gate med fortau	5.07m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602320	Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl (4.5.2021)
0602374	Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017)
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)

20200002	Detaljregulering for den nye Bybrua og for midlertidig gang- og sykkelbru (14.6.2021)
060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
20/01106	0602320	xx.xx.xxxx	Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Doktor Hansteinsgate 4 og Tollbugata 7 3005 320

Gnr. 110, bnr. 963og 544

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2021

Ordførers underskrift: _____

1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	**FORMÅL**	**SOSI**	**AREAL M²**
Eks. Bebyggelse og anlegg			
BKB 1	Kombinert formål Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur,helse,velvære) /kontor/hotell/bevertning	1800	615 m^2
BKB 2	Kombinert formål Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur,helse,velvære) /kontor/hotell/bevertning	1800	462 m^2
Eks. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
o_SF	Fortau	2012	37
o_SGT1	Gatetun	2014	142
o_SGT2	Gatetun	2014	118
Eks. Hensynssone			
H140	Frisikt	140	

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av eiendommene med bebyggelse i opptil 7 etasjer. Førsteetasje skal benyttes til publikumsrettete funksjoner. Det skal etableres en tverrforbindelse, gatetun, mellom Tollbugata og Dr Hansteins gate, for å forbedre sikkerheten for myke trafikanter. Arkitekturen skal være av høy kvalitet.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Samferdselsanlegg

a. Før det kan gis tillatelse til bruk av ny bebyggelse i BKB 2, skal o_SF være opparbeidet.

b. Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelsen i BKB 1, skal gatetunet vist som o_SGT1 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

c. Før det kan gis tillatelse til bruk av ny bebyggelse i BKB 2, skal gatetunet vist som o_SGT2 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

d. Før det kan gis tillatelse til bruk av garasjeanlegg, må det dokumenteres tilfredsstillende frisikt ut mot Dr. Hansteinsgate.

3.1.2 Leke- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til bruk av nye boliger innenfor BKB 1 respektive BKB 2, skal leke- og uteoppholdsarealer innenfor respektive felt være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

3.1.3 Lekeplass i Webergs gate

Før det gis tillatelse til bruk av ny boligbebyggelse i BKB 1 eller BKB 2 innenfor planområdet, skal arealer i Webergs gate 14 og 18 være sikret opparbeidet til lekeplass. Opparbeidelsen skal være i henhold til kommuneplanen og sentrumsplanens krav til kvalitet og egnethet til formålet.

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 Utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse innenfor BKB 1 eller BKB 2 skal det foreligge godkjent utomhusplan for utomhusarealer, takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 for respektive felt. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet ved utbygging til boligformål.
- Arealer for 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 utomhusarealer.
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

4.1.2 Tekniske planer

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge plan for renovasjon.
b. Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering inkludert flomvier, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
c. Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for utrykningskjøretøy (nød og nytte).
d. Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent parkeringsplan.
e. Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for framføring av fjernvarmeledninger.

4.1.3 Grunnundersøkelser

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser for det aktuelle feltet, 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.
b. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det dokumenteres at fundamentene til verneverdig nabobebyggelse sikres i anleggsfasen.

4.1.4 Miljøoppfølgingsplan

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

4.1.5 Støy

a) Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støyberegninger i henhold til T-1442/2016. Det må dokumenteres at krav iht. §5.4.2 oppnås, eventuelt gjennom tiltak.

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

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- 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.

5.2 Parkering

a. Krav til parkering for sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
b. Krav til parkering for bil for boligformål er maks 0,4 plasser per boenhet eller 70m^2 BRA
c. Krav til parkering for bil for øvrige formål skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
d. Eventuell parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst er regulert i plankart. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
e. Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres som en del av fasadeutformingen. Den skal gis materialitet og utformingsdetaljer som svarer til helheten av bygget for øvrig.
f. Sykkelparkering skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.

5.3 Automatisk fredete kulturminner

a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsel, 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.

For boligformål gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

b. Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Følgende løsninger kan tillates forutsatt at de lydmessige kvalitetene opprettholdes og kravet til estetisk utforming er ivaretatt:
    - Lydisolering av yttervegger med dører, vinduer og ventiler. Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbent i himling og tett felt på en side
c. 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 i Tabell 3 (T-1442/2012).
- 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 i Tabell 3 (T-1442/2012)..

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 Overvannshåndtering

a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor felt BKB1 respektive felt BKB2 og integreres som en kvalitet i utearealene.
b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
c. Det må sikres flomveier på terreng bort fra planområdet.

5.4.5 Tilgjengelighet i anleggsperioden

a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.
b. Fremkommelighet i Dr. Hansteins gate og Tollbugata til Drammen jernbanestasjon må ikke hindres i anleggsperioden.
c. Grenseverdi for vibrasjoner i forhold til BaneNOR sin styringssentral er a=1G og driftsavdelingen skal kontaktes.

5.4.6 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

a. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig. Det kan gjøres unntak fra dette dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative energikilder energimessig og miljømessig er tilsvarende eller bedre enn fjernvarme.

5.4.7 Flomsikring

a. Tiltak skal sikres mot flom, og skal ikke påføre omkringliggende områder flomvann eller økt avrenning.
b. Ved tiltak/ bygging skal sikker flomavledning/ flomveier prosjekteres og dokumenteres etter anerkjente beregningsmetoder og tekniske løsninger. Beregninger skal legge relevante erfaringstall fra kommunen til grunn for dimensjonering.
c. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal ikke legges tekniske installasjoner eller annen blokkering i flomveier.

5.4.8 Naturmiljø

a) Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedsartsliste.

5.5 Eierform

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

o = offentlig formål

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

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – BKB 1 og BKB 2

a. Arealet kan benyttes til formål bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell og bevertning. I tillegg tillates arealer for parkering og kjeller under bakkenivå innenfor bestemmelsesgrense. Det skal være publikumsrettet virksomhet med aktive funksjoner, i 1. etasje, så som privat eller offentlig utadrettet tjenesteyting, annen detaljhandel, bevertning m.v.

b. Eventuell parkering under terreng er felles for BKB 1 og BKB 2 med innkjøring fra Dr Hansteins gate.

6.1.2 Utforming

a. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

b. 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.

c. Bebyggelsen skal respektere og tilpasse seg eksisterende gaterom med hensyn til volumoppbygging, rytme, skala, vinduer, og fargesetting. Bygningsformer, volumer og materialvalg skal være tilpasset omgivelsene, og ta vare på og utvikle det eksisterende bybildet.

d. I 1. etasje skal fasader mot gater og passasje samlet bestå av 50 % aktive vindusflater (lengdemeter). Vindusflater tillates ikke dekket med film.

6.1.3 Boligkvalitet for boligformål

a. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst, det vil si de 90 gradene mellom punktene NNV og ØNØ, skal unngås.

b. Det skal være en variert boligsammensetning med 2- til 5-roms leiligheter. Det tillates ikke leiligheter under 40 m2 BRA. Minimum 50% av leilighetene skal være 3- eller 4-roms leiligheter.

c. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.

6.1.4 Byggehøyder og grad av utnytting

a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.

b. Trapperom og heissjakt tillates til kote k+30,70 for BKB 1, og kote k+24,00 for BKB 2. Det tillates rømningstrapp i felt BKB2 mellom takterrassene og til svalgang opp til kote k+27,00 for BKB1 og BKB2.

c. Oppbygg (pergola/vinterhage/drivhus/etc) og permanent værbeskyttelse (levegger/etc) tillates med maksimal høyde 3,0 meter over OK gulv takhage. Oppbygg skal være tilbaketrukket minimum to meter fra fasadeliv.

d. Det skal være tilstrekkelig åpent areal på tak for å oppfylle krav om håndtering av overvann. Areal for tillatt oppbygg på tak, inkl. trapp og heis, skal uansett ikke utgjøre mer enn maks 20% av takflaten.
e. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet. Arealer under terreng og tenkte plan medregnes ikke i BRA.
f. Det tillattes maks én etasje under terreng. Kjelleretasje kan benyttes til parkering, boder og lager. Andre fellesarealer kan også tillates etablert, slik som sykkelverksted, eller lignende.
g. For rekkverk tillates det kun transparente flater over maksimal gesimshøyde.
h. Dersom det er brannteknisk nødvendig, tillates det branngavler over maksimal tillatt gesimshøyde i felt BKB2. Dersom det er brannteknisk nødvendig, tillates det branngavler over maksimal tillatt gesimshøyde i felt BKB1 avgrenset av området med maks kote k+8,1.

6.1.5 Byggegrenser

a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
b. Bebyggelse mot gate skal plasseres i formålsgrense mot fortau.
c. Utkraging av balkonger tillates 60 cm ut over byggegrense mot gate og gatetun. Alle utkraginger skal ha minimum 3,0 meter fri høyde over fortau.
d. Det kan tillates at deler av svalganger krager 60cm ut over grensen for regulert høyde maks kote k+ 8,1. Hver utkraging skal ha en maks bredde av 3m og en avstand fra hverandre på minimum 2,3m.

6.1.6 Lek og uteoppholdsareal/utomhusområder

a. Anlegg i tilknyttning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
b. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
c. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg.
d. Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

For boligformål gjelder i tillegg følgende:

e. Det skal etableres min 3m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet. Hele arealet må være stille. Inntil 50% av uteoppholdsarealet kan tillates på takterrasser.
f. Det skal etableres min 10m^2 felles uteoppholdsareal per boenehet, hvorav 5m^2 må være stille areal. Alt areal tillates på takterrasser.
g. Det skal etableres sandlekeplass på minimum 50 m^2 ved etablering av bolig innenfor henholdsvis BKB 1 og BKB 2. På sandlek skal det etableres sandkasser og lekeapparater i tråd med utomhusplan.
h. Uteoppholdsarealene skal tilby et variert tilbud til beboere i alle aldre.

6.1.7 Tekniske anlegg

a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.
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.

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

7.1 Offentlig fortau o_SF

a. o_SF er en del av fortau i Tollbugata og skal tilpasses i form og materialbruk til fortau i tilgrensende deler av Tollbugata.

7.2 Gatetun o_SGT1 og o_SGT2

a. Passasjen mellom Tollbugata og Dr Hansteins gate skal være allment tilgjengelig hele døgnet og skal utformes med hensyn til fotgjengere, syklister og tilstøtende publikumsrettet næring.
b. Gatetun skal opparbeides med gategulv av høy kvalitet. Innenfor hele gatetunets lengde skal det etableres overvannshåndtering. Det skal settes av et nedsenket grøntbelte for overvannshåndtering langs eiendomsgrense i nordvest.
c. Gatetun skal ha permeabelt dekke.
d. Innenfor arealet for gatetun skal det etableres busker og små trær.
e. Det skal etableres estetisk god gatebelysning langs hele gatetunet, som del av den helhetlige utformingen.
f. Det tillates kjøring fra Tollbugata til eiendommen gnr 110/ bnr 828.
g. Innenfor område angitt med bestemmelsesgrense 1 tillates det parkering for eksisterende bygninger i samsvar med §9.1. Det tillates kjøring over o_SGT2 så lenge disse p-plassene opprettholdes.

7.3 Avkjørsel

Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (HFS)

a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen, hvis det etableres bilparkering i kjeller.

9 BESTEMMELSESOMRÅDE

9.1 Bestemmelsesområde #1

a. Innenfor bestemmelsesområde 1 tillates det opprettholdt inntil fire parkeringsplasser på terreng, forbeholdt næring i Tollbugata 7. Etter utbygging av BKB 2 tillates det ingen overplateparkering innenfor planområdet.

9.2 Bestemmelsesområde #2

a. Innenfor bestemmelsesområde 2 tillates det etablert kjelleretasje under terreng for BKB 1.

9.3 Bestemmelsesområde #3

a. Innenfor bestemmelsesområde 3 tillates det etablert kjelleretasje under terreng for BKB 2

Vedtatt i Bystyre 26. 08. 03; sak nr. 90/03

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr./Arkivkode	Sted	Dato
99/09370 - PLA 156	DRAMMEN	16.10.2003

REGULERINGSPLAN FOR DRAMMENS STASJON OG TOLLBUGATA NORD

Reguleringsbestemmelser

Dato: 17. 06. 03

§1 Hensikt:

Reguleringsplanen skal legge til rette for revitalisering av elvekanten og utbygging langs Drammenselva i nær tilknytting til jernbane og kollektivknutepunkt.

Bebyggelsen skal være med å fremheve estetisk kvalitet av elvekanten på Strømsø siden og samtidig opprettholde de viktige siktakser og sammenhenger mellom elva og bystrukturen.

Bydelen skal styrkes ved at det legges til rette for et mangfold av funksjoner som gjensidig bygger opp under hverandre og styrker kollektivknutepunktet, i tråd med statlige føringer og Drammen kommunes strategier.

§2 Fellesbestemmelser

2.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og formålgrense.

2.2 Planområdet er inndelt i følgende områder:

Byggeområder

Forretning/kontor **F/K**

Forretning/kontor/parkering **F/K/P**

Forretning/kontor/offentlig/allmennyttig/bolig **F/K/O/A/B**

Bolig/forretning/kontor/allmennyttig **B/F/K/A 1**

Bolig/forretning/kontor/allmennyttig **B/F/K/A 2**

Bolig/forretning/kontor **B/F/K 1-3**

Offentlige trafikkområder

Jernbane **J**

Gate med fortau **Gf 1-5**

Annen veggrunn **Ta 1-3**

Drammen Kommune

Ordførers underskrift: .....

ordfører

Friområde

Park/turvei **P/T**

Friområde i vassdrag **Fv**

Spesialområde

Bygninger som har bevaringsverdi

Fellesområde

Felles avkjørsel **Fa1**

2.3 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med Drammen kommunens vedtekter.

2.4 Krav til utomhusplan

Det skal i forbindelse med byggesakene utarbeides utomhusplan i henhold til kommunenes retningslinjer.

Utarealene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

2.5. Krav til utendørs oppholdsareal

Det skal til hver boenhet avsettes felles utoppholdsareal på 15m2. Privat utoppholdsareal skal ikke være mindre enn 8m2 pr. boenhet.

Utkraging av balkonger i andre etasje mot gaten skal ikke overstige 0.6m.

Ved utforming av utoppholdsareal på taket bør det legges til rette for beplanting av kraftig vegetasjon. (0.5m eller mer dyp jordsmonn)

2.6 Estetikk

Det skal legges vekt på at ny bebyggelse langs Drammenselva harmoniseres med eksisterende gjennom målestokk, materialbruk, mm.

Påbygg på tak over angitt kotehøyde tillates ikke.

Boliger i første etasje tillates ikke.

§3 Byggeområder

3.1 Området - forretning/kontor F/K

Område nyttes til Drammen jernbanestasjon og tilhørende virksomhet.

3.2 Området - forretning/kontor/parkering F/K/P

Området skal brukes for kontor, forretning og parkeringshus.

Maksimal kotehøyder på hovedbygg er c + 18.40. Bygningen kan trappes opp mot sørøst. Maksimal kotehøyder for denne delen er c + 21.20. Det tillates BYA opp til 100%.

Det skal avsettes minimum 300 parkeringsplasser til bruk for kollektivreisende.

Forretning skal være i første etasje mot Dr. Hansteinsgate.

Ved utforming av bygget skal det legges vekt på tilpassing til eksisterende stasjonsbygg F/K 1 (forhold mellom horisontal og vertikal bygningsvolum, materialbruk mm.)

Drammen kommune

3.3 Området - forretning/kontor/offentlig/allmennyttig formål F/K/O/Al/B

Området omfatter St Hallvard kvartalet. Kvartalet kan brukes til forretning, kontor, offentlig virksomhet, allmennyttige formå og boliger.

Maksimal gesimshøyde mot gårdsrom er c + 12.20 . Maksimal gesimshøyde mot gate er c + 17.40 . Maksimal BYA er 65%.

For studentboliger fravikes kravet til parkeringsdekning i punkt 3.1. Kravet settes til 0.

Det gis generell dispensasjon fra bestemmmelser i plan- og bygningslovens § 74 nr.1 om planløsning, for småleiligheter som er utformet i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter fra Utdannings- og forskningsdepartementet.

Det tillates oppført tilbygg eller nybygg inntil bebyggelse som skal bevares. Ny bebyggelse skal forholde seg til de arkitektoniske kvalitetene i verneverdig bebyggelse, i volumer og former. Nybygg kan gis tidsmessig fasadeuttrykk dersom den arkitektoniske kvaliteten er god.

Ved ombygging til ny bruk av eksisterende bygningsmasse, skal det tas nøye hensyn til kvalitetene i den verneverdige bebyggelsen. Mot Strømsø torg skal den markerte sokkelen komme til uttrykk i nye dører som bryter denne. Utvidelser av eksisterende åpninger i fasader skal skje symmetrisk. Det kan tillates åpning mot gate i byggets sydvestre hjørne, dersom denne ikke kommer i konflikt med eksisterende balkong, som forutsettes restaurert. Det tillates oppført arker i opprinnelig stil mot omkringliggende torg og gater. Mot gårdsrom tillates oppløft i harmoni med eksisterende fasade. Gesimser skal ikke brytes. Ventilasjonsanlegg over tak skal utformes i harmoni med eksisterende takryttere.

Før det gis rammetillatelse skal tegninger forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

3.4 Områder - bolig/forretning/kontor B/F/K 1 og bolig/forretning/kontor /allmennyttig formål B/F/K/A 1

Områder kan benyttes til bolig, forretning og kontor og, i tilllagg, allmennyttig formål på området B/F/K/A 1.

Bygningene skal ha 4 etasjer med mulighet for femte etasje tilbaketrukket. Maksimal kotehøyde er c + 18.40 . Øverste etasje skal være trukket tilbake fra fasadeliv i forhold 1 : 1 målt fra dekkekant. Maksimal BYA er 95 % for område B/F/K 1 og 100 % for B/F/K/A 1 .

Bygningers fasade skal ligge i formålgrensen/byggelinje.

Deler av tomta kan holdes åpen mot Dr. Hansteins gate.

3.5 Området - bolig/forretning/kontor/allmennyttig formål B/F/K/A 2

Området omfatter eiendommen gbnr 110/555 med Tollbugata 19.

Området kan brukes for bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål.

Det er ikke tillatt å oppføre tilbygg eller nybygg i området.

3.6 Området - bolig/forretning/kontor B/F/K 2-3

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor.

Bygningene skal ha 4 etasjer med mulighet for femte etasje tilbaketrukket. Maksimal kotehøyde er c + 18.40 ,som gjelder gesims på tilbaketrukket øverste etasje. Øverste etasje skal være trukket tilbake fra fasadeliv i forhold 1 : 1 målt fra dekkekant. Bygningers fasade (første etasje) mot Dr. Hanstensgate skal ligge i byggelinja.

Det tillates BYA opp til 100 % med forutsetning at felles utoppholdsareal opparbeides på taket av første etasje.

Det må foretas nødvendige støytiltak (fex. ytterveggisolering) for at innendørs støynivå ligger innenfor grenseverdiene jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Utendørs oppholdsarealene tillates ikke mot jernbane. For utendørs oppholdsplasser skal sikres gode solforhold og støynivå som tilfredsstiller de laveste grense verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Vibrasjoner fra togtrafikk og eventuelle løsninger for reduksjon utredes før bygging settes i gang.

§ 4. Offentlige trafikkområder

4.1 Webergs gate Gf1

Webergs gate Gf1 samt Gf 4 reguleres med 12.5m bredde.

4.2 Dr. Hansteinsgate Gf 2

Det skal undertegnes utbyggingsavtale som skal styre anleggelse av Dr. Hansteins gate.

Doktor Hansteins gate skal være en del av sykkelveinettet og utformes med sykkelfelt og tosidig sykkelvei (vist på plankartet). Gaten er regulert med 17m , med unntak av delen foran stasjonshallen som er 15m . Gaten skal opparbeides som allégate med beplantning / trerekke på begge sider av kjørebane.

Dr. Hansteins gate skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for omkringliggende bebyggelse, med unntak av kvartalet som inneholder parkeringshus.

4.3 Passasje mellom St. Halvard kvartalet og B/F/K 1

Det reguleres avstand mellom byggegrenser for å muliggjøre en passasje/gangforbindelse for allmennheten (med tillatt innkjøring til eiendommene) mellom St. Halvard og nabokvartalet B/F/K 1 .

Bredden på passasjen er 4.5 - 5m.

4.4 Annen veggrunn Ta 1

Området skal benyttes for korttidsparkering for reisende med tog og buss.

§ 5. Friområde

5.1 Park/turvei P/T

Område tillates opparbeidet som fylling i elva.

Fylling over normalvannstand skal ikke overstige 5m ut fra eksisterende strandlinje. Fylling skal forbindes med Bybroa og Drammen stasjon over forlenget undergang.

Anleggelse av gangpromenade med tilhørende anlegg må skje på slik måte at det ikke har konsekvenser for strømforholdene i Drammenselva.

Tilhørende anlegg kan omfate gjestebrygger, kiosker, bevertningssteder, brygger for bading m. m. Bygg/anlegg skal fremme allmennhetens bruk av friområde.

I forbindelse med byggemelding skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon for gjennomføring av tiltaket.

Drammen Kommune

Ordførers underskrift: .....

ordfører

5.2 Friområdet i vassdrag Fv

I området tillates oppført bryggeanlegg til bruk for turvei, bading og båthavn, som spesifisert under 5.1.

6. Spesialområde

6.1 Bygninger som har bevaringsverdi

Verneverdige bygninger, merket med skarver, skal bevares.

Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde,takform og etasje antall. Søknader om fasade- endring eller tilbygg skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

§7. Rekkefølge

Igangsettingstillatelse for etablering av bolig- , forretnings- eller kontorformål over 1000 kvm BRA i området mellom Dr Hansteins gate og jernbanesporene (områdene B/F/K 2 + 3) kan ikke gis før gangforbindelse langs elvebredden mellom bybroa og Statens hus inkludert trappenedgang fra bybroa, på begge sider, til elvebredden er etablert.

Kommunen kan tillate igangsetting av tiltak nevnt under over hvis det foreligger forpliktene avtaler som sikrer gjennomføring og opparbeidelse av elvesti med adkomst."

Drammen Kommune

Ordførers underskrift: .....

ordfører

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

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**925**	**0**	**3**

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 (2)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Ikke fredet Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	2	x		669.52m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Lokalitet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Sammensatt kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		332.38m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		334.76m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	925	0	0	1	334.76m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annen lagerbygning	1	0.08m^2
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	0.46m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	332.13m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	334.76m^2
Bevaring kulturmiljø	669.52m^2

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

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	334.76m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	334.72m^2
0602320	Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.04m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Bolig/Forretning/Kontor	329.65m^2
Gate med fortau	5.07m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0.04m^2

Datasett uten treff (1)

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**925**	**0**	**3**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Sammensatt kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		332.38m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		334.76m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	925	0	0	1	334.76m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annen lagerbygning	1	0.08m^2
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	0.46m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	332.13m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	334.76m^2
Bevaring kulturmiljø	669.52m^2

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

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	334.76m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	334.72m^2
0602320	Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.04m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

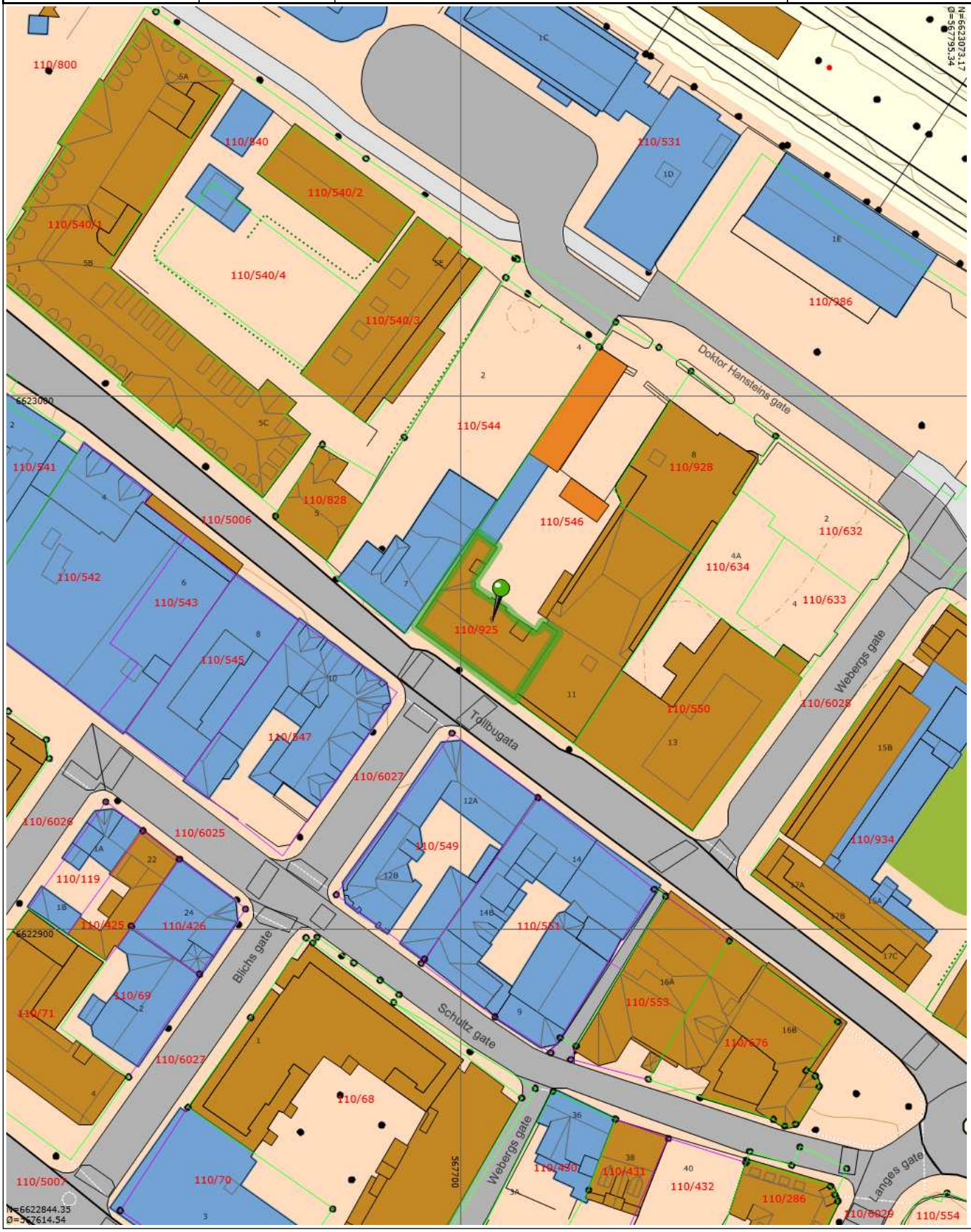
Formål	Areal
Bolig/Forretning/Kontor	329.65m^2
Gate med fortau	5.07m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0.04m^2

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 925	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Tollbugata 9 3044 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midlinje bane
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Fundament
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Åk
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 925	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Tollbugata 9 3044 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

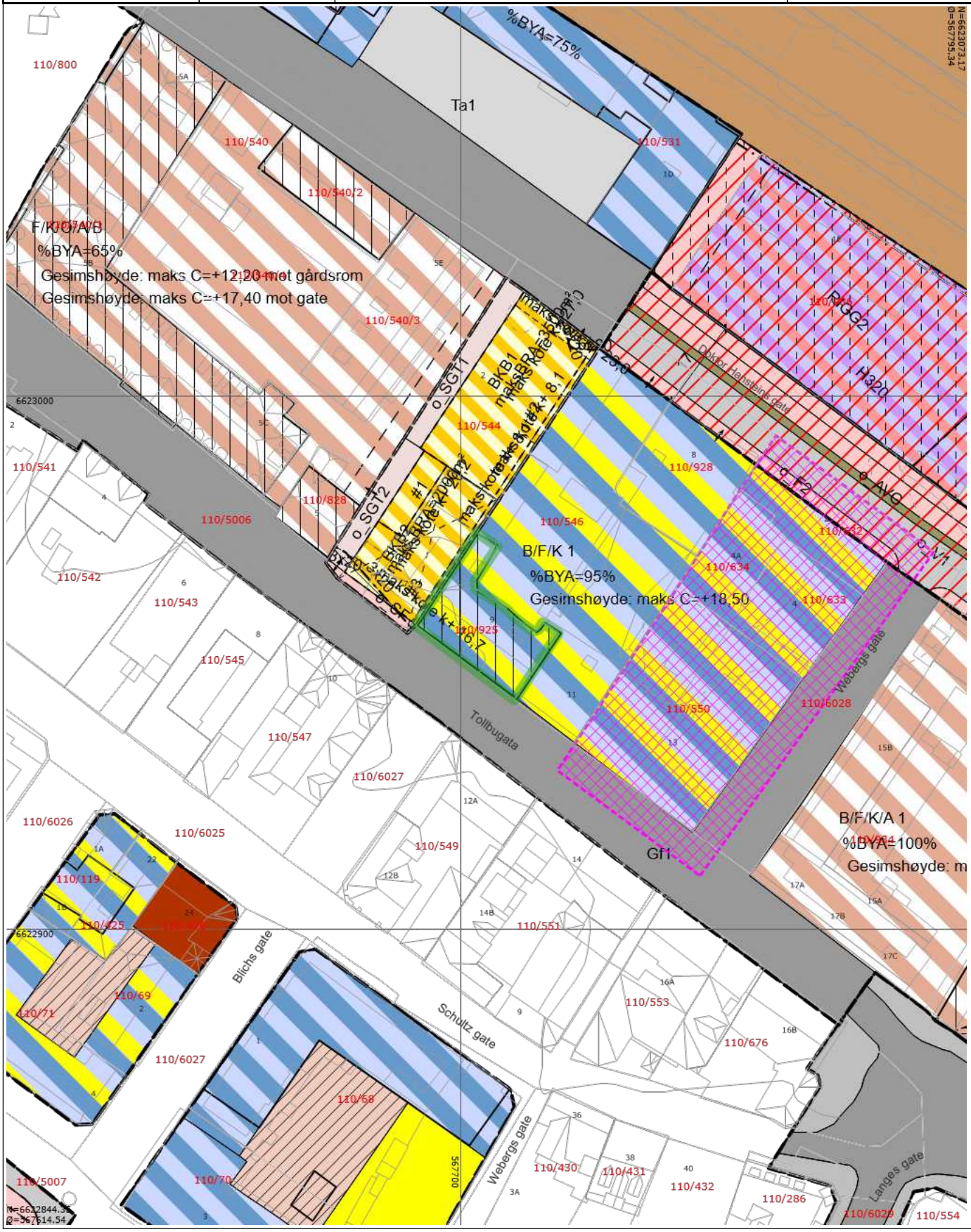
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Husnummer med bokstav	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Jernbane
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve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

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 925	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Tollbugata 9 3044 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG T			

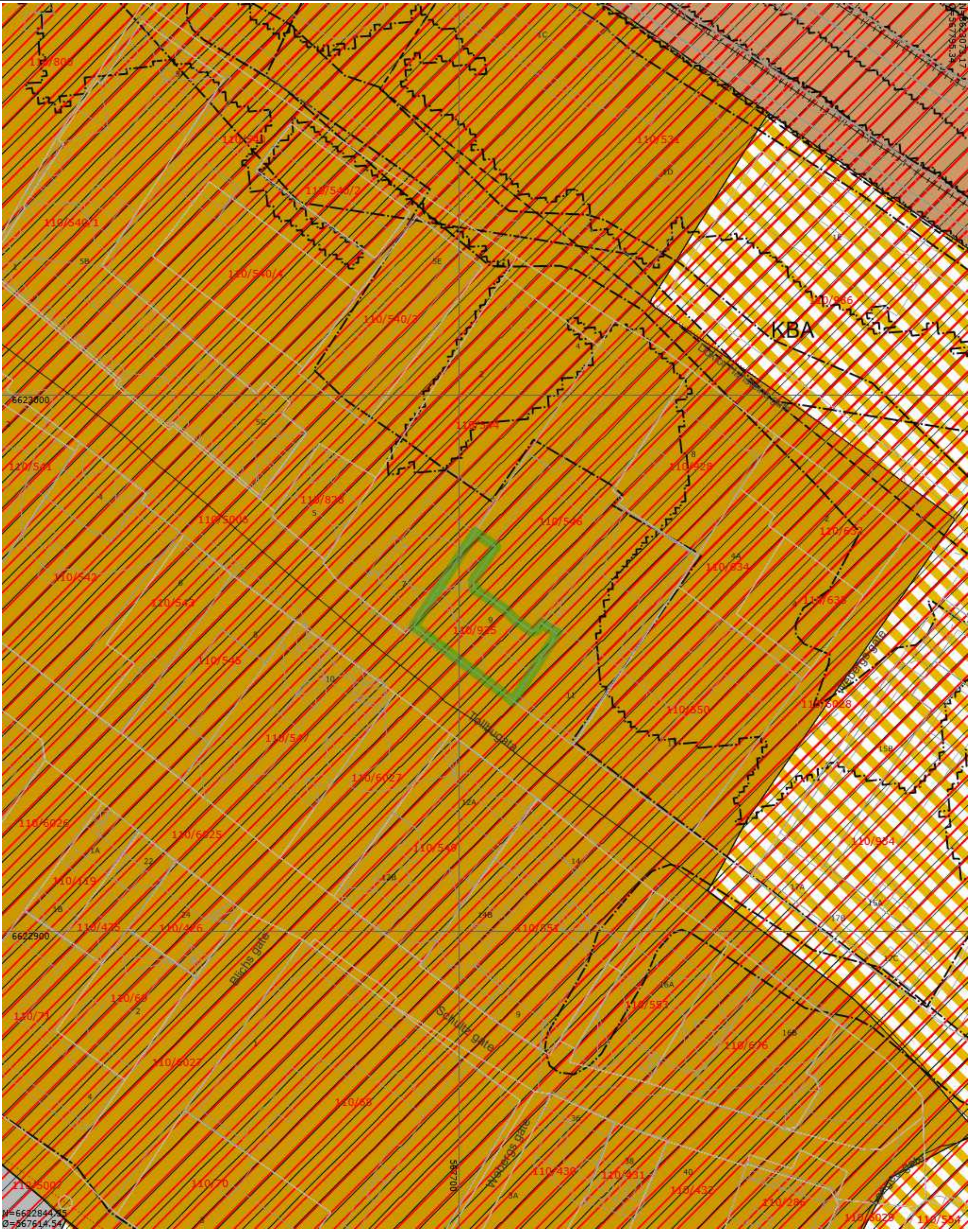
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Husnummer med bokstav	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Jernbane
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	RpRegulertHøyde
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Almennyttig formål - forsamlingslokale	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Annet fellesareal
Bolig/Forretning/Kontor	Forretning/Kontor	Annet kombinert formål
Bestemmelsesområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde	Bevaring kulturmiljø
Flomfare	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	Frisikt
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	ForretningkKontor	Forretning/kontor/tjenesteyting
Veg	Kjøreveg	Fortau
Gatetun	Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelanlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Trase for jernbane	

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 925	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Tollbugata 9 3044 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Tegnforklaring

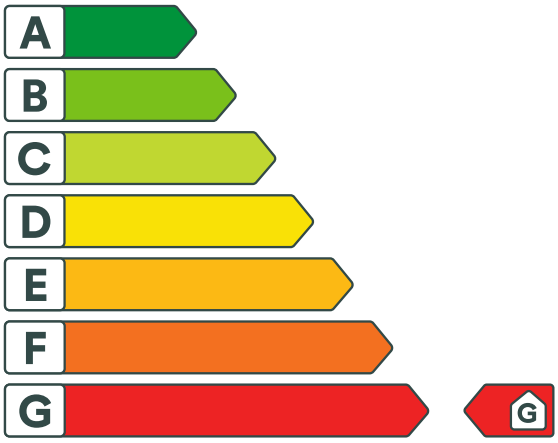
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Husnummer med bokstav	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Jernbane
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Jernbane - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare
Flomfare	Sentrumsformål - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Bane - Nåværende	Parkering - Nåværende	KpOmråde

enova

Energiattest



Adresse **Tollbugata 9, 3044 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259880**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **7811012**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **925**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **320,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **341,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 969 kWh**

Tollbugata 9, 3044 DRAMMEN

Detaljering

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

Tollbugata 9, 3044 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Tollbugata 9, 3044 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 925, Snr. 8, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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