



PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

LOSJEPLASSEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

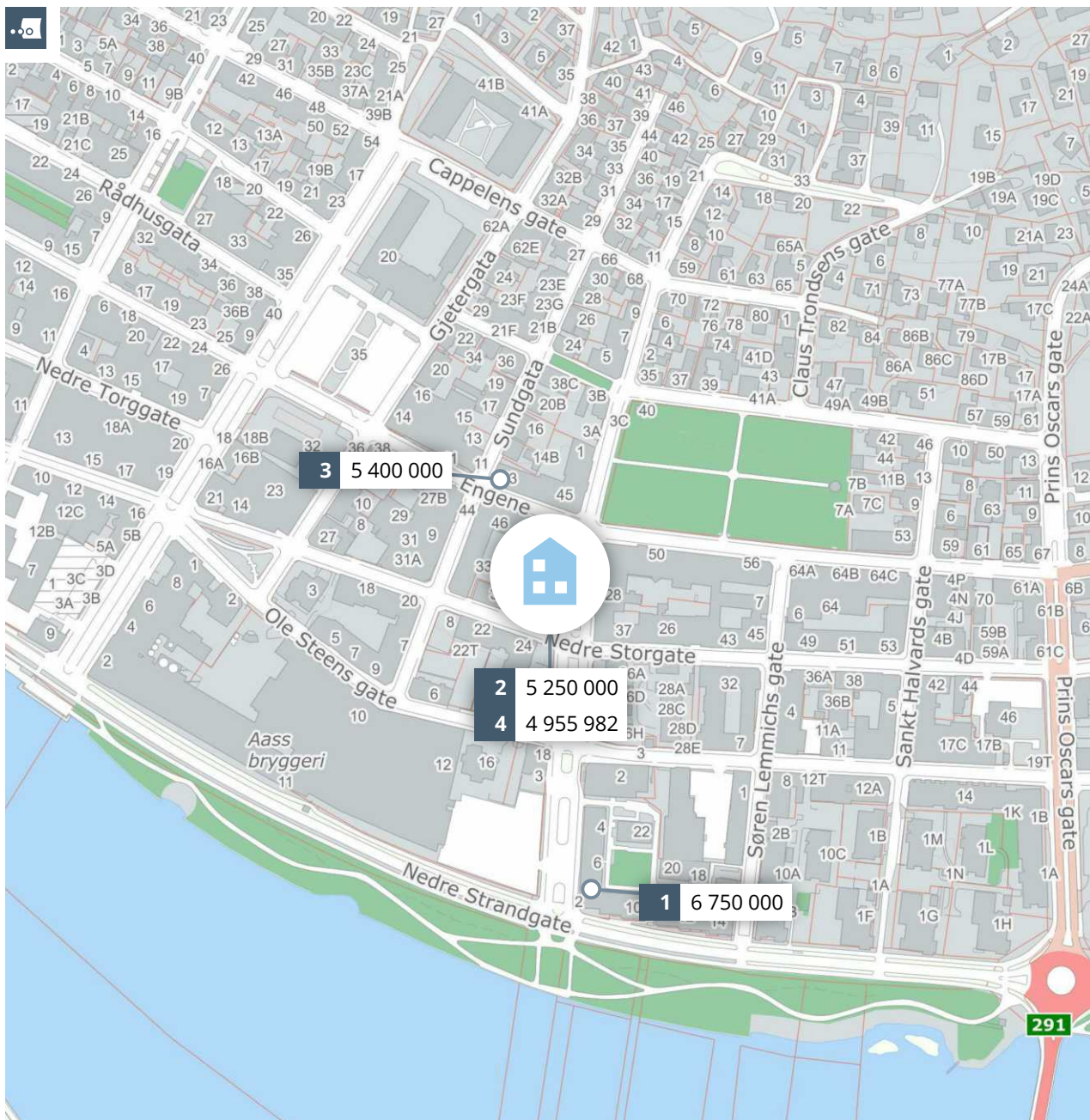
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **LOSJEPLASSEN 15**

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 28.02.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets 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 verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Svein Liavaag.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 114 BNR 315 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301
DRAMMEN GRUNNKRETS BRAGERNES SENTRUM 8

Verdivurdert til

4 150 000

501 487

Fellesgjeld

4 651 487

Totalt

66 429

m² pris

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Areal | 70 m ² | - m ² | - m ² | - m ² | - m ² | - m ² |
| Byggeår | | | | | | 2017 |

| | |
|----------------|--------|
| Fellesutgifter | 8 111 |
| Formue | 35 411 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGS DATO | PRIS ANT | PRIS | FELLES GJ | TOTAL PRIS | M ² PRIS |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|------------|---------------------|
| 1 Losjeplassen 8 65 m ² 2022 3. etg 2 sov | 16.10.2025 | 6 790 000 | 6 750 000 | 0 | 6 750 000 | 103 846 |
| 2 Losjeplassen 15 79 m ² 2017 2. etg 2 sov | 27.08.2025 | 5 250 000 | 5 250 000 | 0 | 5 250 000 | 66 456 |
| 3 Engene 43 70 m ² 2021 4. etg 2 sov | 20.08.2025 | 5 490 000 | 5 400 000 | 0 | 5 400 000 | 77 143 |
| 4 Losjeplassen 15 76 m ² 2017 4. etg 2 sov | 27.02.2025 | 4 950 000 | 4 700 000 | 255 982 | 4 955 982 | 65 210 |

Leiligheten ligger attraktivt til i Drammen, med kort vei til sentrum, kollektivtransport og daglige servicetilbud. Her bor du i et nyere bygg med gjennomgående god standard, balansert ventilasjon og parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Området kombinerer bilyvets bekvemmeligheter med nærhet til rekreasjonsområder og elvepromenade.

Boligen ligger i byggets 1. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med to soverom, romslig stue/kjøkken-løsning og flislagt bad. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og en luftig romfølelse.

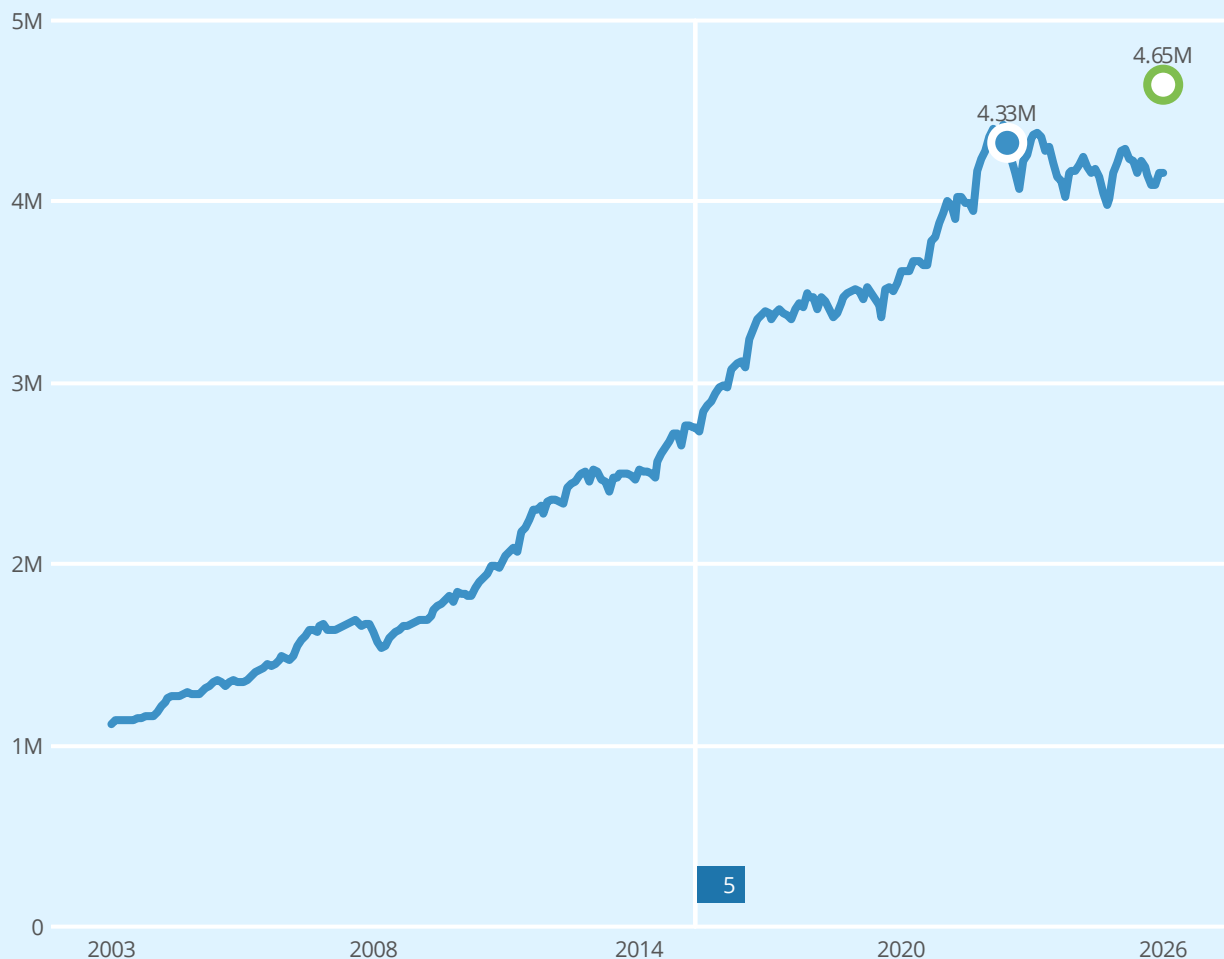
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 verddivurdering
 ~ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1 Blokk
- 2 Enebolig
- 3 Blokk
- 4 Blokk
- 5 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESgjELD | TOTALPRIS | |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 02.03.2022 | 02.09.2022 | 01.11.2022 | 2 650 000 | 2 600 000 | 1 726 824 | 4 326 824 | 6 |
| 11.12.2017 | | 11.12.2017 | - | 1 084 000 | - | 1 084 000 | 7 |

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Nedbetalt IN-lån

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



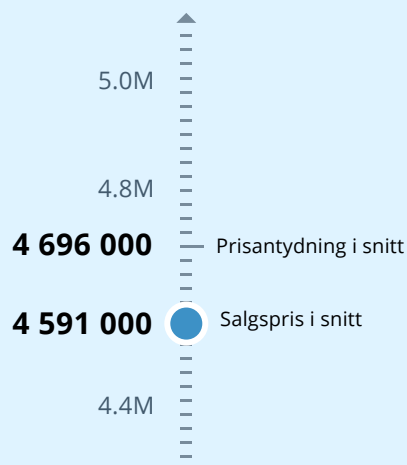
Leiligheter til salgs i BRAGERNES SENTRUM 8 grunnkrets nå



Annonse har i
snitt ligget ute i

147
dager

Leiligheter solgt i BRAGERNES SENTRUM 8 grunnkrets siste 6 mnd

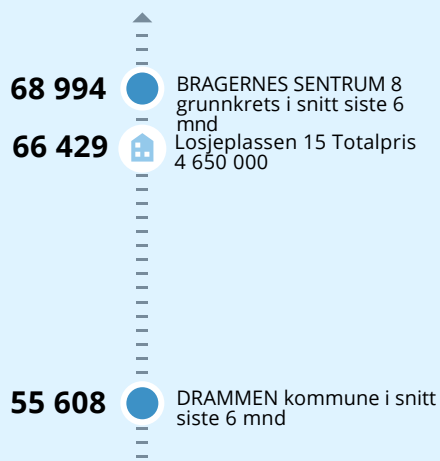


Solgt i snitt
i løpet av

83
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN

Gnr: 114

Bnr: 315

Snr: 35

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet



Byggeår: 2017



BRA: 77 m²



BRA-i: 70 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

2

TG-0

12

TG-1

1

TG-2

0

TG-3

1

TG-IU

Den bygningsakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningsakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningsakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

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 påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Befaringsdato 24.02.2026 |  Rapportdato 26.02.2026 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Hjemmelshavere

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Navn Monika Strøm |  Tilstede ved inspeksjon Ja |  Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Informasjon om bygningssakkyndig

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Navn Thomas Olsen | Telefon +4797083225 |
| Firma BmTakst AS | Epost bmtakst@gmail.com |



THOMAS OLSEN

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, eiendomsめglere 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 bygningsakkyndige 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 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 takrapporter 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 byggt teknisk 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) |
|------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1. etasje | 77 | 70 | 7 | 0 | 4 |
| Totalt m2 | 77 | 70 | 7 | 0 | 4 |

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

| Etasje | Primærrom (p-rom m2) | Sekundærrom (s-rom m2) | Bruksareal (bra m2) |
|------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| 1. etasje | 65 | 5 | 70 |
| Totalt m2 | 65 | 5 | 70 |

1. etasje - Beskrivelse primærrom

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

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Bod

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.

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

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med murpuss.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Balansert ventilasjon
- - Vannbåren gulvvarme
- - Parkering i felles garasjekjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Radon

Har boligen radonsperre?

Ja

Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?

Nei

Er det foretatt radonmåling av boligen?

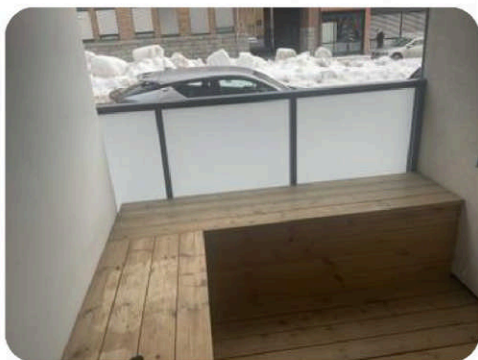
Nei

Radonaktsomhet

TG-1

Eiendommen ligger i et område markert med lav/moderat aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2017 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong

Det er etablert en balkong i betong på 4,3m²

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?

Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?

Ikke relevant

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-1

Det er oppført en balkong i betong på 4,3m²
Balkongen er oppført og belagt med terrassebord.
Det er montert glassrekkverk.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.3 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer/ytterdører

TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2017.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: 26år

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Hulldekke

Etasjeskille av elementdekke.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Etasjeskille av elementdekke.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

3mm høydeforskjell i stue.

2 mm høydeforskjell på soverom

2 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.5 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Norema Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er nytt i 2017.

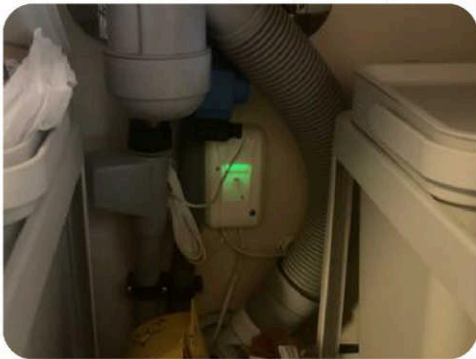


Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Oppsummering av kjøkken

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og er levert av Norema Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp samt frittstående kjølfrysenskap.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Det er etablert mekanisk avtrekk.

Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Bryter på vifte er dog defekt og bør byttes.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

Forventet gjenværende levetid: 21år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

6.6 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Nei

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, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det foreligger ferdigattest på bygget.

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

Nei

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er ikke registrert mangler på brannslukningsutstyr 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

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

Oppsummering av avløp

TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.

Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.

Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.

Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

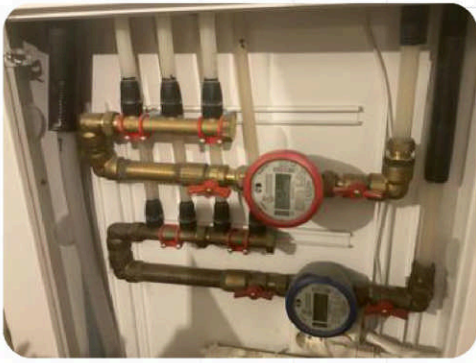
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er påvist i kjeller.

Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.8 Vannledninger



Type anlegg

Rør i rør system

Rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

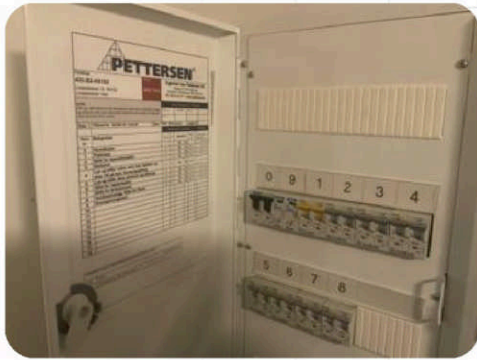
TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Anlegget er utført av Norsk Teknisk Innstallasjon AS.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i entre.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlig for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

Anbefalte tiltak:

- Oppmerking av rørkurser.

6.9 Elektrisk

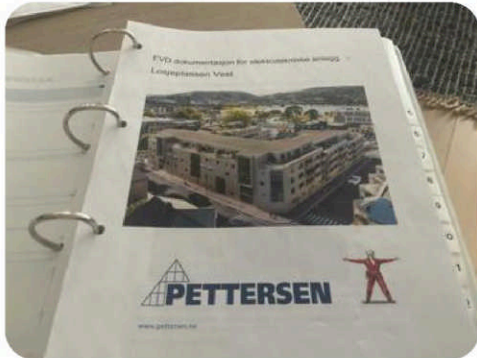


Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**

Type sikringer

Automatsikringer

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



Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? **Nei**

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? **Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget? **Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? **Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Ikke satt

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Sikringskap er plassert i bod.

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 sikringskap.

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Ingeniør Pettersen 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.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

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

6.10 Vannbåren varme



Type anlegg

Gulvvarme

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

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

Det er gulvvarme i følgende rom:

- Entre
- Stue/Kjøkken
- Begge soverom.

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

6.11 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder

TG-IU

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

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Ja

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.

Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.

Luftstrømmen mellom alle rom i leiligheten kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.

Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av leiligheten (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.

Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.

Anlegget fungerer som tiltenkt.

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

6.13 Våtrom

Er det behov for totalreovering av våtrom?

Nei

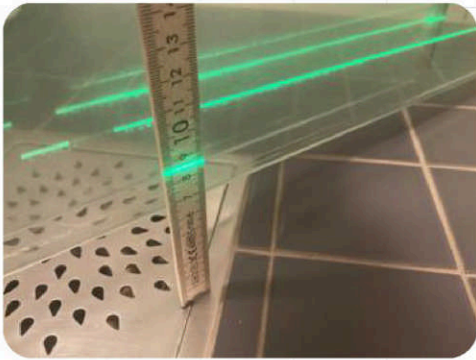
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Rommet er nytt i 2017.

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.

6.14 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? **Nei**

Vil lekkasjevann ledes til sluk? **Ja**

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? **Nei**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? **Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? **Nei**

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 7mm fall fra terskel til nedsenk

Det registreres 10mm nedsenk

Det registreres 17mm fall i våtsone.

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 16år.

6.15 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?

Nei

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Ja

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-1

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 16år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Alt ansvar er belagt i byggesaken med uavhengig kontroll og anses som nødvendig dokumentasjon.

6.16 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnise
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterner.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygde sisterner?

Ja

Er det synlig drepsåpning fra innebygget sisterner?

Nei

Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er montert Tece sisterner med godkjent løsning uten drepsåpning,.

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Det registreres mindre vannskade på innredning.

TG2 settes med bakgrunn i fuktskade på innredning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- Det er opp til enhver hvor rasjonelt det fremstår og om det er ønskelig med utskifting.

6.17 Ventilasjon



Ventilering av rommet

Balansert ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.18 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.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.

Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.

Tak: Malt gips i entre, bad og bod. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vannbåren gulvvarme i entre, stue/kjøkken og begge soverom.

6.21 Støy

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

Oppsummering avnoise

Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.

Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.22 Parkering

Skal TG-grad settes?

Nei

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

Våtrom

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det er montert Tece sisterne med godkjent løsning uten drengåpning,.

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Det registreres mindre vannskade på innredning.

TG2 settes med bakgrunn i fuktskade på innredning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- Det er opp til enhver hvor rasjonelt det fremstår og om det er ønskelig med utskiftning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma | |
| PrivatMegleren Drammen | |
| Oppdragsnr. | |
| 83260059 | |
| Selger 1 navn | |
| Monika Strøm | |
| Gateadresse | |
| Losjeplassen 15 | |
| Poststed | Postnr |
| DRAMMEN | 3015 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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

Beskrivelse

Litt fuktskade på servantskap

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 eiendomsmeglere 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Monika Strøm | fafaa5441cc96d29e24eb8 9461b281daeae1a37a | 19.02.2026 08:16:25 UTC | Signer authenticated by One time code |

- 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:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 18.02.26 Side 1 av 2

| | | |
|------------------------------|-----------|--------------|
| Losjeplassen Vest borettslag | Vår ref.: | 239/35 |
| LOSJEPLASSEN 15 | Type: | Borettslag |
| 3015 DRAMMEN | Eiere: | Monika Strøm |
| Organisasjonsnr: 915 865 038 | Andelsnr: | 35 |

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 111

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|----------------------------------------------|--------|
| Felleskostnader: | Renter IN-lån | 6 623 |
| | TV og Bredbånd | 598 |
| | Fjernvarme | 673 |
| | Grunnkostnad | 2 782 |
| | Avdrag IN-lån | -2 120 |
| | Renter IN-lån | -4 524 |
| | Filterbyte | 75 |
| | Parkering | 150 |
| | Avdrag IN-lån | 3 104 |
| Måler: | Akonto kaldt vann : E nh: 239/35 (241 - 35) | 375 |
| | Akonto varmt vann : E nh: 239/35 (242 - 35) | 375 |

Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 501 487 | Gjeld siste årsoppg.: | 501 487 |
| Klient ajourf. lån: | 205 921 576,83 | Klient gj. s. årsoppg.: | 101 469 605 |

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 12135583411, DNB Boligkreditt AS - ikke standard

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 18.02.2026: 101 469 606

Andel av saldo: 501 487

Første termin: 30.06.2018 Første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2048)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 150 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 080 791

Flytende rente

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90540442

E-post: lpv@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

| | | | |
|-------------------|---|--------------|-------|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 8 111 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 35 411 | Gjeld: | 501 487 | Andre inntekter: | 2 065 |
| | | Utgifter: | 27 946 | | |

Pålydende

| | | | |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 1 264 000 |
| Andelsnr: | 35 | Partialobligasjonsnr: | |

Bygning/eiendom

Byggeår: 2017

Gårds/bruksnr: 114/315

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 18.02.26 Side 2 av 2

| | | |
|------------------------------|-----------|--------------|
| Losjeplassen Vest borettslag | Vår ref.: | 239/35 |
| LOSJEPLASSEN 15 | Type: | Borettslag |
| 3015 DRAMMEN | Eiere: | Monika Strøm |

Organisasjonsnr: 915 865 038

Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87222881

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Etasje: | 1 | Første innflytting: | 06.12.2017 | SSBnr: | H0102 |
| Heis: | Ja | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Parkeringsstype: | Felles garasjeanlegg () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | | BTA | 70.8 |
| Livsløp standard: | Ja | Kategori: | Leilighet | P-rom | 63.7 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Medlemmer i NBBO | | | | |

Fasiliteter:

Selskapet har NBBO VLP

Om punkt Fellesgjeld i Boliginforrapporten - Klient ajourf.lån

Feltet Klient ajourf.lån er summen av saldo på lån i bank og andelssaldoen (Innbetalinger gjort av andelseierne) Dette henger sammen med at borettslaget er et IN-lag hvor det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Når en andelseier innbetaler på andel fellesgjeld, reduseres borettslagets lån til banken. Andelseier trer da inn i bankens pant, tilsvarende det beløpet man har betalt inn. Sånn sett så har borettslaget et lån ovenfor andelseier.

Laget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

NB! Posten for lite/mye betalt IN inngår ikke som en post i de totale felleskostnadene i borettslaget. Dette er et personlig krav/tilbakebetaling som skal følge selger av andelen. Vær oppmerksom på at ved Boligopplysninger bestilt i hhv desember og juni, må posten for lite/mye betalt IN tas ut av totale felleskostnader i oversikten over neste endring felleskostnader.

IN avtale opprettet på enheten

Vedtekter

for Losjeplassen Vest borettslag.

tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.08.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Losjeplassen Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i

boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, herunder private uteareal, som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt

plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Tre styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt

krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens

personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Særlige bestemmelser om parkering

12-1 Parkeringsplasser

I parkeringskjelleren er det totalt 119 biloppstillingsplasser. 102 av disse følger boligene. De øvrige p-plassene er det knyttet bruksrett til. De 17 p-plassene som har eksterne bruksrettighetshavere har plass nummer 108-124. Disse vil senere fritt kunne omsettes til markedspris både til og fra andelseiere og andre. Borettslagets andelshavere har forkjøpsrett på disse plassene ved salg av bruksretten. Felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift av parkeringskjelleren skal fordeles forholdsmessig på eier og bruksrettshavere med én andel pr plass.

Omsetteligheten av p-plasser skal ikke gjelde for de øvrige 102 plassene som er solgt med boligene i opprinnelig plan og prospekt.

Biloppstillingsplassene som følger boligene kan ikke omsettes, verken internt eller eksternt, dvs. at de følger vedkommende borettslagsbolig ved videresalg av boligen.

Biloppstillingsplassene kan leies ut.

Styret skal godkjenne både eierskifte, utleie og leieskifte av biloppstillingsplasser, og kan ikke nekte dette uten saklig grunn. Styret kan sette vilkår for utleie og leieskifte.

12-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

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

Denne bytteretten gjelder bare dersom andelseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

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

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

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

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

13. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider og disponering av private utearealer

13-1 Fasaderelaterte innretninger mv

Fasaderelaterte innretninger som markiser etc skal av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser.

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

Fasadene på borettslagets bygninger skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige boretthaverne, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

13-2 Private utearealer

De borettslagsboligene som ikke har balkong eller terrasse disponerer hver sitt private uteareal på takplan beliggende i tilknytning til felles takterrasse.



Drammen, 4. oktober 2023

HUSORDENS-, PARKERINGS-, BOD- OG GARASJEREGLER FOR LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle.
Vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området. Det gjelder også i forhold til aktiviteter på lekeplassen i atriumet, hvor det også er viktig å holde god orden.
2. Permanent plassering av private solsenger og andre private ting på takterrassen er ikke tillatt.
3. Alt avfall skal kildesorteres og være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.
4. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under.
5. Rengjøring av terrasser og fjerning av snø fra terrasser skal gjøres uten ulempe for de som bor under.
6. Sluk på verandaer og terrasser må holdes rene og fri fra løv o.l. til enhver tid.
7. Svalganger må ikke møbleres slik at det hindrer rømming ved brann.
8. Av hensyn til vår egen sikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare brennbare stoffer, inkl. drivstoff, bensin/diesel, propan/gassbeholder eller annet som representerer brann- og eller eksplosjonsfare innendørs.
9. Montering av antenner, markiser, pergola og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Det skal også søkes godkjenning av kommunen der det er nødvendig.
10. Følgende farger ble bestemt for pergola, markise og screens;
Screen duk 108-118 Serge Helio
Markise duk takterrasser 308-325
Markise duk øvrige 308-655
Farger skrog screen og markiser RAL 7016
Disse, eller tilsvarende med tilnærmet lik farge skal benyttes.



11. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00.
I helgene og i helligdager skal det være nattero frem til kl. 08:00.

I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

12. Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
13. Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.
Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.
14. Grilling og oppvarming på terrasser er kun tillatt med elektrisitet og gass. Ved grilling plikter den som griller å påse at dette ikke er til unødvendig sjenanse for naboer/-berørte.
15. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.
Benytt helst vår e-post adresse: LPV@nbbo.net
16. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.
17. Ellers henvises til borettslagets vedtekter.

Styret i Losjeplassen Vest brl.

Garasjeregler følger på neste side, og er en del av husordensreglene.



PARKERINGS-, BOD- OG GARASJEREGLER FOR LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG

1. Garasjeplassens kostnader dekkes inn i den månedlige faktureringen av felleskostnader.
2. Parkering av bil tilhørende andelseier, beboer eller ekstern bruker, skal kun skje innenfor oppmerket felt på tildelt plass i garasjekjeller. Det skal kun parkeres en bil pr. parkeringsplass. Det gjelder også på parkeringsplasser for bevegelseshemmede. (HC-plasser).
3. HC parkering kan endres som følge av endrede behov. Slik endring er midlertidig, og opphører når behov bortfaller.
4. Parkering av motorsykler skal skje på egne oppmerkede plasser. Dette skal avtales spesielt.
5. Sykler skal parkeres på sykkelstativ eller i privat bod. Sykler som ikke er i regelmessig bruk plasseres på øvre rekke.
6. Av hensyn til vår egen sikkerhet er det ikke tillatt å oppbevare brennbare stoffer, inkl. drivstoff, bensin/diesel, propan-/gassbeholder eller annet som representerer brann- og/eller eksplosjonsfare i garasjen eller i garasje bod.
7. Elbil lading skal kun finne sted via godkjente elbil ladebokser.
8. Enhver plikter å holde orden på sin egen plass i garasjen
9. Oppbevaring av gjenstander på parkeringsplass og utenfor bod er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
10. Det er kun tillatt å foreta mindre endringer på garasjeplassen, men det må på forhånd godkjennes av styret.
11. Det er ikke tillatt å montere hyller eller innredninger på garasjeplassen eller utenfor boden uten tillatelse fra styret.
12. Det er ikke tillatt å vaske bil eller foreta reparasjoner i garasjen.
13. Garasjen må ikke tilgrises av olje, fett eller lignende.
14. Dersom man ikke har egen bil, kan garasjeplass leies ut internt til andelseiere/beboere i Losjeplassen Vest Brl. Styret skal orienteres om all utleie.
15. Parkeringskjelleren skal ikke benyttes til aktiviteter som kan utgjøre en fare for mennesker eller som kan skade biler, som f.eks. ballspill.

Styret i Losjeplassen Vest brl.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Losjeplassen Vest borettslag mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Filadelfiakirken, Tomtegata 2, 3015 Drammen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall andeler representert ved oppmøte: 37

Antall andeler representert ved fullmakt: 3

Totalt antall andeler representert i møtet: 40

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

Vedtak:

Opptellingen ble godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Malene Ohr, Leif Ivar S. Kristiansen og Finn Hammer ble valgt til tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Finn Egil Hammer ble valgt til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 5 102 826,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. Innkomne forslag

5.1 Prioritetsavvikelse av låneopptak

For å sikre god likviditet i LPV ber styret om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 1.000.000,-

For å få beste vilkår for et slikt eventuelt lån, så bør det sikres med pant foran borettslagets fellesinnskudd.

Fullmakten til å ta opp lån fjelder fra til neste generalforsamling.

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å ta opp lån, begrenset oppad til kr. 1.000.000,-. Lånet sikres med pant foran borettslagets fellesinnskudd.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Vedtak:

Bente I. Førreisdahl og Tom Vidar Børresen ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år

Sissel Juhl-Larsen ble gjenvalgt som styremedlem for 1 år

6.2 Varamedlemmer

Vedtak:

Erik Johan Nordli ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år

6.3 Valgkomitè

Vedtak:

Malene Ohr, Leif Ivar S. Kristiansen og Finn Egil Hammer ble gjenvalgt som valgkomité

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Delegat: Per Arvid Andersen

Delegat: Tom Vidar Børresen

Vara: Bente I. Førriisdahl

Protokoll for Losjeplassen Vest borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder | Andre Sparre Brustad (sign.) | 31.03.2025 |
| Protokollvitne | Finn Egil Hammer (sign.) | 31.03.2025 |

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Losjeplassen Vest borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00

Sted: Filadelfiakirken, Tomtegata 2, 3015 Drammen

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Valg av tellekorps
- 1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

- 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 5 102 826,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. Innkomne forslag

5.1 Prioritetsavvikelse av låneopptak

For å sikre god likviditet i LPV ber styret om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr.

1.000.000,-

For å få beste vilkår for et slikt eventuelt lån, så bør det sikres med pant foran borettslagets fellesinnskudd.

Fullmakten til å ta opp lån fjelder fra til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret fikk fullmakt til å ta opp lån, begrenset oppad til kr. 1.000.000,-.

Lånet sikres med pant foran borettslagets fellesinnskudd.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Bente I. Førriisdahl, Sissel Juhl-Larsen og Tom Vidar Børresen er på valg.

Styremedlemmene er villige til å stille til gjenvalg.

For å unngå at 3 styremedlemmer med lang ansiennitet evt. kan gå av samtidig, justeres valgperioden for ett av styremedlemmene denne gang til 1 år.

Forslag til vedtak: Bente I. Førriisdahl og Tom Vidar Børresen velges for 2 år.

Sissel Juhl-Larsen velges for 1 år.

6.2 Varamedlemmer

Erik Johan Nordli er på valg.

Varamedlemmet velges for 1 år ad gangen.

Varamedlemmet er villig til å stille til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Erik Johan Nordli velges for 1 år.

6.3 Valgkomité

Malene Ohr, Leif Ivar S. Kristiansen og Finn Egil Hammer har fungert som valgkomité i perioden.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Delegat: Per Arvid Andersen

Delegat: Tom Vidar Børresen

Vara: Bente I. Førriisdahl

Med vennlig hilsen for styret

21.02.2025

Per Arvid Andersen



STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Losjeplassen Vest borettslag ligger i Drammen kommune, og har org.nr: 915865038. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Borettslaget består av 102 leiligheter, fordelt på 2 bygninger, og eiendommen har gårds- og bruksnummer 114/315 med 4 forskjellige adresser, hhv. Losjeplassen 15, Engene 46 og 48 og Nedre Storgt. 33.

2. TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

| Verv | Navn | Valgt år | Ant år |
|-------------|----------------------|----------|--------|
| Styreleder | Per Arvid Andersen | 2024 | 2 |
| Styremedlem | Bente I. Førriisdahl | 2023 | 2 |
| Styremedlem | Sissel Juhl-Larsen | 2023 | 2 |
| Styremedlem | Tom Vidar Børresen | 2024 | 1 |
| Varamedlem | Erik Johan Nordli | 2024 | 1 |

Varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

DELEGATER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024 I NBBO

Delegat: Per Arvid Andersen og Tom Vidar Børresen

Varadelegat: Bente Førriisdahl

VALGKOMITE:

Malene Ohr, Leif Ivar S. Kristiansen og Finn Hammer har fungert som valgkomité frem til neste generalforsamling.

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

3. STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET:

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter med signerte protokoller som er lagret i NBBOs styreportal. Styret har behandlet og protokollert 35 saker.

Det har vært avholdt beboermøte etter generalforsamlingen den 18.03.2024. Referat er sendt ut.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Losjeplassen Vest borettslag.



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

Saker som har vært og er under arbeid i perioden:

- Forsikringsaker (skader påført bygning)
- Nye/oppdatering av serviceavtaler
- Låneavtalen endring av rente fra 5,79% til 5,59%
- Budsjettprosessen 2025
- Forvaltning av pengene til LPV
- Service av alle dører/låser i fellesarealer
- Oppfølging av regulering av Naboeiendom B62
 - Samlet nabokvartalet til felles nabomerknad
 - Engasjert Arkitektkompaniet som faglig støtte
 - Møte ordfører Kjell Arne Hermansen og Høyres Tor Tveter
 - Tilskrevet alle politiske partier
- Oppfølging av avtale vaktmester sitt arbeidsområde
- Hagekomiteen - oppdatering av Atriet
- Behandlet alt treverk i Atriumet og takterrassen
- Rullerende vedlikeholdsplan lagt inn i portalen
- Snøsmelte anlegg – Gatevarme (ny styring)
- Oppfølging Branninstruks
 - Service på brannslukkingsapparater
- Sommerfest
- Arrangert sosiale samlinger for beboere på Lille Ælling
- Julegrantenning
- WiFi i garasjen besluttet etablert
- Ny EI-bil lader avtale med Current
- Avtalt tetting i overkant av boder i garasjen – økt sikkerhet for tyveri fra boder
- Avtale om fasadevask (utsatt til mai 2025)
- Avtale om teknisk vedlikehold
- Ny Avtale Telia
- Jevnlig utsendt informasjon til beboere

Større vedlikehold som er utført de siste 5 år:

- 2021: Nytt epoxy belegg i Øvre garasjeplan
- 2022: Maling av fellesarealer
- 2023: Oppgradering av Atriet - nye planter/benker
- 2024: Rensing/behandling av alt treverk i Atriet og på felles takterrasse

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS-system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS-system og at forskriften ivaretas. HMS rapportering skjer i portalen til NBBO månedlig eller i henhold til plan.

For året 2024 er det ikke rapportert om avvik.



5. FORSIKRING

BYGNINGSFORSIKRING:

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 87222881. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Egenandelen ved skader vil i 2025 være kr 10.000, - for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret. Nedre Buskerud Boligbyggelag vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringselskapet.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å sørge for utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling av felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen til borettslaget er 10 % av totalt tap.

6. BOLIGOMSETNING OG JURIDISKE ANDELSEIERE

I 2024 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 6 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eks. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.827.500

Boligene omsettes til markedspris

Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det ingen juridiske andelseiere som eide andeler i borettslaget.

BRANNFØREBYGGENDE TILTAK

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til borettslagets vedtekter og kontrakt utført av NBBO, Borettslagets revisor har vært Østlandske Revisorer AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.



8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

Resultat 2024

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

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr. 5.102.826, -. (kr. 4.949.830, -)
(Fjorårets tall i parentes.)

Det bemerkes at avdrag på lån, IN-ordningen er ført via resultatregnskapet.
Det er fordi innbetalte avdrag på felleslånet styrker borettslagets egenkapital.

Effekten av å føre avdrag på IN-lånet over resultatet er på kr. 4.219.202, -. (kr. 4.342.724, -)

Driftsresultatet eks. IN-lån og finans viser et overskudd for 2024 på kr. 620.603, -. (kr. 487.893, -)

Borettslaget har finansinntekter (eks. renter i IN-ordningen) på kr. 240.194, -. (kr. 147.039, -)

Disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 3.188.472, -. (kr. 2.238.004 -)
(se spesifikasjon over utviklingen av disponible midler i regnskapsoppstillingen)

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

BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1.d.å.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

BORETTSLAGETS INNSKUDDS- OG LÅNEVILKÅR:

Renter på driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Pr. årsskifte var den på 0,1 % og det er fortsatt gjeldende rente

Borettslaget har plasser ledig likviditet på sparekonto i Boligbanken. Pr. årsskifte var rentesatsen på 5,0 %. Pr. dato er den fortsatt på 5,0% p.a.

Den nominelle flytende rente på borettslagets lån var pr. 30.09.2024 på 5,79% p.a. Pr 31.12.24 var renten på 5.59% og er det samme pr d.d.

For styret

Drammen 19. februar 2025

Styreleder

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

| | År 2024 | År 2023 |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Disponible midler | | |
| Disponible midler 01.01. | 2 238 004 | 1 564 054 |
| Endringer i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 5 102 826 | 4 949 830 |
| Opptak lån / avdrag på lån | -15 010 938 | -11 111 491 |
| Endring i andelssaldo IN-lån | 10 791 736 | 6 768 768 |
| Andre forhold som påvirker disp midler | 66 844 | 66 844 |
| Årets endring i disponible midler | 950 468 | 673 951 |
| Disponible midler 31.12 | 3 188 472 | 2 238 004 |

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseiere som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.

Resultatregnskap Losjeplassen Vest borettslag - 2024-12

| | Note | Regnskap År 2024 | Regnskap År 2023 | Budsjett År 2024 | Budsjett År 2025 |
|----------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader - drift | 1 | 6 185 896 | 5 963 306 | 6 137 544 | 6 192 240 |
| Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag | 1 | 9 210 970 | 8 757 263 | 9 114 748 | 8 356 123 |
| Andre inntekter | 1 | 1 833 387 | 1 716 750 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 17 230 253 | 16 437 318 | 15 252 292 | 14 548 363 |
| Kostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 251 020 | 251 020 | 251 020 | 285 250 |
| Avskrivninger | 3 | 66 844 | 66 844 | 66 844 | 66 844 |
| Kommunale avgifter | | 1 223 818 | 1 046 754 | 1 110 000 | 1 178 001 |
| Strøm og annen energi | 4 | 819 073 | 1 423 694 | 1 577 500 | 1 450 232 |
| Reparasjon og vedlikeholdskostnader | 5 | 1 146 829 | 858 403 | 1 070 865 | 1 118 680 |
| Løpende driftskostnader | 6 | 662 745 | 527 842 | 615 000 | 631 800 |
| Administrativ konsulentbistand | 7 | 340 185 | 241 662 | 302 600 | 315 205 |
| Digitale tjenester | | 644 837 | 652 908 | 685 440 | 626 896 |
| Forsikringer | | 324 630 | 285 039 | 313 495 | 412 884 |
| Andre driftskostnader | 8 | 86 062 | 125 147 | 110 100 | 105 600 |
| Sum driftskostnader | | 5 566 042 | 5 479 312 | 6 102 864 | 6 191 392 |
| Driftsresultat | | 11 664 210 | 10 958 005 | 9 149 428 | 8 356 971 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | |
| Renteinntekter | | 211 029 | 122 434 | 120 000 | 190 475 |
| Andre finansinntekter | | 29 165 | 24 605 | 25 000 | 25 000 |
| Rentekostnader | | 6 801 578 | 6 155 214 | 7 246 986 | 6 643 816 |
| Sum finansinntekter / finanskostnader | | -6 561 384 | -6 008 175 | -7 101 986 | -6 428 341 |
| Årets resultat | | 5 102 826 | 4 949 830 | 2 047 442 | 1 928 630 |
| Disponering: | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 5 102 826 | 4 949 830 | 0 | 0 |
| Sum disponeringer | | 5 102 826 | 4 949 830 | 0 | 0 |

Balanse - Losjeplassen Vest borettslag - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|----------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 9 | 74 000 000 | 74 000 000 |
| Bygninger | 9 | 294 001 552 | 294 001 552 |
| Andre driftsmidler | 3 | 395 494 | 462 338 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 368 397 046 | 368 463 890 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 77 210 | 64 724 |
| Erstatningsmessige skader | | 42 633 | 18 963 |
| Andre fordringer | | 843 360 | 698 762 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | 10 | 3 747 735 | 3 029 592 |
| Sum omløpsmidler | | 4 710 938 | 3 812 041 |
| SUM EIENDELER | | 373 107 983 | 372 275 930 |

Balanse - Losjeplassen Vest borettslag - 2024-12

| | Note | År 2024 | År 2023 |
|-------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 510 000 | 510 000 |
| Opptjent egenkapital | | 45 379 658 | 40 276 832 |
| Sum egenkapital | 11 | 45 889 658 | 40 786 832 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 12 | 109 072 665 | 124 083 603 |
| Andelssaldo In - lån | 12 | 101 473 195 | 90 681 459 |
| Borettsinnskudd | | 115 150 000 | 115 150 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 34 336 | 20 439 |
| Gjeld til forretningsfører | | 50 | 100 |
| Leverandørgjeld | | 1 072 857 | 968 711 |
| Avregning lån | | 28 979 | 3 861 |
| Påløpne renter | | 33 675 | 56 502 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 352 568 | 524 424 |
| Sum gjeld | | 327 218 326 | 331 489 099 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 373 107 983 | 372 275 930 |

Sted: _____, dato: _____

Per Arvid Andersen
Styreleder

Bente Førriisdahl
Styremedlem

Sissel Juhl Larsen
Styremedlem

Tom Vidar Børresen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.

Dette langsiktige lån nedkviktes når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

| | År 2024 | År 2023 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostnader | 3 042 324 | 3 042 324 |
| 3601 Leieinntekter garasjer | 192 600 | 128 400 |
| 3602 Filterbytte | 85 680 | 85 680 |
| 3604 Fjernvarme | 1 350 240 | 1 350 240 |
| 3608 Vannmåler, vann/avløp | 844 222 | 714 494 |
| 3630 Internett / Bredbånd | 649 230 | 620 568 |
| 3645 Leieinntekt parkering eksterne brukere | 21 600 | 21 600 |
| 3655 Renter IN | 6 824 405 | 6 127 389 |
| 3660 Avdrag IN | 2 386 565 | 2 629 874 |
| 3650 IN- nedkvikting | 1 832 637 | 1 712 850 |
| 3699 Andre driftsinntekter | 750 | 3 900 |
| Sum | 17 230 253 | 16 437 318 |

IN - nedkvikting er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

Note 2 - Personalkostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 5330 Styrehonorar | 220 000 | 220 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 31 020 | 31 020 |
| Sum | 251 020 | 251 020 |

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

| | Ladeanlegg el-bil |
|--------------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 668 440 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 668 440 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 272 946 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 395 494 |
| Årets avskrivninger : | 66 844 |
| Anskaffelsesår : | 2020 |
| Antatt levetid i år : | 10 |

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

Note 4 - Energi

| | År 2024 | År 2023 |
|-------------------------------|---------|-----------|
| 6200 Energi, fjernvarme, gass | 643 036 | 1 252 497 |
| 6340 Lys, varme | 176 037 | 171 196 |
| Sum | 819 073 | 1 423 694 |

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|---------------------------------------------|-----------|---------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 1 131 | 0 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 622 709 | 560 756 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer | 353 955 | 32 414 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 139 034 | 255 233 |
| 6695 Forsikringsskadesaker - egenandel | 30 000 | 10 000 |
| Sum | 1 146 829 | 858 403 |

Note 6 - Løpende driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 6330 Vaktmestertjenester | 175 039 | 218 843 |
| 6360 Renhold | 405 231 | 302 199 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 2 475 | 0 |
| 6780 Andre driftsavtaler | 80 000 | 6 800 |
| Sum | 662 745 | 527 842 |

Note 7 - Administrative honorarer

| | År 2024 | År 2023 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| 6701 Honorar revisjon | 3 950 | 4 900 |
| 6710 Forretningsførerhonorar | 212 988 | 202 074 |
| 6711 Honorar administrative tjenester | 34 638 | 34 688 |
| 6725 Honorar for juridisk bistand | 88 609 | 0 |
| Sum | 340 185 | 241 662 |

Note 8 - Andre driftskostnader

| | År 2024 | År 2023 |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| 6540 Inventar | 2 997 | 0 |
| 6550 Driftsmateriale | 480 | 0 |
| 6551 Datautstyr (hardware) | 10 458 | 0 |
| 6555 IT-tjenester | 0 | 600 |
| 6860 Møte, kurs, oppdatering o.l. | 0 | 1 200 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 1 196 | 0 |
| 7420 Gave og tilskudd | 0 | 1 012 |
| 7450 Kontingent boligbyggelaget | 30 600 | 25 500 |
| 7710 Styremøter | 14 184 | 10 148 |
| 7720 Generalforsamling / Årsmøte | 11 114 | 11 376 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 7 799 | 7 800 |
| 7781 Sosiale tiltak | 7 236 | 10 843 |
| 7790 Annen kostnad | -1 | 56 667 |
| Sum | 86 062 | 125 147 |

Note 9 - Eiendom

| | År 2024 | År 2023 |
|----------------|-------------|-------------|
| 1150 Tomter | 74 000 000 | 74 000 000 |
| 1100 Bygninger | 294 001 552 | 294 001 552 |
| Sum | 368 001 552 | 368 001 552 |

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Innestående på driftskonto

| | År 2024 | År 2023 |
|------------------------------|-----------|-----------|
| 1930 Driftskonto Boligbanken | 599 058 | 465 012 |
| 1933 Plasseringskonto 31+ | 3 148 676 | 2 564 580 |
| Sum | 3 747 735 | 3 029 592 |

Note 11 - Egenkapital

| | År 2024 | År 2023 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | 510 000 | 510 000 |
| Opp tjent egenkapital | 45 379 658 | 40 276 832 |
| SUM EGENKAPITAL | 45 889 658 | 40 786 832 |

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

Note 12 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

| | |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| Kreditor: | DNB Boligkreditt AS - ikke standard |
| Formål: | Oppføring |
| Låne nummer: | 12135583411 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2017 |
| Rentesats: | 5.59 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2048 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 246 750 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 124 083 603 |
| Avdrag i perioden: | 15 010 938 |
| Lånesaldo 31.12: | 109 072 665 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 96 024 535 |
| Andelssaldo 01.01: | 90 681 459 |
| Innbetalt IN i perioden: | 12 624 373 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 1 832 637 |
| Andelssaldo 31.12: | 101 473 195 |
| Sum pantegjeld for lån: | 210 545 860 |

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Resultat og balanse med noter for Losjeplassen Vest borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Losjeplassen Vest borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Per Arvid Andersen (sign.) | 24.02.2025 |
| Styremedlem | Sissel Juhl Larsen (sign.) | 22.02.2025 |
| Styremedlem | Tom Vidar Børresen (sign.) | 19.02.2025 |
| Styremedlem | Bente Førriisdahl (sign.) | 22.02.2025 |



Til generalforsamlingen i
Løsjeplassen Vest Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løsjeplassen Vest Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 102 826. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

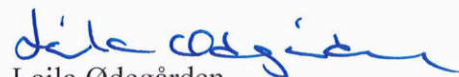
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 24.februar 2025

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor

Resultatregnskap - Losjeplassen Vest borettslag - 2024-12

| | Resultat hittil i år 2024-12 | Resultat hittil i fjor 2023-12 | Budsjett hittil i år 2024-12 | Budsjett 2024 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Reparasjon og vedlikeholdskost. | | | | |
| 6602 Vedlikehold VVS | 65 216 | 68 197 | 40 000 | 40 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 65 216 | 68 197 | 40 000 | 40 000 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 94 661 | 13 800 | 25 000 | 25 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 94 661 | 13 800 | 25 000 | 25 000 |
| 6612 Vedlikehold brann | 133 021 | 93 496 | 50 000 | 50 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 133 021 | 93 496 | 50 000 | 50 000 |
| 6614 Vedlikehold sprinkelanl. | 9 000 | 39 612 | 0 | 0 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 9 000 | 39 612 | 0 | 0 |
| 6615 Vedlikehold ventilasjon | 95 657 | 103 428 | 100 000 | 100 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 95 657 | 103 428 | 100 000 | 100 000 |
| 6616 Vedlikehold heis | 134 027 | 176 788 | 130 000 | 130 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 134 027 | 176 788 | 130 000 | 130 000 |
| 6618 Vedlikehold nøkkelsystem | 91 128 | 65 436 | 0 | 0 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 91 128 | 65 436 | 0 | 0 |
| | 622 709 | 560 756 | 345 000 | 345 000 |
| Kommunale avgifter | | | | |
| 7762 Vann/avløp | 844 378 | 722 648 | 750 000 | 750 000 |
| 6320 Kommunale avgifter | 844 378 | 722 648 | 750 000 | 750 000 |
| 7765 Renovasjon | 379 440 | 324 106 | 360 000 | 360 000 |
| 6320 Kommunale avgifter | 379 440 | 324 106 | 360 000 | 360 000 |
| | 1 223 818 | 1 046 754 | 1 110 000 | 1 110 000 |
| Digitale tjenester | | | | |
| 6905 Telekomm | 7 763 | 7 850 | 0 | 0 |
| 6900 Digitale tjenester | 7 763 | 7 850 | 0 | 0 |
| 6950 Tv/bredbånd | 637 074 | 645 058 | 685 440 | 685 440 |
| 6900 Digitale tjenester | 637 074 | 645 058 | 685 440 | 685 440 |
| | 644 837 | 652 908 | 685 440 | 685 440 |



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3301 - Drammen kommune | 114 | 315 | 0 | 0 |

BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|-------------------------------------------------|------------|-----------|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | 300467986 | 0 | Ferdigattest | Bolig | 5050 | 1190 | 0 | 5050 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|------------------------------------------------|------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Nord: 6623348.6 Øst: 568209 System: EPSG:25832 | Nei | 38 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|--------------|------------|
| | |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|--------------------------------|------------|----------------|-------------|
| RA-Rammetillatelse | 22.10.2014 | 10.11.2014 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 26.11.2015 | 30.12.2015 | |
| MB-Midlertidig brukstillatelse | 21.11.2017 | 27.11.2017 | |
| FA-Ferdigattest | 18.01.2019 | 21.01.2019 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|-------|-----------|------------|---------|------------|-----------|-----------------|-----|-----|-----|-----|
| H0101 | Bolig | 69 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0102 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0103 | Bolig | 100 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0104 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0104 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|-------|-----------|------------|---------|------------|-----------|-----------------|-----|-----|-----|-----|
| H0105 | Bolig | 80 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0106 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0107 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0108 | Bolig | 83 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 79 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0203 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0204 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0205 | Bolig | 83 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0206 | Bolig | 58 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0207 | Bolig | 69 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0208 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0209 | Bolig | 104 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 79 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|-------|-----------|------------|---------|------------|-----------|-----------------|-----|-----|-----|-----|
| H0303 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0304 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0305 | Bolig | 83 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0306 | Bolig | 58 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0307 | Bolig | 72 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0308 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0309 | Bolig | 104 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0401 | Bolig | 50 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0402 | Bolig | 66 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0403 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0404 | Bolig | 76 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0405 | Bolig | 83 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0406 | Bolig | 58 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0407 | Bolig | 72 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0408 | Bolig | 71 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|-------|------------|------------|---------|------------|-----------|-----------------|-----|-----|-----|-----|
| H0409 | Bolig | 84 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0501 | Bolig | 131 | 5 | Kjøkken | 2 | 2 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0502 | Bolig | 150 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |
| H0503 | Bolig | 156 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | Losjeplassen 15 | 114 | 315 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 8 | 860 | 0 | 860 |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 9 | 860 | 0 | 860 |
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 9 | 860 | 0 | 860 |
| 4 | Hovedetasje | 0 | 0 | 9 | 800 | 0 | 800 |
| 5 | Hovedetasje | 0 | 0 | 3 | 480 | 0 | 480 |
| 1 | Underetasje | 0 | 0 | 0 | 1190 | 0 | 1190 |

Referanse

J-Journalnummer: 2019/140

Referanse

J-Journalnummer: 2013004418

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|--------------|-----------|----------|----------------|---------------|------------|
| 3301 - Drammen kommune | 114 | 315 | 0 | 0 | Grunneiendom | | Ja | 3478,7 | 3478,7 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrok | Representasjonspunkt |
|---------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|------------|----------------------------------------------------|
| 25.09.1867 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6623365,51 Øst: 568186,21 System: EPSG:25832 |

FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|-----------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|----------------|--------------|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 114/315 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 114/315 | 0 |
| Annen forretningstype | 14.11.2017 | 14.11.2017 | | | 114/315 | 0 |
| Annen forretningstype | 07.11.2017 | 17.03.2022 | 16/6233 | Avgiver | 114/315 | -302,1 |
| | | | | Mottaker | 114/1542 | 302,1 |
| | | | | | 114/6027 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 07.11.2017 | 08.11.2017 | | Mottaker | 114/1542 | 302,1 |
| | | | | | 114/6027 | 0 |
| | | | | Avgiver | 114/315 | -302,1 |
| Oppmålingsforretning | 09.10.2017 | 07.11.2017 | 16/6233 | Mottaker | 114/1542 | 310,1 |
| | | | | | 114/6027 | 0 |
| | | | | Avgiver | 114/315 | -310,1 |
| Sammenslåing | 02.03.2016 | 01.03.2016 | 15/7751 | Avgiver | 114/658 | -499 |
| | | | | Avgiver | 114/961 | -346,7 |
| | | | | Avgiver | 114/689 | -621,5 |
| | | | | Mottaker | 114/315 | 3495,5 |
| | | | | Avgiver | 114/316 | -538,2 |
| | | | | Avgiver | 114/657 | -696 |
| | | | | Avgiver | 114/690 | -140,2 |

| | | | |
|---------------------------------------|----------|---------|--------|
| | Avgiver | 114/963 | -270,7 |
| | Avgiver | 114/688 | -383,2 |
| Kart- og delingsforretning 02.07.1868 | Mottaker | 114/315 | 281 |
| | Avgiver | 114/961 | -281 |

| BYGNINGER | | | | | | |
|----------------|-------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
| 300467986 | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Bolig | Ferdigattest | 5050 | 0 | 5050 |

| ADRESSER | | | | | | |
|--------------|-----------|---------|----------------|----------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
| Losjeplassen | 15 | | | Nord: 6623361 Øst: 568215 System: EPSG:25832 | | Teltsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3015-DRAMMEN Grunnkrets 308-Bragernes sentrum 8 SKOLEKRETS 22-Bragernes |

| KOMMUNAL TILLEGGSDEL | | |
|----------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
| B-Bolig | | Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: Gml.gnr: Nedre Bragernes 14 E |

| KULTURMINNER | | | | | |
|--------------|-----|-----------|----------|----------------------|------------------------------|
| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |

| GRUNNFORURENSING | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------|
| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtatt |

| TEIGER | | | | | |
|--------|----------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------------------------|--|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter | |
| 3478,7 | Nord: 6623365,51011485 Øst: 568186,20999633 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:

ARKITEKTKOMPANIET AS
Bragernes torg 1A
3017 DRAMMEN

Dato: 18.01.2019
Saksnr.: BYGG-19/00140-2
Deres ref.:

Engene 46-48, Losjeplassen 15, Nedre Storgate 33, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114/315/0/0
Engene 46-48

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.11.2018 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 21.12.2018. Søknaden var fullstendig 21.12.2018.

Vedtak

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving av eksisterende bebyggelse, med unntak av bevaringsverdig bygg sør i kvartalet, og oppføring av nytt boligkvarter på Losjeplassen med 102 leiligheter og tilhørende parkeringsanlegg.

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

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: Losjeplassen Vest Borettslag
Ansvarlig søker: Arkitektkompaniet AS

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 26, datert 07.11.2018 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

| Foretak og org.nr. | Beskrivelse | Tiltaksklasse |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| Arkitektkompaniet AS, Org.nr. 939 373 233 | SØK – Ansvarlig søker | 3 |
| | PRO – Arkitekturprosjektering | 3 |
| Siv. Ing. Will Arentz AS, Org.nr. 985 060 851 | PRO – Konstruksjonssikkerhet (frem t.o.m. rammesøknad) | 2 |
| | KONTROLL – Uavhengig kontroll konstruksjonssikkerhet | 2 |

Byplan

| | | | |
|---------------------|---------------|---------------|-------------------------|
| Byggesak | Postadresse | Besøksadresse | Telefon +47 32 04 00 00 |
| Organisasjonsnummer | Postboks 7500 | Engene 1 | kommunepost@drmk.no |
| 939 214 895 | 3008 DRAMMEN | 3008 DRAMMEN | www.drammen.kommune.no |

| | | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Rambøll Norge AS, Org.nr. 915 251 293 | PRO – Konstruksjonssikkerhet, plasstøpte konstruksjoner | 2 |
| | PRO – Brannkonsept overordnet nivå | 3 |
| | KONTROLL – Uavhengig kontroll av akustikk | 2 |
| Fokus Rådgivning AS, Org.nr. 992 072 342 | PRO – Brannkonsept, overordnet nivå, frem t.o.m. rammesøknad | 3 |
| | KONTROLL – Uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering, nivå A | 3 |
| Akustikk-konsult AS Org.nr. 980 582 399 | PRO – Prosjektering av lydforhold – trafikkstøy | 3 |
| Asplan Viak AS, Org.nr. 980582399 | PRO – Utearealet og landskapsutforming, frem t.o.m. rammesøknad | 2 |
| Gullik Gulliksen AS, Org.nr. 943 985 146 | PRO – Utearealet og landskapsutforming, hovedprosjekt | 2 |
| Multiconsult AS, org.nr. 910 253 158 | PRO – Geoteknikk, prosjektering av fundamentering og dimensjonering av sikringskonstruksjonene ved utgraving av byggegrøp | 3 |
| AF Decom AS, Org.nr. 992 097 442 | PRO - Miljøsanering | 2 |
| | UTF – Riving | 2 |
| | UTF – Miljøsanering | 2 |
| Eiker oppmåling AS, org.nr. 993 606 758 | PRO – Dagslysberegninger | 2 |
| | UTF – Innmåling av eksisterende bygg og elementer på grunn, samt utførelse av oppmålingstekniske arbeider | 2 |
| Loe Betongelementer, Org.nr. 951194913 | PRO – Konstruksjonssikkerhet, prefabrikerte elementer | 2 |
| Reber Schindler heis AS, Org.nr. 951 194 913 | Pro – Løfteinnretning | 2 |
| | UTF – Installasjon av løfteinnretninger | 2 |
| Norsk Teknisk installasjon AS, Org.nr. 996 099 881 | PRO – Innvendig sanitæranlegg, varmesentral og gulvvarmeanlegg, sprinkleranlegg – våtanlegg, luftbehandlingsanlegg | 2 |
| | UTF - Innvendig sanitæranlegg, varmesentral og gulvvarmeanlegg, sprinkleranlegg – våtanlegg, luftbehandlingsanlegg | 2 |
| Hoveywell Life Safety AS, Org.nr. 981 336 305 | PRO – Brannvarsling, nødlys | 2 |
| Siv. Ing. Stener Sørensen AS, Org.nr. 814 266 222 | PRO – Prosjektering av fortau og berørt kjørebane | 2 |
| | KONTROLL – Uavhengig kontroll av PRO energiberegninger, løsning av iso/kuldebroer og radon | 2 |
| | KONTROLL – Uavhengig kontroll av UTF isolasjon og kuldebroer, vinduer/dører og stråling/radon | 2 |
| | KONTROLL – Uavhengig kontroll av PRO energieffektivitet og kontroll av detaljprosjektering av lufttetthet og fuktsikring i yttervegger, tak og terrasser | 2 |
| Seiersted Pelemaskiner AS, Org.nr. 987 580 739 | UTF – Spunt, stag og sikringsarbeider | 2 |
| NCC Norge AS, org.nr. 911 274 426 | UTF – Betongarbeider | 3 |
| | UTF – Betongarbeider | 3 |
| | UTF – Betongarbeider | 3 |

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| | UTF – overordnet ansvar for utførelse, bygning, der ansvarsområdet ikke dekkes av øvrige ansvarshavende | |
| Keller Grunlegging AB, SE 556 108-1646 | UTF – Kalksementstabilisering av grunn | 2 |
| Loe Elementmontasje AS, org.nr. 997 397 630 | UTF – Montering av hovedbæresystem, frebabriert betong/metallelementer | 2 |
| Ing. Ingvar Pettersen AS, Org.nr. 961 773 490 | UTF – Brannalarmanlegg UTF – Nøddlys | 2 3 |
| Kaare Mortensen Buskerud, Org.nr. 993 417 280 | UTF – Grunnarbeider utomhus (fortau og vei) UTF – Gartnerarbeid og steinsetting | 3 2 |
| Asker oppmåling AS, Org.nr. 979 488 254 | UTF – Utførelse av innmåling og utstikking av tiltak KONTROLL – Uavhengig kontroll plassering av spunt og utf. Av innmåling | 2 2 |
| Bermingrud Entreprenør AS, Org.nr. 889 853 182 | UTF – Tømrerarbeid, montering av prefabriert pergola | 2 |
| Norconsult AS, Org.nr. 962 392 687 | KONTROLL – Uavhengig kontroll geoteknisk prosjektering | 3 |
| Taksforum AS, Org.nr. 914 998 727 | KONTROLL – Uavhengig kontroll bygningsfysikk | 2 |
| NBBO Byggtek AS, Org.nr. 951 198 633 | KONTROLL – Uavhengig kontroll UTF våtrom og lufttetthet | 1 |
| Link Arkitektur AS, Org.nr. 975 999 726 | KONTROLL – Uavhengig kontroll dagslysberegninger | 2 |

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Caroline Ralle
saksbehandler

Carl Alexander Ramberg Nordal
fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist

Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Klageadressat

Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at du klager

Den eller de endringer som ønskes

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Du må oppgi ditt navn og adresse

Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort.

Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Dato: 11.12.2020
Saksnr.: BYGG-20/00196-3
Deres ref.:

114/315, 114/6022, 114/6024, 114/6027, Nedre Storgate 33, Losjeplassen Vest Borettslag, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114/315/0/0
Nedre Storgate 33
Ansvarlig søker: ASPLAN VIAK AS
Tiltakshaver: LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for nytt VA-anlegg for overvann, mottatt 31.03.2017, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.11.2020.

Det ble gitt tillatelse 11.05.2017 til nytt VA-anlegg for overvann i sak med saksnummer 17/3625.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for nytt VA-anlegg.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan datert 03.07.2018 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Byggesak



Byggesak avd. 1
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksgang

Det ble gitt tillatelse 11.05.2017 til nytt VA-anlegg for overvann i sak med saksnummer 17/3625. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 14.12.2017 for hele tiltaket i sak med saksnummer 17/3625. Søknad om ferdigattest ble mottatt den 03.07.2018. Det ble også mottatt en henvendelse samme dag, der det ble opplyst om at det gjensto noen avklaringer med hensyn til kommunal overtakelse, og det ble bedt om at saken skulle stilles i bero inntil det var avklart. Byggesak i Drammen kommune sendte den 25.11.2020 et brev der det ble informert om at byggesak ikke hadde mottatt informasjon om at ferdigattesten skulle behandles. Den 27.11.2020 ble det sendt inn bekreftelse til byggesak i Drammen kommune om at anlegget er ferdigstilt og overtatt av Drammen kommune.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

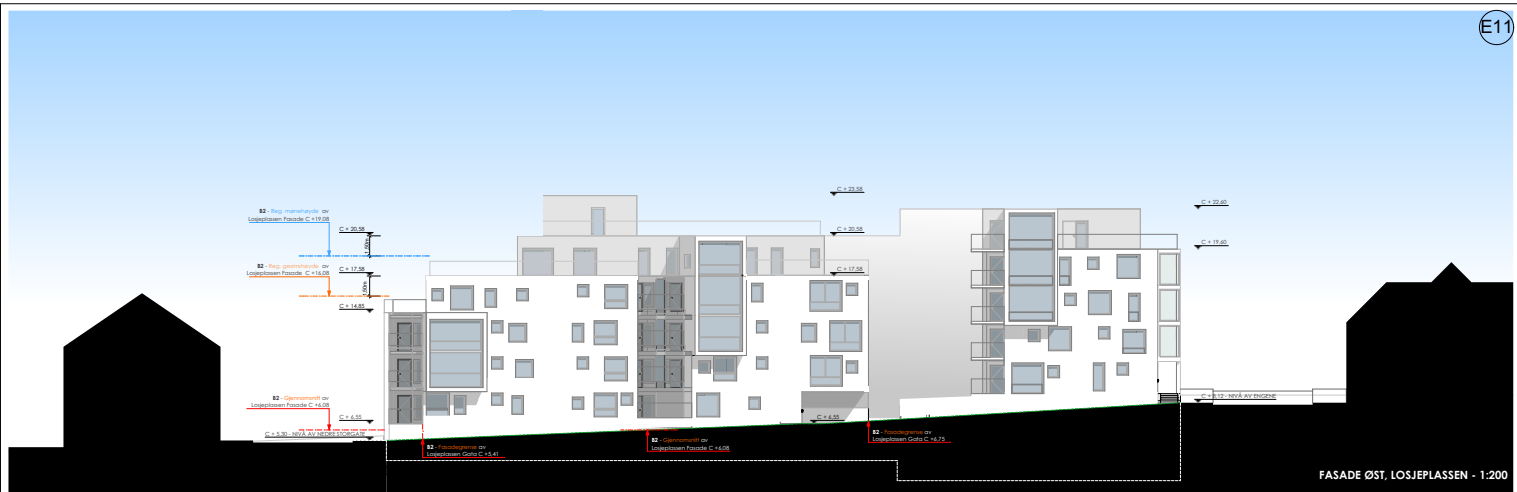
Med hilsen

Kari Wist Flyen
Rådgiver

Wivian Langlie
Fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

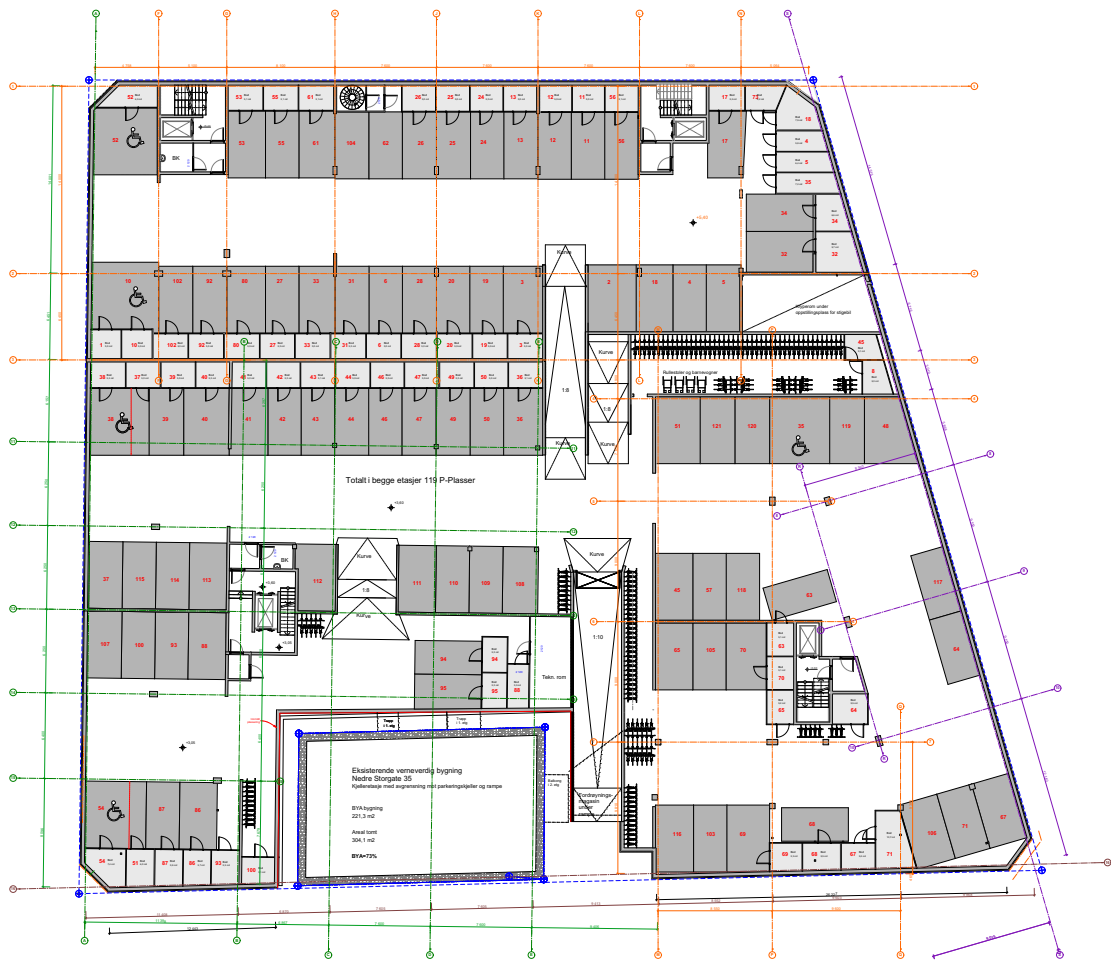
Kopi: LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG



FASADE ØST, LOSJEPLASSEN - 1:200



FASADE SØR, NEDRE STORGATE - 1:200



1:500 K0401-1

AS-BUILT

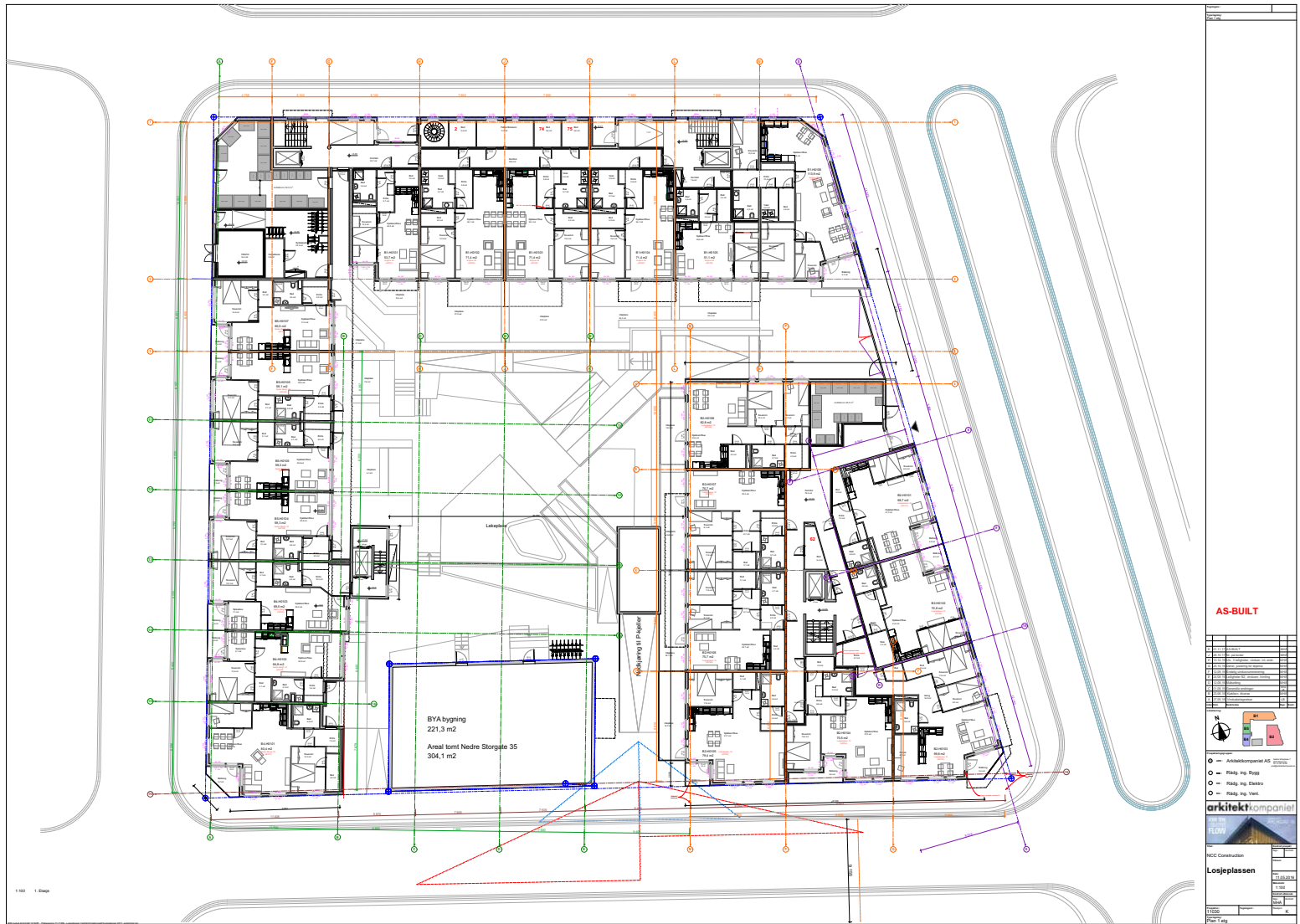
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

arkitekompagniet

NCC Construction

Losjeplassen

1:500 K0401-1



AS-BUILT

| | |
|----|----------------------------------------|
| 1 | Bygningens generelle opplysninger |
| 2 | Bygningens tekniske opplysninger |
| 3 | Bygningens økonomiske opplysninger |
| 4 | Bygningens miljøopplysninger |
| 5 | Bygningens sikkerhetsopplysninger |
| 6 | Bygningens energiopplysninger |
| 7 | Bygningens vann- og avløpsopplysninger |
| 8 | Bygningens ventilasjonsopplysninger |
| 9 | Bygningens elektriske opplysninger |
| 10 | Bygningens andre opplysninger |



- = Ansettelsespunkt A4
- = Rådg. Ing. Rapp
- = Rådg. Ing. Elektro
- = Rådg. Ing. Vær.



| | |
|------------------|----------------------------------------|
| NCC-Conservation | |
| Losjeplassen | |
| 1 | Bygningens generelle opplysninger |
| 2 | Bygningens tekniske opplysninger |
| 3 | Bygningens økonomiske opplysninger |
| 4 | Bygningens miljøopplysninger |
| 5 | Bygningens sikkerhetsopplysninger |
| 6 | Bygningens energiopplysninger |
| 7 | Bygningens vann- og avløpsopplysninger |
| 8 | Bygningens ventilasjonsopplysninger |
| 9 | Bygningens elektriske opplysninger |
| 10 | Bygningens andre opplysninger |



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3301 - Drammen kommune | 114 | 315 | 0 | 0 | Engene 46, 3015 DRAMMEN Engene 48, 3015 DRAMMEN Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN Nedre Storgate 33, 3015 DRAMMEN |

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bevaring kulturmiljø | Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006) | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 3482.95m ² |
| miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 3478.74m ² |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 6957.48m ² |

GJELDENDE REGULERING

| Ligger eiendommen i et regulert område? | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Ja | 3301 0602347 | Detaljregulering for Grev Wedels plass (15.12.2015) | Veg | |
| | 3301 060261-9 | REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET: NEDRE STORGATE - LOSJEPLASSEN - ENGENE OG SUNDGATA. (23.11.2004) | Bolig/Forretning/Kontor | 3467.63m ² |

RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20230005 | Detaljregulering for kvartalet Nedre Storgate, Gjetergata, Engene og Sundgata (18.2.2025) |

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.

SENTRUMSPANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHALDET 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 samfunnsikkerhet
 - 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.
- Opparbeidede 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, jmf. krav gitt i medhold av bestemmelsenes pkt. 2.3
- Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklist 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, jmf. 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende anbefalte grenser i T-1442 – punkt 3.1 for maksimalt støynivå i nattperioden. Grenser for innendørs støynivå, jmf. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt innneklima i samsvar med Statens helsetilsyns veileder 4-95.
- Minst 50% av uteoppholdsarealet som kreves i.h.t. planbestemmelsenes punkt 3.3 skal tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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/danssteder.
- 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 støyreducerende tiltak dokumenteres før igangsettingstillatelse 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 UNIVERSSELL 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 kulturminnernes 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 utviklingsavdeling) 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 utviklingsavdeling)
 - 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 bevaringssspørsmål 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 gjeldende 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 | 10m ² pr. bolig |
| Bybebyggelse/blandingsområde | 15m ² pr. bolig |
| Boligområde | 20m ² pr. bolig |

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

| | Maks. avstand fra bolig | Maks. ant. boliger | Min areal |
|-------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Sandlekeplass | 50m | 50 | 50m ² |
| Kvartalslekeplass | 200m | 150 | 1500m ² |
| Ballfelt | 500m | 150 | 1000m ² |
| Sentrale lekefelt | 500m | 500 | 5000m ² (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 tilgjengelig fra boligene, og med mest mulig trafiksikker atkomst. Sandlekeplasser skal ha trafiksikker 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 varierer fra 2-roms til 5-roms boligheter. 1-roms boligheter 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 tiliggende 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 tiliggende 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 skjermsoner 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 PARKERINGSBUS

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 områdevis 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 tverraksler 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. (Tilsvaret bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal.

S68

- Den gitte maksimalhøyde gjelder kun i del av kvartalet, mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Rundt 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 GJELDENE 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.

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN - DETALJREGULERING FOR GREV WEDELS Plass

Sist revidert 01.02.2016 etter bystyrets vedtak 15.12.2015.

1. PLANAVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart. I planen inngår eiendommene med gårds- og bruksnummer; 114/418, 114/681, 114/718, 114/956, samt tilliggende torg og gater.

2. GENERELT

§ 2-1. Området reguleres til følgende formål

- a) **Byggeområder:**
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig / tjenesteyting / forretning, B/T/F
- b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
Veg
- c) **Grønnstruktur:**
Park med lekeareal, servering mv.
- d) **Hensynssoner:**
Bevaring kulturmiljø

3. FELLESBESTEMMELSER

§ 3-1. Rækkefølgekrav for bestemmelsesområde B/T/F #01 –04

- a) Byggeområdet kan bygges ut i tre byggetrinn, der B/T/F #02 utgjør et byggetrinn, B/T/F #03-04 utgjør et byggetrinn og renovering av B/T/F #01 utgjør et byggetrinn.
- b) Utomhusplan for hele kvartalet B/T/F #01 – 04 skal følge første søknad om rammetillatelse.
- c) Parkeringskjeller under ny tilliggende bebyggelse i felt B/T/F #02 og 04 kan tillates bygget sammen med eksisterende kjeller med kulvert for gående og teknisk anlegg. Før det kan gis rammetillatelse for sammenbygging skal det dokumenteres at heis og kulvert ikke vil påvirke stabiliteten for eksisterende bygg.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal det være opparbeidet oppstillingsplasser for sykkel og bil tilhørende det aktuelle byggetrinn iht. § 4-7.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal lekeareal tilhørende det aktuelle byggetrinnet være opparbeidet.
- f) Før det gis tillatelse til igangsetting, skal det foreligge detaljert utomhusplan.
- g) Uteoppholdsareal skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for det aktuelle byggetrinnet.

Ordførers underskrift.....

- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal løsninger for håndtering av overvann være sikret opparbeidet.
- i) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og tilstøtende områder, jfr. ROS-analyse og Geoteknisk rapport (stabilitetsberegning) datert Grunnteknikk AS 17.09.2014.
- j) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.
- k) o_Park 1 og o-Park 2 med tilstøtende fortau og Nedre Storgate mellom Erik Børresens allé og Gjetergata skal være ferdig opparbeidet til standard fastsatt i et detaljprosjekt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i siste byggetrinn.

§ 3-2. Utforming

- a) Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt, og adkomst til publikumsrettede virksomheter, som ligger mot gate, skal ha adkomst fra offentlig gate.
- b) Nye bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås.

§ 3-3. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b) Tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- c) Traforom skal innlemmes i ny bebyggelse.
- d) Nedkjøringsramper skal integreres i bygningsvolumet.

§ 3-4. Overflatevann

- a) Områdets overvann skal fordrøyes innenfor planområdet.
- b) Flomveier skal ivaretas gjennom planområdet.

§ 3-5. Miljø og samfunnsikkerhet

- a) Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal tiltakshaver dokumentere at støybestemmelsene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for beregninger.
- b) Ved etablering av bebyggelse for støyfølsom bruk i gul og rød støysone skal følgende være oppfylt: Minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
- c) Alt privat uteoppholdsareal og felles lekeareal skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha lavere støynivå enn $L_{den}=55\text{dBA}$.
- d) Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå mindre enn $L_{den}=55\text{ dBA}$.
- e) Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 legges til grunn.

Ordførers underskrift.....

§ 3-6. Universell utforming

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

§ 3-7. Energiforsyning

- a) Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det skal tilkobles dette.

§ 3-8. Kulturminnevern

- a) Dersom det under anleggsarbeider eller annen virksomhet i området, viser seg at automatisk fredede kulturminner blir berørt, må arbeidene straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. Lov om kulturminner §8, 2. ledd.

4. BYGGEOMRÅDER

§ 4-1. Område B/T/F #01 (Grev Wedels plass 3)

- a) Området reguleres med eksisterende utnyttelse og høyder.
- b) Innenfor området tillates boliger, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning med tilhørende anlegg.
- c) For å oppfylle krav om universell utforming kan det tillates oppført heis som tilbygg på eksisterende bygnings østfasade. Tilbygget skal være tilpasset eksisterende bebyggelses utforming.
- d) Parkeringskjeller under ny tilliggende bebyggelse kan tillates bygget sammen med/tilkoblet eksisterende kjeller.
- e) Mot Ole Steens gate kan det etableres murer med en maksimal høyde på 1,4 meter over gjennomsnittlig terreng. Nødvendige rekkverk skal være visuelt åpne.

§ 4-2. Fellesbestemmelser for områdene B/T/F #02 –04:

- a) Den nye bebyggelsen skal langs gate/fortau plasseres med hovedveggliv i formålsgrensen. Minsteavstand mellom eksisterende bebyggelse i felt B/F/T #01 og ny bebyggelse i feltene B/T/F #02 og 04 skal være 6 meter. Parkeringskjeller under ny tilliggende bebyggelse i felt B/T/F #02 og 04 kan tillates bygget sammen med eksisterende kjeller med kulvert for gående og teknisk anlegg. Før det kan gis rammetillatelse for sammenbygging skal det dokumenteres at heis og kulvert ikke vil påvirke stabiliteten for eksisterende bygg.
- b) Innenfor området tillates boliger, offentlig og privat tjenesteyting og forretning med tilhørende anlegg.
- c) Bebyggelsen i kvartalet skal danne en U som er helt åpen mot vest og Grev Wedels plass 3. Avstand mellom fasader, mot nord og syd, inklusiv utkraget balkong skal være minimum 10 meter. Areal innenfor gårdsrom (u-formen) skal være minst 750 m².
- d) Det tillates etablering av takterrasser på takflater inntil ett etasjenivå under maksimal høyde iht. bestemmelsene.
- e) Terrasser på terreng/lokk kan etableres utenfor byggegrensene mot vest.
- f) Balkonger kan krage ut inntil 60 cm over byggegrense mot gate. Alle utkrageringer må ha minimum 3 meter fri høyde over fortau.
- g) Balkongene kan krage ut inntil 2,3 meter mot gårdsrom og annet felles uteareal.
- h) I takflater som ikke skal brukes til takterrasser, tillates trapperom, heissjakt og tekniske anlegg med høyde inntil 2 meter over maksimal tillatt gesimshøyde.

Ordførers underskrift.....



- i) Fasader som vender mot B/T/F #01, Grev Wedels plass 3, skal ha en utforming som respekterer og fremhever bygget som kulturminne. Nye fasader skal tilpasses bevaringsverdig bygg med tanke på rytme, materialvalg og fargesetting.
- j) Ved bolig i 1.etasje langs Sundgata og Ole Steens gate kan disse ha høy sokkel, men maks 1,4 meter over gjennomsnittlig terreng. Maksimal høyde på tett fasade skal være 1,4 meter over gjennomsnittlig terreng.
- k) Avkjørsel skal etableres fra Ole Steens gate.
- l) Ved avkjørsel skal det ivaretas tilfredsstillende frisikt. Avkjørsel og frisiktsoner er ikke vist på plankartet, men skal være vist på materialet som følger søknad om rammetillatelse for bebyggelsen.
- m) Maksimal kotehøyde på bearbeidet terreng, 5,5.
- n) Mot Ole Steens gate kan det etableres murer med en maksimal høyde på 1,4 meter over gjennomsnittlig terreng. Nødvendige rekkverk skal være visuelt åpne.
- o) Uteoppholdsarealer på lokk skal ha et vekstlag på minimum 40 cm.

§ 4-3. Område B/T/F #02 (Ny bebyggelse langs Nedre Storgate)

- a) Maksimal gjennomsnittlig gesims, veggiv mot gate er 13,0 meter over terreng.
- b) Maksimal høyde er 19 meter.
- c) Minimum 20 % av fasadens lengde mot gate skal ligge under gjennomsnittlig gesims. Maksimum 50 % av fasadens lengde mot gate kan ligge over gjennomsnittlig gesims.
- d) Bebyggelsen kan, for inntil 50 % av feltarealet på område #02, gis en maksimal høyde i henhold til punkt b). I bygningsvolumet innenfor feltet skal det lages to gjennomgående brudd som er minimum en etasje lavere enn høyeste etasje.
- e) Langs gata skal øverste etasje trekkes minimum 3 meter tilbake fra veggiv mot gate.
- f) Bebyggelsen skal visuelt inndeles i minimum 4 byhus, og skal ha minimum to innganger. Byhusene skal være tydelig ulik ved at det benyttes ulike materialer, farge eller vindusformater.

§ 4-4. Område B/T/F #03 (Ny bebyggelse langs Sundgata)

- a) Maksimal gjennomsnittlig gesims, veggiv mot gate er 15 meter over terreng.
- b) Maksimal høyde er 20,3 meter.
- c) Minimum 20 % av fasadens lengde mot gate skal ligge under gjennomsnittlig gesims. Maksimum 50 % av fasadens lengde mot gate kan ligge over gjennomsnittlig gesims.
- d) Bebyggelsen kan, for inntil 60 % av feltarealet av område #03, gis en maksimal høyde i henhold til punkt b). I bygningsvolumet innenfor feltet skal det lages ett gjennomgående brudd som er minimum en etasje lavere enn høyeste etasje.
- e) Langs gata skal øverste etasje trekkes minimum 2 meter tilbake fra veggiv mot gate.
- f) Bebyggelsen skal visuelt inndeles i minimum 3 byhus, og skal ha minimum to innganger. Byhusene skal være tydelig ulik ved at det benyttes ulike materialer, farge eller vindusformater.

§ 4-5. Område B/T/F #04 (Ny bebyggelse langs Ole Steens gate)

- a) Maksimal gjennomsnittlig gesims, veggiv mot gate er 16,0 meter over terreng.
- b) Maksimal høyde er 20,5 meter.
- c) Minimum 20 % av fasadens lengde mot gate skal ligge under gjennomsnittlig gesims. Maksimum 50 % av fasadens lengde mot gate kan ligge over gjennomsnittlig gesims.
- d) Bebyggelsen kan, for inntil 60 % av arealet av område #04, gis en maksimal høyde i henhold til punkt b). I bygningsvolumet innenfor feltet skal det også lages ett gjennomgående brudd som er minimum en etasje lavere enn høyeste etasje.
- e) Maksimalt 30 % av fasadelengden kan krage ut inntil 60 cm over byggegrense mot gate.
- f) Bebyggelsen skal trappes ned mot vest og bevaringsverdig bebyggelse, Grev Wedels plass 3.

Ordførers underskrift.....

- g) Bebyggelsen skal visuelt inndeles i minimum 4 byhus, og skal ha minimum tre innganger. Byhusene skal være tydelig ulike ved at det benyttes ulike materialer, farge eller vindusformater.

§ 4-6. Uteoppholdsareal og lekeareal for områdene B/T/F #01 –04:

- a) Det skal etableres minimum 3 m² privat uteoppholdsareal til hver boenhet på balkong eller terrasse. For boenheter som ligger i hjørnegårdene mot Ole Steens gate/Sundgate og Nedre Storgate/Sundgate tillates oppført med fransk balkong som erstatning for private balkonger/privat uteareal for leiligheter i første etasje. Dette skal kompenseres ved at felles uteoppholdsareal økes tilsvarende.
- b) Innenfor byggeområdet skal det etableres en eller flere lekeplasser på til sammen minst 100 m². Lekeplass(ene) skal ligge med en maks avstand fra boligene på 50 meter.
- c) Felles uteoppholdsareal for boligene skal plasseres i gårdsrom og på takterrasser og tilsvare minimum 15 m² per boenhet.
- d) Minimum 1100 m² felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng/lokk innenfor byggeområdet.
- e) Uteoppholdsarealet skal være variert og kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegrupper, beplantning og lignende. Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet. Arealet skal være skjermet fra trafikkfare.
- f) Minst 35% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

§ 4-7. Parkering

- a) Parkeringsplassene for bil skal etableres under terreng/lokk.
- b) Det skal avsettes minimum 0,8 biloppstillingsplass per boenhet.
- c) Det skal avsettes minimum 0,5 og maks 1,2 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA offentlig eller privat tjenesteyting.
- d) Det skal avsettes minimum 0,8 og maks 2 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA forretning og service.
- e) Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- f) Ved utbygging over 30 boliger eller 2000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det tilrettelegges for ladestasjon for elbil.
- g) Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller boenhet.
- h) Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA offentlig eller privat tjenesteyting.
- i) Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning og service.

5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5-1. o_Veg

- a) Innenfor området kan det anlegges gate med fortau, gågate og gatetun.
- b) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av gågater og gatetun.
- c) Det skal tilrettelegges for hovedsykkelrute i Nedre Storgate.
- d) Fortau skal ha bredde minimum 2,5 meter.

6. GRØNNSTRUKTUR

§ 6-1. o_Park 1 - område for lekeareal, servering mv.

- a) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming.
- b) Utforming skal tilrettelegge for opphold og aktivitet.
- c) Det skal benyttes materialer av høy kvalitet som tåler allsidig bruk i et langt tidsperspektiv.

Ordførers underskrift.....

§ 6-2. o_Park 2 – område for kjøring, servering mv.

- a) Gjetergata skal opprettholdes som visuell akse.
- b) Arealet skal ha fast, kjøresterkt dekke, avgrenset av kantstein mot gate (o_Veg) i sør og nord.
- c) Det skal tilrettelegges for nødvendig kjøring med beredskaps-, servicekjøretøy og varelevering.
- d) Det skal benyttes materialer av høy kvalitet som tåler allsidig bruk i et langt tidsperspektiv.

7. HENSYNSSONER

§ 7-1. Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570_1)

- a) Omfatter områdene B/T/F #01, Grev Wedels plass 3, gatetun og park, Grev Wedels plass.
- b) Den verneverdige bygningen i B/T/F #01 skal bevares på en slik måte at bygningens fasader, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- c) Mindre bygningsmessige endringer kan tillates så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av eventuelle tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder og målestokk.
- d) Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygningens fasade tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- e) Parkeringskjeller under ny tilliggende bebyggelse i felt B/T/F #02 og 04 kan tillates bygget sammen med eksisterende kjeller med kulvert for gående og teknisk anlegg. Før det kan gis rammetillatelse skal det dokumenteres at heis og kulvert ikke vil påvirke stabiliteten for eksisterende bygg.
- f) Ved utforming av park skal historisk siktakse i Gjetergata opprettholdes visuelt.
- g) Ved endring av gatebruk og utforming skal historisk gatelinje i Nedre Storgate opprettholdes visuelt.
- h) Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

§ 7-2. Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570_2)

- a) Den verneverdige bygningen Nedre Storgate 20 skal bevares.
- b) Den verneverdige bygningen skal bevares på en slik måte at bygningens fasader, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- c) Mindre bygningsmessige endringer kan tillates så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av eventuelle tilbygg og påbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder og målestokk.
- d) Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygningens fasade tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- e) Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

Ordførers underskrift.....





Reguleringsplan for kvartalet Nedre Storgate – Losjeplassen – Engene - Sundgata

Saksnr. / Arkivkode
03/08030 - PLA 243

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Drammen bystyre 23.11.2004

Revisjoner

Dato for siste revisjon av plankartet 20.10.2004

Dato for siste revisjon av bestemmelsene ... 20.10.2004

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål
(jfr. Plan- og bygningslovens § 25):

1. Byggeområde

a) Bolig/ forretninger / kontor: **B/F/K**

2. Spesialområde

a) Bevaring av verneverdig bebyggelse: **Sp**

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å regulere området til bebyggelse som kan inneholde en kombinasjon av boliger, forretninger og kontor. Hensikten er videre å ivareta den verneverdige bygningen Nedre Storgate 35.

2. FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før det gis rammetillatelse skal det være utarbeidet utomhusplan for området.

2.1.2 Før det gis rammetillatelse for boligene skal støyforholdene for det omsøkte prosjektet dokumenteres.

2.1.3 Utearealene skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Ordførers underskrift:

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Det skal utarbeides utomhusplan som skal beskrive bruken av utearealene i samsvar med Drammen kommunes bygningsvedtekter (vedtekt til Plan- og bygningslovens § 69). Planen skal redegjøre for utendørs belysning av området og håndtering av overvann. Planen skal klargjøre ansvaret for istandsetting av kommunale anlegg som fortau, offentlig belysning mv. etter anleggsperioden.

Utomhusplanen skal følge søknad om rammetillatelse for bebyggelse av området.

2.3 Miljøforhold

- 2.3.1 Utendørs støynivå i gårdsrom skal tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 for støynivå for bolig beregnet utenfor fasade.
- 2.3.2 Innendørs støynivå i boligene skal tilfredsstillende de laveste grenseverdiene i retningslinjene i T-8/79. Aktuelle tiltak er ytterveggskonstruksjon, støydempende vinduer/ventiler og planløsning.
- 2.3.2 Innendørs støynivå i næringslokalene skal tilfredsstillende kravene i T-8/79.
- 2.3.3 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at det oppnås tilfredsstillende støynivåer innendørs i leiligheter og kontorer.
- 2.3.4 Tekniske anlegg (ventilasjonsaggregater) skal plasseres slik at støy fra anleggene tilfredsstillende offentlige forskrifter.
- 2.3.5 Før det blir utført grave- eller fyllingsarbeider, skal det avklares om det finnes forurensning i grunnen i det aktuelle byggeområdet. Ved forurenset grunn skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt ved forurensning.
- 2.3.6 Planområdet ligger innenfor Drammen Fjernvarmes konsesjonsområde og omfattes av tilknytningsplikt i.h.t. Drammen kommunes bygningsvedtekter. Alt termisk energibehov innenfor området skal kunne dekkes med fjernvarme. Det skal settes av plass i bebyggelsen til fjernvarmesentral og ledninger i henhold til Drammen Fjernvarmes retningslinjer.

2.4 Automatisk fredete kulturminner

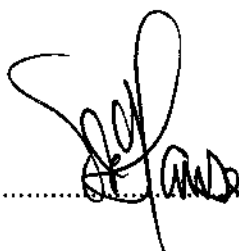
Hvis det under anleggsarbeidet eller ved annen virksomhet i planområdet kommer til syne automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturminne-myndigheten hos fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bygeområde for bolig/ forretning/ kontor: B/F/K

- 3.1.1 I området tillates oppført bygg til boligformål, forretningsformål eller kontorformål, eller en kombinasjon av disse med tilhørende anlegg.
- 3.1.2 Største tillatte bebygde areal er %-BYA = 75 %.
- 3.1.3 Bebyggelsen kan ha gesimshøyde inntil 10 m og mønehøyde inntil 13 m, målt som et gjennomsnitt av hver fasadelengde. Øverste etasje skal være 3 m tilbaketrukket fra fasade mot gate.

Ordførers underskrift:



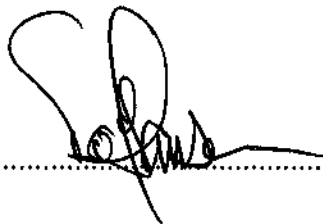
side 2 av 3

- 3.1.4 Maksimalt tillatt bruksareal T-BRA er 11 000 m² for arealer over terreng. Arealer i p-kjeller skal ikke regnes med i T-BRA.
- 3.1.5 Bebyggelsen skal ha en utforming, material- og fargebruk som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.
- 3.1.6 Bebyggelsen skal plasseres med én fasade i formålsgrense mot gate. Inne i kvartalet skal det være et åpent, indre gårdsrom.
- 3.1.7 Langs Losjeplassen og Sundgata skal bebyggelsen deles opp og trappes etter gatenes lengdefall. Langs Engene skal det være sammenhengende bebyggelse for å skjerme gårdsrommet mot trafikkstøy, men bebyggelsen skal deles opp visuelt.
- 3.1.8 Det skal på egen grunn avsettes minst 15 m² uteareal pr. leilighet, inntil 8 m² av dette kan plasseres på balkong. Av utearealet skal minst 50 m² være avsatt til felles nærlekeplass, plassert i det indre gårdsrommet, jfr. 3.1.6.
- 3.1.9 Utkraget balkong eller karnapp mot gate skal være minst 3, 20 m over fortauets plan og skal ikke krage mer enn 60 cm ut fra vegglinje. Mot Losjeplassen kan utkragingen være inntil 90 cm.
- 3.1.10 Området skal på egen grunn ha parkering for biler og sykler iht. Drammen kommunes gjeldende vedtekt. Det skal ikke avsettes parkering på bakkeplan i det indre gårdsrommet.
- 3.1.11 Området kan ha avkjørsel til hver enkelt eiendom. Minste avstand fra gatehjørne til avkjørsel skal være 10 m. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsler kan tillates dersom frisiktkravene i Gatennorm for Drammen oppfylles.
Avkjørsler og frisiktsoner er ikke vist på plankartet, men skal være vist på materialet som følger søknad om rammetillatelse for bebyggelsen. Avkjørslene skal ha frisikt i samsvar med Gatennorm for Drammen.
- 3.1.12 Ved samlet utbygging av området skal det ikke etableres avkjørsler til Engene.

3.2 Spesialområder

3.2.1 Bevaringsverdig bebyggelse.

Hovedbygningen i Nedre Storgate 35 skal bevares. Bygningen skal være frittliggende i forhold til ny bebyggelse, med en fri avstand på minst 8 m fra fasade øst og minst 4 m fra fasade vest. Fasade nord skal ligge fritt mot innvendig gårdsrom.
Alle endringer på bygningen skal utføres i samråd med antikvarisk myndighet.





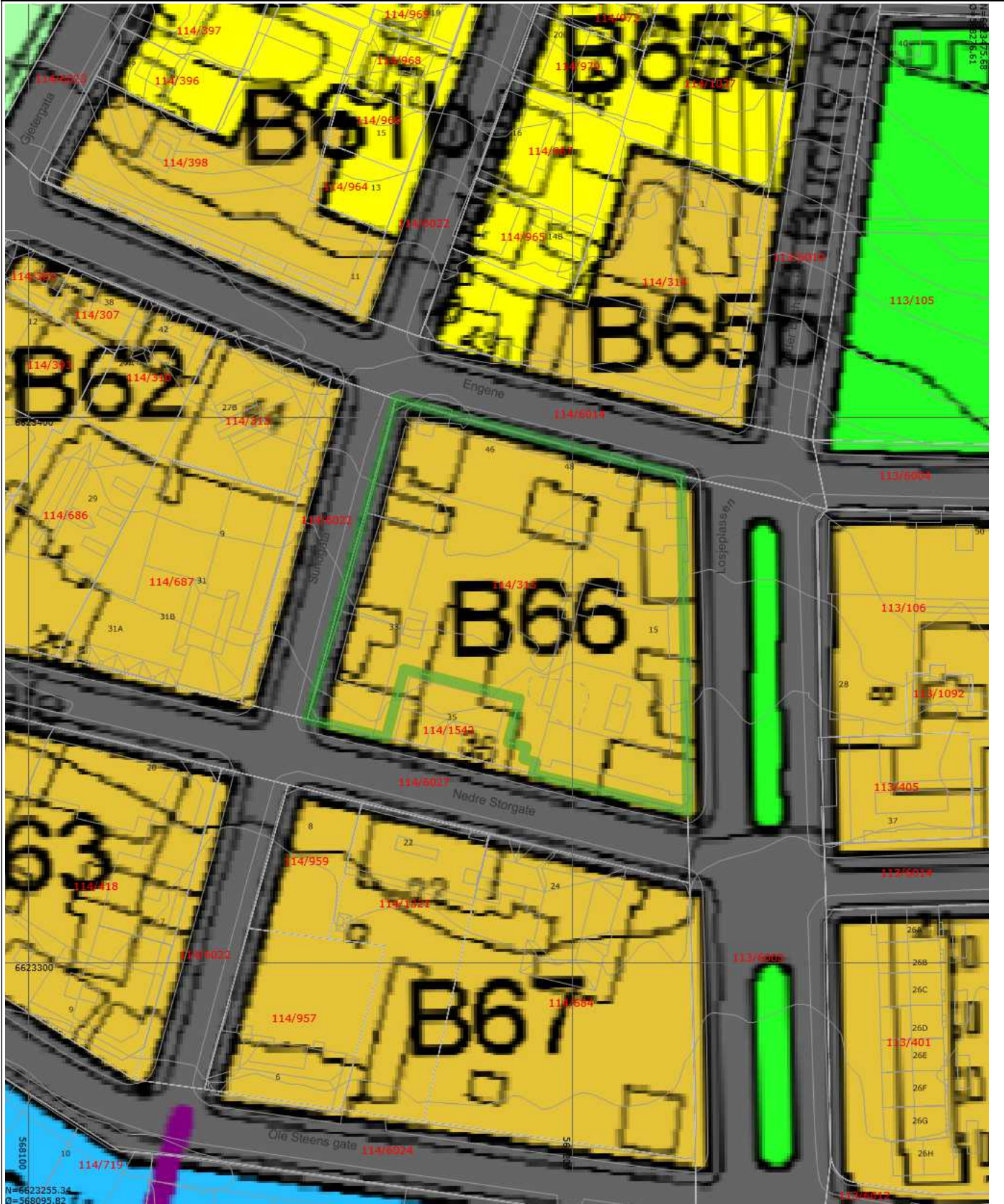
Drammen
kommune

Kommunedelplaner














| | | | | |
|-------------|----------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 315 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Losjeplassen 15 3015 DRAMMEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommunedelplan sentrum | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer | MatrikkelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. |  Eiendomsgrense |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |  Mønelinje |
|  TakoverbyggKant |  Taksprang |  Udefinert bygning |
|  Bygning |  Gang- og sykkelveg |  Høydekurve |
|  Forskningskurve |  KpOmråde kommunedelplan gjeldende | Eiendomsteig |
|  KommunedelplanRaster | | |



Drammen
kommune

Kartutsnitt



































| | | | | |
|-------------|----------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 315 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Losjeplassen 15 3015 DRAMMEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer | MatrikelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. |  Hekk |
|  Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |  Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |  Teiggrensepunkt |
|  Teiggrense fiktiv |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  Takkant |  Takoverbyggkant |
|  Taksprang |  Trapp inntill bygg |  Veranda |
|  Gangfelt avgrensning |  Veg annen avgrensning |  Veg fiktiv grense |
|  Vegdekkekant |  Flaggstang |  Gjerde |
|  Loddrett mur |  Trapp |  Takoverbygg |
|  Udefinerte bygg |  Bolig |  Garasje og uthus |
|  Annen næring | Eiendom |  Gang- og sykkelveg |
|  Veg |  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast |
|  Forsenkingskurve |  Høydekurve |  Lekeplass |
|  Park |  Bebyggd område |  Annet |

Tegnforklaring

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer | MatrikkelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. |  Eiendomsgrense |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |  Mønelinje |
|  TakoverbyggKant |  Taksprang |  Udefinert bygning |
|  Bygning |  Gang- og sykkelveg |  Høydekurve |
|  Forsenkingskurve |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | Eiendomsteig |
|  RpAngittHensynGrense |  RpFareGrense |  RpGrense |
|  RpFormålgrense |  RpSikringGrense |  RpBestemmelseGrense |
|  RpRegulertHøyde |  Avkjørsel |  Inkjøring |
|  Eiendomsgrense som skal oppheves |  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  Byggegrense |
|  Bebyggelse som inngår i planen |  Bebyggelse som forutsettes fjernet |  Regulert senterlinje |
|  Frisiktlinje |  Måle- og avstandslinje |  Bevaring av bygninger |
|  Boligområde |  Kjøreveg |  Gang-/sykkelveg |
|  Offentlig friområde |  Bolig/Forretning/Kontor |  Bestemmelsesområde |
|  Bevaring kulturmiljø |  Ras- og skredfare |  Frisikt |
|  Boligbebyggelse |  Boligbebyggelse, blokker |  Uteoppholdsarealer |
|  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser |  Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting |  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |
|  Veg |  Kjøreveg |  Fortau |



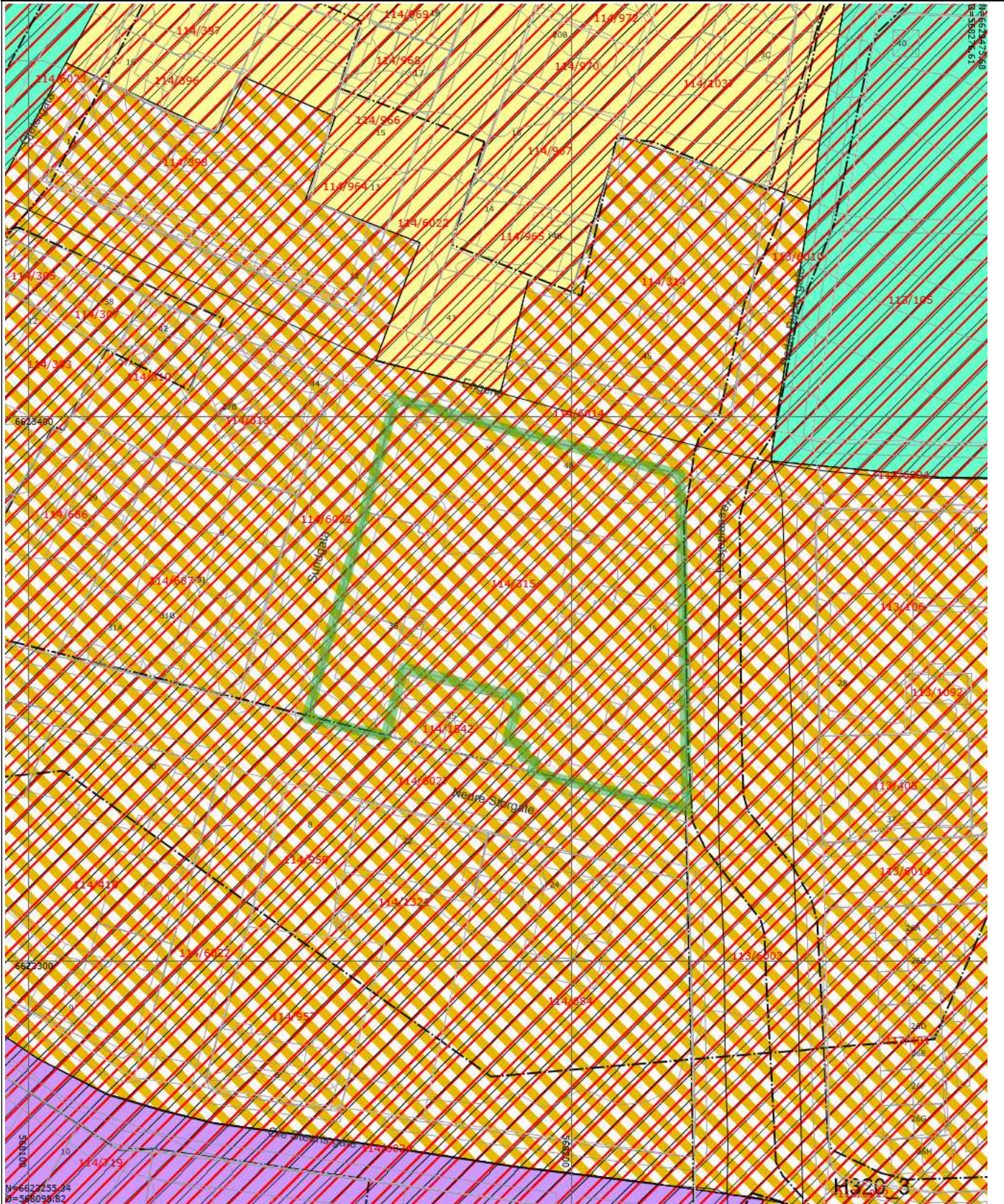
Drammen
kommune

Kommuneplan

| | | | | |
|-------------|------------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 315 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Losjeplassen 15 3015 DRAMMEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel for Drammen komm | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer | MatrikkelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. |  Eiendomsgrense |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |  Mønelinje |
|  TakoverbyggKant |  Taksprang |  Udefinert bygning |
|  Bygning |  Gang- og sykkelveg |  Høydekurve |
|  Forsenkingskurve |  KpOmråde kommuneplan gjeldende | Eiendomsteig |
|  KpBestemmelseOmråde |  Samleveg - På bakken - Nåværende |  Grense for arealformål |
|  Grense for angitt hensynsoner |  Grense for faresoner |  Bevaring kulturmiljø |
|  Ras- og skredfare |  Flomfare |  Boligbebyggelse - Nåværende |
|  Næringsbebyggelse - Nåværende |  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende |  Blågrønnstruktur - Nåværende |



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3301 - Drammen kommune | 114 | 315 | 0 | 0 |

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

Berørte datasett (0)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

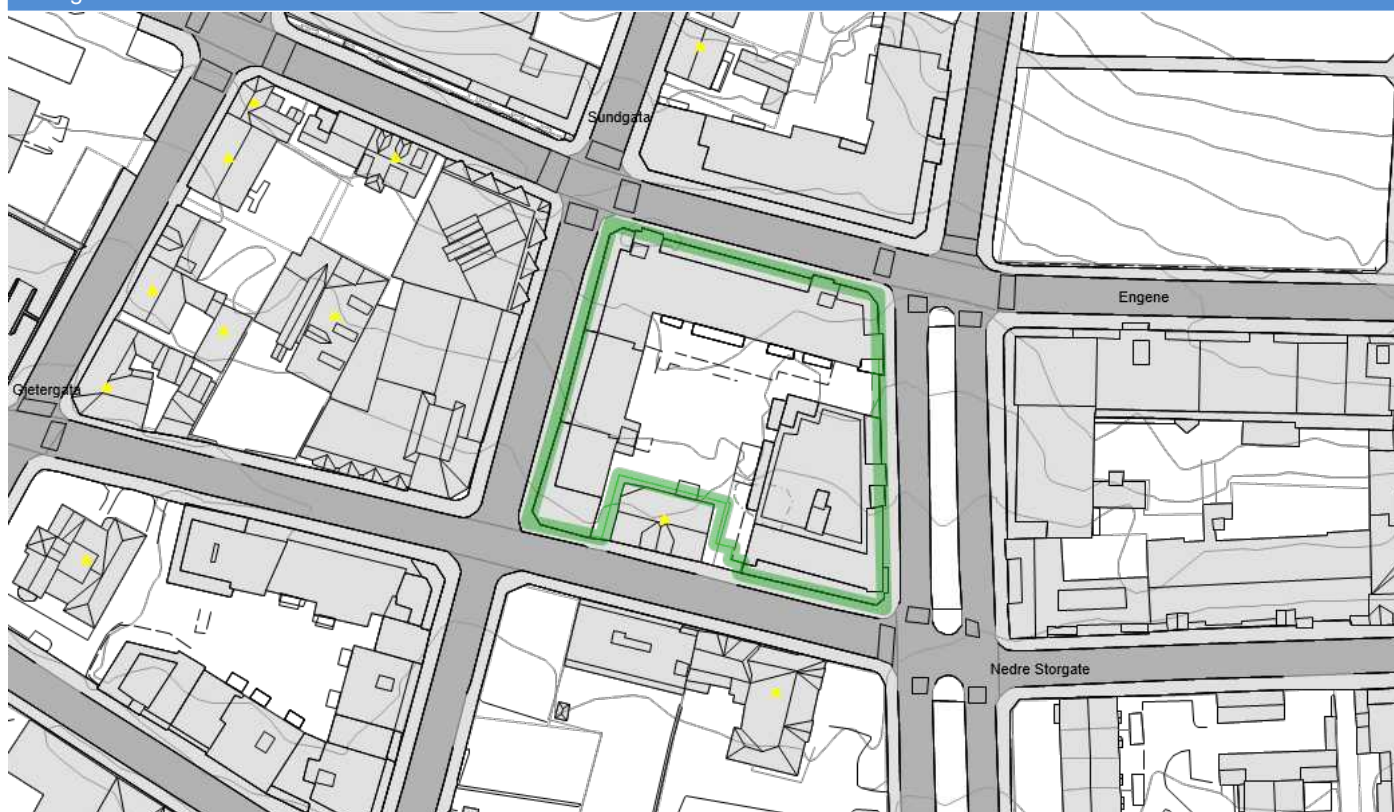
Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



▲ Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg


SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger


Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet





 Svært høy bevaringsverdi - klasse A

 Høy bevaringsverdi - klasse B

 Middels bevaringsverdi - klasse C

 Sammensatt kulturmiljø

 Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

 Kulturmiljø - Høy verneverdi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet

Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Undersøkes

Uten vernestatus for enkeltobjekt

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Enhetlig kulturmiljø

Sammensatt kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|-----------------------|
| 3301 | 114 | 315 | 0 | 0 | 1 | 3478.74m ² |

Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|-----------------------------------------------|--------|-----------------------|
| Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer | 2 | 1387.28m ² |
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer | 1 | 907.46m ² |

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---------------------------------|-----------------------|
| Ras- og skredfare | 6957.47m ² |
| Bevaring kulturmiljø | 3482.94m ² |

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

| Formål | Status | Areal |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Nåværende | 3478.74m ² |

Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| 0602347 | Detaljregulering for Grev Wedels plass | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 0.00m ² |
| 060261-9 | REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET: NEDRE STORGATE - LOSJEPLASSEN - ENGENE OG SUNDGATA. | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 3467.63m ² |

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|-------------------------|-----------------------|
| Bolig/Forretning/Kontor | 3467.63m ² |
| Veg | 0.00m ² |



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET

Kommune







Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

114 315 0 0

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.



- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Svært høy bevaringsverdi - klasse A |  Høy bevaringsverdi - klasse B |  Middels bevaringsverdi - klasse C |
|  Sammensatt kulturmiljø |  Kulturmiljø - Svært høy verneverdi |  Kulturmiljø - Høy verneverdi |

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|-----------------------|
| 3301 | 114 | 315 | 0 | 0 | 1 | 3478.74m ² |

Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|-----------------------------------------------|--------|-----------------------|
| Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer | 2 | 1387.28m ² |
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer | 1 | 907.46m ² |

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---------------------------------|-----------------------|
| Ras- og skredfare | 6957.47m ² |
| Bevaring kulturmiljø | 3482.94m ² |

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

| Formål | Status | Areal |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Nåværende | 3478.74m ² |

Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| 0602347 | Detaljregulering for Grev Wedels plass | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 0.00m ² |
| 060261-9 | REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET: NEDRE STORGATE - LOSJEPLASSEN - ENGENE OG SUNDGATA. | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 3467.63m ² |

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|-------------------------|-----------------------|
| Bolig/Forretning/Kontor | 3467.63m ² |
| Veg | 0.00m ² |



Adresse

Losjeglasse 15, 3015 DRAMMEN

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261237

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300467986

Gårdsnummer

114

Bruksnummer

315

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102


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

2017

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

6

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygning energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

102,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

105,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 202 kWh



Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN



Detaljerings

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Losjeplassen 15, 3015 DRAMMEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbruk. 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 11: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Losjeplassen 15, 3015 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 315, andelsnr. 35 i LOSJEPLASSEN VEST BORETTSLAG,
Drammen kommune.

Oppdragsnummer:

83260059

Meglerforetak:

PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler:

Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil:

40 00 23 28 / 955 27 320

E-post:

vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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.
-