Havnegata 101A, 3040 DRAMMEN



PROPR.NO

Selger
Ole-Gunnar Nålby
90505655

Prisantydning
3 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3301 Gnr. 112 Bnr. 251 Snr. 3

Lys/pen 3-roms ved vannet, parkering i kjeller, heis og romslig uteplass, i et spennende område under utvikling

PRISANTYDNING
kr 3 700 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 93 674 kr

TOTALPRIS
kr 3 793 674 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 108 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
75kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 132kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2003



Blokka/Tangen Brygge. Leiligheten med til salgs-skilt på balkongen.



Tangen Brygge/Tangen/Hedensrud



Tangen Brygge/Tangen/Hedensrud



Tangen Brygge/Blokka



Blokka med felles uteplass



Egen uteplass



Egen uteplass/Inngangsparti/Svalgang



Gang



Stue/Spisestue



Stue



Stue/Spisestue



Spisestue/Kjøkken



Balkong



Kjøkken/Stue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Gang



Hovedsoverom



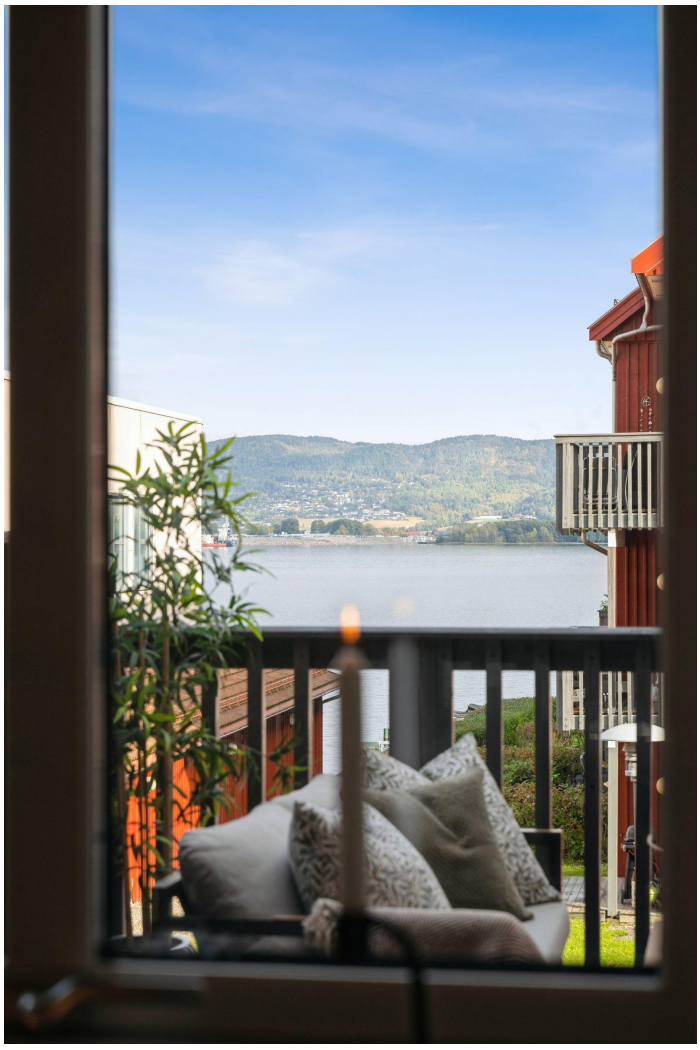
Hovedsoverom



Soverom 2/Kontor/Gjesterom



Soverom 2/Kontor/Gjesterom



Utsikt fra Soverom 2/Uteplass



Brygga i sameiet Tangen Brygge



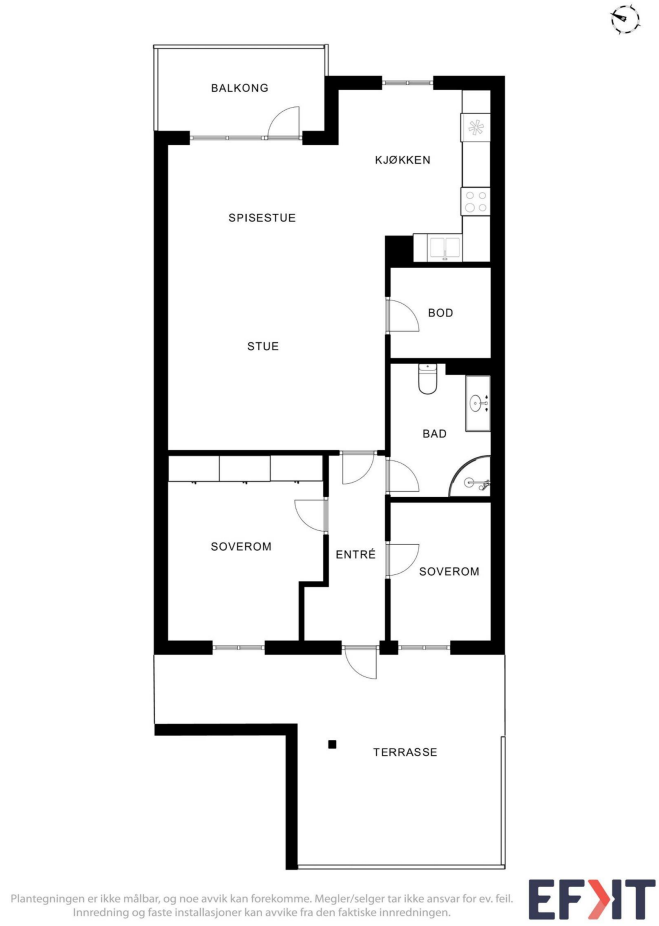
Badestrand med toalett på Sota noen hundre meter unna



Badestrand på Sota 2



Inngangsparti blokka/Postkasser/Søppelrom



Plantegning

Om leiligheten, uteplasser, blokka, fellesarealer, brygger, båtplasser og sameiet

Gjennomgående selveierleilighet i 2. etasje i blokk fra 2003 (fasadene malt i 2022). Hele leiligheten er nymalt og det elektriske anlegget kontrollert og oppdatert i 2025. Nytt dekke lagt på romslig uteplass med fjordutsikt og balkong.

Egen parkeringsplass i kjelleren i samme blokk (heis fra kjeller til leilighet), hvor det også er sykkelparkering. Søppelrom og postkasse i samme blokk. Du kan altså gå tørrskodd innendørs til bilen, søpla, for å hente aviser/post.

Leiligheten har gjennomgående god standard og består av: entré, bad (fliser, varmekabler og dusjkabinett fra Porsgrund av beste slag), bod (ca 4 m2), stue/kjøkken og to soverom. Parkettgulv i pen stand. Malte gipsvegger i alle rom utenom badet. Normal takhøyde og store stuevinduer. Romslig uteplass og balkong. Romslig utvendig bod (5,3 m2 og høyt under taket).

Stor kommunal p-plass (uten avgift eller begrensninger) gir gode parkeringsmuligheter for ekstra bil og gjester.

Felles brygge med badestige og tilhørende gressplen. I tillegg en stor gressplen med trær som gir god plass til soling og lek. Det er utepeis og sittebenker på området.

Mulighet for båtplass både ved brygga i sameiet og hos båtforeningen som er nærmeste nabo.

Beliggenhet

På Tangen Brygge har du kort vei til det meste du trenger (KIWI, baker, gatekjøkken med byens best kebab, litt lenger til Spar og Rema). To busstopp i nærheten (maks 5 min å gå). Ca 20 min. rask gang til jernbanestasjonen (2,5 km).

Kombinasjonen; bo på bryggekanten med skogens ro og byliv i gangavstand, legger til rette for en god hverdag og et godt liv. Der Drammenselva møter Drammensfjorden kan du puste inn sjølufta fra uteplassen og høre bølgene skvulpe.

På naboområdet, "Slippen", er det nye leiligheter for salg og der skal det utvikles felles utearealer for sosial aktivitet for store og små. Norges største senter for padeltennis er allerede etablert på Slippen, så du har mulighet til å teste verdens raskest voksende idrett.

Også neste nabo, Drammen Havn, har mange spennende planer. Her finnes allerede pub (Haandbryggeriets Skur 4), og Norges største tv-studio hvor det er diverse arrangementer som sport på storskjerm med servering. Godset hadde kick-off der.

Og det nye sykehuset ligger bare en kort padletur unna. Se eget bilde.

Med sjøen rett utenfor døra får du tid til en dukkert eller andre sjønære aktiviteter både til morgen og kvelds. Start dagen med et morgenbad på brygga, kajakk- eller SUP-tur på elva eller fjorden, nyt utsikten, spis is med dinglende ben på brygga, se på båtlivet, finn frem fiskestanga, ta kveldsbadet med et stup fra brygga, og rund av dagen med reker på balkongen eller ved brygga.

Det er også en hyggelig kommunal badeplass med toalett i nærheten (på Sota, noen hundre meter å gå eller kjøre i retning Svelvik).

Når det gjelder øvrige rekreasjonsmuligheter, finner du noe for enhver smak i nærområdet. Du har flotte turstier i marka rett bak i åssiden på Nordbykollen, med fine rasteplasser og utsiktspunkter. Er du glad i å trene, er kort vei til både treningssentre, klatrepark og skatepark.

Jeg viser til "Slippen" sine hjemmesider for mer/detaljert informasjon om nabolagets/områdets tilbud og muligheter.

Annet

Jeg gir privatvisninger. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Leiligheten kan overtas på meget kort varsel da eier har flyttet.

Hvis du lurer på hvordan det er å kjøpe bolig gjennom propr, SE: https://propr.no/l/slik-er-det-a-kjope-bolig-gjennom-propr.

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

Hvitevarer (kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn), utebord og diverse innbo (som glass, kopper, bestikk, tallerkener, kjeler, lamper, støvsuger, flyttbar AC) medfølger hvis ønskelig.

Jeg vil tegne boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Alle kostnader som ikke kan knyttes til den enkelte seksjon er i utgangspunktet FELLESKOSTNADER som skal deles mellom beboerne i sameiet. Det vil si:
- Bygningsmessig vedlikehold og reparasjoner utvendig som er fellesareal.
- Vedlikehold og reparasjoner av alle teknisk installasjoner som ikke er en del av leiligheten og felles.
- Strøm til varme, lys fellesarealer som parkering. NB: Hver sameier/leilighet har egen strømmåler for forbruket i leiligheten.
- Vaktmestertjenester som: Trappevask, snørydding, strøing, klippe plener og hekker.
- Renovasjon. NB: Hver sameier/leilighet har egen vannmåler for forbruket i leiligheten.

- Internett/kabel-tv (grunnpakke)
- Heis
- Bygningsforsikring. NB: Innboforsikring må den enkelte sameier dekke selv.
- Forretningsførsel hos NBBO

Omkostninger

3 700 000 kr (Prisantydning)
93 674 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 793 674 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
94 820 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

105 810 kr (Omkostninger totalt)

---

3 899 484 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Havnegata 101 A, 3040 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 112, bnr. 251, snr. 3

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120681 **Referansenummer:** BI3280

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen **Vår ref:**

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.
Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligbygg over 3 etasjer og loftsetasje. Besiktet bolig ligger i 2.etasje.
Adkomst via trapperom med heis. Det medfølger p-plass
Bygget er fra 2003, og skal derfor være oppført iht byggeforskrift av 1997.

Sameiet gjennomførte vedlikehold på balkong/fasade 2022.

Boligens tilstand er normal med ref til byggeår, det kan allikevel påregnes kostnader til oppgraderinger med tiden, det dreier seg hovedsakelig om levetider på bygningsdeler.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m²
Totalpris	4 050 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

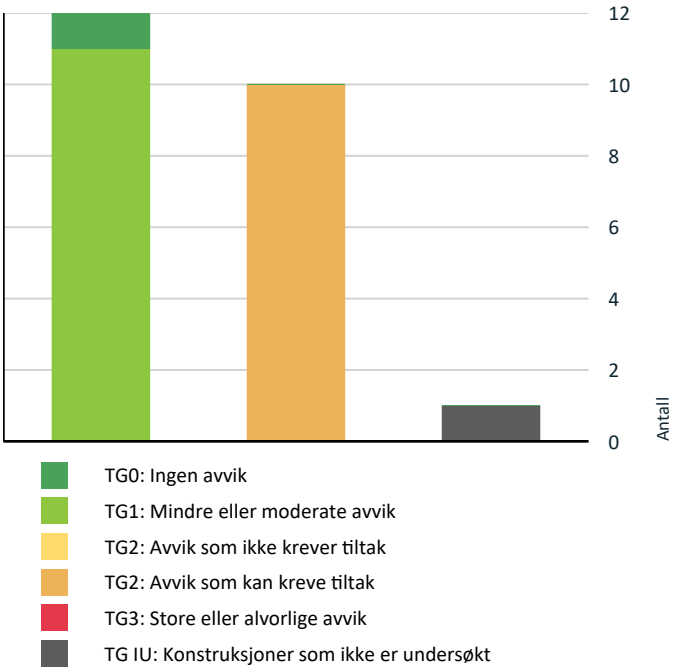
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad-wc-vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad-wc-vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad-wc-vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Anvendelse
Leilighet

Standard
Leiligheten har en normal standard med ref til alder

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer malt/behandlet utvendig 2022 i regi av sameiet.
Brannvinduer langs svalgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert nedre grense av forventet leve-brukstid.
Tettepakninger vindu-karm stedvis harde og tettefunksjon er noe svekket.
Støy fra vei kan høres.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år
Trevinduer har en estimert teknisk levetid på 20-40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fungerer, men det er påregnelig med justering/vedlikehold med tiden.
Tettepakninger anbefales byttet.

TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utgangsdør kan påregnes noe justering, subber.
Klinke på terrassedør er noe treg.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dører fungerer men må påregnes justering/vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue på 5 m².
Gulv består av trelemmer på underliggende betongdekke.
Rekkverk av tre med stående spiler. Rekkverkshøyde 1,10 m

Regelmessig vedlikehold av gulvbord er påregnelig.
Tegn til noe værslitt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Sportsbod i rekke på 5m²
Gulv av betongdekke.
Det er innlagt strøm

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold er ikke fremlagt av sameiet.
Bygningsmassen er nylig malt utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig gulv har parkett, belegg.
Veggene har malte plater/flater.
Innvendige tak har malte plater/flater.

Registrert noe bruksslitasje, stedvis sprekker og sår.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik. målte avvik var fra 5-10mm
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport

TG IU Innvendige trapper

Det er felles trapperom og heis i blokken

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige behandlede profilerte huntonitt dører fra swedoor
Mindre overflateavvik er registrert og noe småjusteringer og vedlikehold kan påregnes med tiden.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra 2003, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.
Bad er 21 år og halvpart av forventet levetid på membranløsning har passert.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har flis og tak har malte flater.
Mindre overflateavvik er registrert og som er normalt ved vanlig bruk.

ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 15mm, minimumskravet er 25mm.
Lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun lokalt fall i dusj, gulv forøvrig er flatt.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.
Bad nærmer seg sin forventet leve brukstid og det vil være naturlig og utbedre fallforhold ved en oppgradering.
Anbefaler videre bruk av kabinett.

ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Med ref til alder byggeår er det membran under flis. Dette er ikke synlig i sluk eller rundt rør opp av gulv.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Videre bruk av dusjkabinett er noe som må påregnes





ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via ventilasjonsanlegg. Motorenhet på bod og styres via ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegg er passert 20 år og oppgradering/vedlikehold er påregnelig

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke tilfredsstillende avtrekk kan medføre ekstra fukt og kondensskader på overflater.
Tiltak lukker avvik.

ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

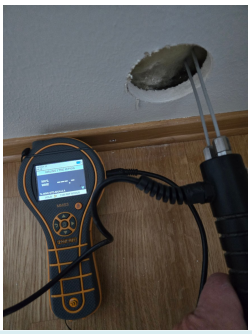
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull på soverom. Ingen unormale fuktverdier er registrert

Tilstandsrapport







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken inneholder behandlet innredning med profilerte fronter.

Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Mindre sår avvik er registrert.
Noe justeringer og vedlikehold er påregnelig med tiden.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk montert over komfyr.
Motorenhet er på bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator og motor har passert 20 år.
Fungerer men kan påregnes oppgradert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak lukker avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger består av kobber, og noe plast.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak lukker avvik

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en 187 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på bod.
Montert fast strømtilførsel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble montert fast tilkobling til vv bereder, dokumentasjon foreligger

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Kontroll utført 28.10.2024, anmerkning ble utbedret 13.01.2025

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

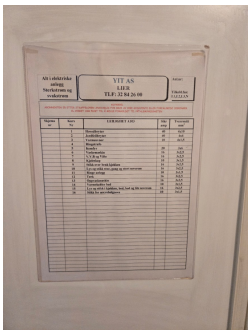
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.
Anlegg har passert 20 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig med tiden.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler, husbrannslange og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Bad, 2 Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**4 050 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	23 420
Fradrag for andel felles gjeld	-	93 674
Konklusjon markedsverdi		**4 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.
Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.
Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.
Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Havnegata 101A ,3040 DRAMMEN 72 m² 2003 2 sov	17-04-2023	3 890 000	**4 050 000**	128 209	4 178 209	**58 031**
2	Havnegata 101A ,3040 DRAMMEN 71 m² 2003 2 sov	18-04-2023	3 750 000	**3 874 000**	124 352	3 998 352	**56 315**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter hentet fra boligopplysninger	Kr.	61 296
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**61 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
P-plass i kjeller	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 100 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 100 000**

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

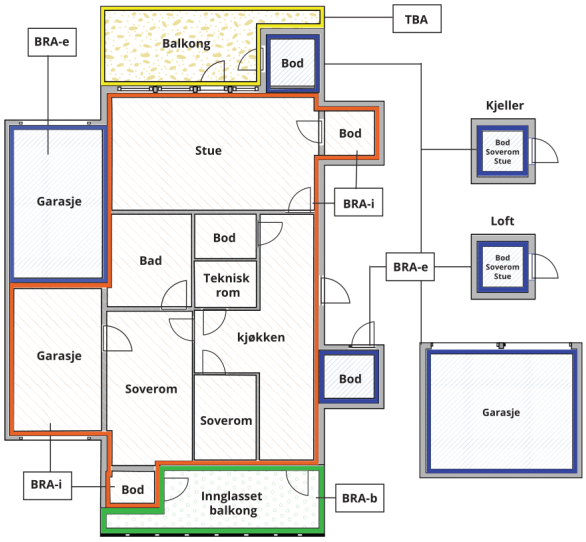
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	75	5		80	4
SUM	**75**	**5**			**4**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad-wc-vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken	Bod i utv rekke	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er utvendig bod
Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort mindre arbeider på el anlegg.
Bygg er malt utvendig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	4

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	112	251		3	4132 m²	OPPGITT (Ambita)evinfo	Ikke relevant

Adresse
Havnegata 101 A

Hjemmelshaver
Nålby Ole-Gunnar

Eierandel
73 / 3368

Felles formue
Kr. 23 420 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 93 674 17.02.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Tangen Brygge ned til Drammensfjorden, omgitt av flotte grøntområder og bryggeanlegg. Herfra er det kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg på Åskollen, samt dagligvarehandel og butikker/servicetilbud. For øvrig nærhet til Strømsø med bl.a. Strømsø senter, Drammensbadet, Klatreverket, treningssenter og Marienlyst stadion.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og det er noe næring i området.
Området generelt er under utvikling og det er påregnelig med fortetting

Om tomten

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen/sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Fremlagt av megler/ eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og gav info om leiligheten	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.02.2025	
2	28.02.2025	
3	28.02.2025	
4	28.02.2025	
5	28.02.2025	
6	28.02.2025	

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BI3280

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Havnegata 101A, 3040 DRAMMEN

27 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havnegata 101A	Havnegata 101A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i august 2004.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden jeg kjøpte den i 2004, men siden august 2023 har jeg bodd mye hos kjæresten min i Drøbak.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86357385

Informasjon om selger

Selger

Nålby, Ole-Gunnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

1) Bytte til 2 nye LED-spot m/driver i baderomsinnredning. 2) Tilkoble varmvannsbereder med fast tilkobling. 3) Installere avdekning i sikringsskapet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingeniør Ivar Pettersen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er store utbyggingsplaner for naboeiendommen, det tidligere skipsverftet "Slippen".

Drammen Havn er også i nærområdet. Også for dette området foreligger det betydelige planer.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tak og vegger er malt i alle rom utenom badet fra september 2024 til februar 2025. Taket og listene i stue/kjøkken og gang er sparklet og malt av profesjonell maler.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94581854

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nålby, Ole-Gunnar	**2025-10-27**

Identification

bankID Nålby, Ole-Gunnar

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nålby, Ole-Gunnar	27/10-2025 10:07:19	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Sameiet Tangen Brygge
Havnegata 101 A
3040 DRAMMEN

Vår ref.: 560/3
Type: Sameier
Eiere: Ole-Gunnar Nålby

Organisasjonsnr: 988 569 267 **Seksjonsnr:** 3

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 108**

Felleskostnader:	Renovasjon	332
	Grunnkostnad	2 924
	Bredbånd	520
	Lån vedlikehold	1 332

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	93 674	Gjeld siste årsoppg.:	101 707
Klient ajourf. lån:	4 165 247,56	Klient gj. s. årsoppg.:	4 461 505

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660151920, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 17.02.2025: 4 165 248
Andel av saldo: 93 675
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 31.12.2032)
Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 41578020
E-post: tangenbrygge@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 17.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2024

		Gjeld:	101 707	Andre inntekter:	519
Annen formue:	23 420	Utgifter:	7 241		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 112/251
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86357385

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:		BRA	75
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2		

Boligopplysninger:

Sameiet Tangen Brygge
Havnegata 101 A
3040 DRAMMEN

Vår ref.: 560/3
Type: Sameier
Eiere: Ole-Gunnar Nålby

Organisasjonsnr: 988 569 267

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Vedrørende innboforsikring

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen.

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tangen Brygge tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Båtforeningens lokaler, Tangen, Drammen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall fremmøtte seksjoner:22
Antall fullmakter:2
Totalt antall stemmer på møtet:24

Fra NBBO møtte: Forvaltningssjef Unn Hege Nordhagen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
NBBO`s representant Unn Hege Nordhagen.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Ekstern styreleder Anne Borghild Austveg.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Henrik Gundersen og Taulant Rama

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

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

Vedtak:
Sameier Håkan Olsson

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 345.197- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2024 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er godkjent og vedtatt av styret.

Vedtak:
Budsjett for 2024 er tatt til orientering

5. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 65 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 65 000 for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

6. Innkomne forslag

6.1 TV/internett

Telia beholdes som leverandør, men styret bes sjekke ut og komme med forslag til å få levering via fiber i stedet for kabel.
Jamfør at signalene "faller ut " slik det er nå.

Vedtak:
Styret sjekker ut kostnader til overgang til fiber.

Vedtatt med 24 stemmer

6.2 Varmepumpe

Bakgrunn: Leilighetene er kalde/dårlig isolasjon og flere av leilighetene har kun panelovner (strøm) som eneste oppvarmingskilde, noe som skaper høye strømutgifter. Varmepumper er mer energieffektiv oppvarmingsmåte.
Den reduserer strømutgifter og er klimavennlig (mindre strømforbruk).

Innstallering av varmepumper vil innebære fasade endring.
Varmepumper i dag har lite støy og vi kan få inn fagkyndig for befaring av hvordan varmepumpene kan plasseres, og løsning for å «dekke» uttaket til varmepumpen med en trekasse som males i samme farge som bygget.

Vi har også blitt opplyst om at varmepumper som installeres på samme bygg kan kobles opp mot flere enheter. Trenger kun ett uttak (en varmepumpe som er installert ute gir da mindre «klumper»).

Vedtak:

Styret igangsetter arbeidet med å innhente dokumentasjon for eventuelt installering av varmepumper.

Vedtatt med 16 stemmer

6.3 El-bil lader høyere enn 10 amper

Bakgrunn: Fellesregulering av el-bil ladere og installasjon av disse.
Smart ladning/hurtiglader

Vedtak:

Sameiet beholder nåværende løsning til lading av el-biler.

Vedtatt med 24 stemmer

6.4 Kajakkstativ bak carport

Bakgrunn: Tiltak for bedre samhold i sameiet.
Carport veggen brukes ikke til noe, utnytte plassen bedre. Ved å plassere kajakkstativ bak carport og på samme sted, er dette mer ryddig på våre fellesarealer

Vedtak:

Sameiet setter ikke opp kajakk stativ på carporten.

Vedtatt med 16 stemmer

Antall stemmer mot vedtaket 8

6.5 Sameiet går til innkjøp av kajakker.

Bakgrunn: Tiltak for bedre samhold i sameiet. Kajakkene kan gå til utlån for de som måtte ønske å bruke kajakker.

Vedtak:

Sameiet går ikke til innkjøp av kajakker.

Vedtatt med 24 stemmer

6.6 Sykkelparkering ved carport bygges med tak og vegg

Bakgrunn: Fellesparkering ute for sykler.
Syklene vil holde bedre stand og er mer rustet for vær/vind.
Ser penere ut i fellesarealer ved å ha alle sykler samlet på ett sted. Ser mer ryddig ut

Vedtak:

Bygging av sykkelskur vil medføre en større kostnad. Det bygges ikke sykkelskur.

Vedtaket ble endret til:

Styret får fullmakt til å utrede kostander med å bygge sykkelskur.

Vedtatt med 13 stemmer

Antall stemmer mot vedtaket 11

6.7 Sette opp fôringsstasjon til fugler (fuglebrett) på fellesarealene

Vanskelig for fugler å finne mat på vinteren.

Vedtak:

Det anbefales ikke at man mater fugler da dette tiltrekker seg skadedyr.
Det bygges ikke foringsstasjon.

Vedtatt med 24 stemmer

6.8 Bytte av leverandør for TV/bredbånd

Opplever ofte at det er problemer med Telia sin dekning og at det faller ut hele tiden.

Vedtak:

Det er fremforhandlet en avtale med Telia som varer i 2 år til.
Telia beholdes som leverandør.

Vedtatt med 24 stemmer

6.9 Bytte utebelysning og lamper i fellesareal til led-lys

De lampene vi har i dag er gamle og skrur seg ikke på slik de skal. De bør byttes til led som er energisparende.

Vedtak:

Det er styrets oppgave å ta avgjørelser når bytte av utebelysning og lamper til led-lys skal gjøres.

Vedtatt med 24 stemmer

6.10 Det etableres eget styre og økonomi for bryggeanlegg/båtplasser

Bakgrunn: Det er lett å bruke sameiet sine midler for båtplassene. Ref. bruk av advokat på saken om bruk av båtplass.

Vedtak:

Styret oppfatter at dette er en komplisert sak som vi ikke vet konsekvensene og omfanget av.
Bryggeanlegget forblir i sameiet.

Vedtatt med 24 stemmer

7. Valg

7.1 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling :

Inger Borge er på valg og tar gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Inger Borge valgt for 1 år.

7.2 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling :

Vararepresentant Gary Alan Hemmings velges for 1 år

Vedtak:
Vararepresentant Gary Alan Hemmings valgt for 1 år

7.3 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteens innstilling :

Valgkomite

Ragnhild Olsen velges for 1 år

Kjersti Søhoel er på valg og tar gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Ragnhild Olsen valgt for 1 år

Kjersti Søhoel valgt for 1 år

Protokoll for Sameiet Tangen Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Unn Hege Nordhagen (sign.)	11.04.2024
Sekretær	Anne Borghild Austveg (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Håkan Olsson (sign.)	11.04.2024

PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 15. januar 2025 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2025 er 1R = kr 1.314,-

Honorar ved eierskifter i borettslag Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.570,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	4.925,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.*

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap. Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre	1,75R	2.875,-
Pantattest		375,-
Pantenotering	1,75R	2.875,-
Transportgebyr (belastes kjøper)	1,75R	2.875,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.570,-

1) *Honoraret for eierskiftegebyr dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av aksjeeierregisteret i borettslaget.*

Honorar for avklaring av forkjøpsrett I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.210,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	4,5R	7.390,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.100,-

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier Honorar for eierskifte[1]– belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.570,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	4.925,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.*

Eier/leierskifter i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av eier/leietaker belastes kjøper/ny leietaker.	
Ved salg, pr overdragelse	1.200,-
Ved endring av leietaker	580,-

Honorar ved eierskifter i velforening Honorar for eierskifte[1] – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.200,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.*

Megleropplysninger Leveres via meglersystemene	
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)	4.947,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig	4.947,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig	5.556,-
Manuell behandlet prisfastsettelse omsorgslag	2.702,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger	2.623,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse	7.442,-

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tangen Brygge onsdag 09.10.2024 kl. 18:00 - Kantinen i Havnegata 119 T, 3040 Drammen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemme rett: 15
Antall fullmakter: 5
Totalt antall stemmer som kan avgis på møtet:20

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Anne B. Austveg.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt Anne B. Austveg

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Ragnhild Olsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent.

2. Valg

Valgkomiteen foreslår Espen Enberg som ny styrelder frem til ordinært årsmøte i 2025.

Vedtak:

Som styreleder frem til ordinært årsmøte i 2025 ble Espen Enberg valgt som ny styreleder.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Tangen Brygge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Borghild Austveg (sign.)	09.10.2024
Sekretær	Anne Borghild Austveg (sign.)	09.10.2024
Protokollvitne	Ragnhild Olsen (sign.)	10.10.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tangen Brygge

Tid og sted

Tid: Mandag 12.02.2024 Kl.:19:00

Sted: Båtforeningens lokaler, Havnegata

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tangen Brygge for at årsmøte skal samtykke til formaliseringen av regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass.

Hensikten med å innkalle til ekstraordinært møte nå er fordi båtsesongen nærmer seg. Styret vurderer at det er behov for å formalisere regler for bruk av bryggeanlegget og båtplass før ny båtsesong starter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass

Saksutredning

Det tilfaller styret å sørge for tilstrekkelig administrering av bryggeanlegget, se vedtektenes punkt 3 - 2, første ledd. Regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass er et viktig virkemiddel for å forebygge og redusere risikoen for unødvendige skader/ slitasje på brygger/ båter og dermed økte kostnader.

Bryggeanlegget er særlig værutsatt og av eldre dato. Det er i sameiets interesse at reglementet for bruk av båtplass og bryggeanlegg i tilstrekkelig grad er egnet til å redusere risikoen for at seksjonseierne påføres unødvendige kostnader til vedlikehold, reparasjoner og eventuell utskifting. Reglementet for bruk av båtplass og bryggeanlegget er naturligvis særlig relevant for seksjonseierne som har bruksrett til båtplass, men også relevant for alle seksjonseierne, da kaien/ fastbryggen er en del av fellesområdet.

Etter styrets oppfatning vil det være en fordel om gjeldene regler og praksis formaliseres i et eget reglement for bruken av båtplass og bryggeanlegget. Det vil i større grad sikre forståelse av hvilke regler som gjelder, både for nåværende og fremtidige seksjonseiere, og dermed også lik etterlevelse.

I forbindelse med utforming av forslag til regler for bruk av båtplass og bryggeanlegg, slik de fremgår av innkallingen, har styret innhentet informasjon og dokumentasjon fra eksterne leverandører av bryggeanlegg for å få klarhet i hva bryggen tåler av belastning mv.

Reglene for bruk av bryggeanlegget og båtplass som foreslås vedtatt på ekstraordinært årsmøte er basert på gjeldende regler innarbeidet i kontraktsmalen for utleie av båtplass, langvarig praksis i sameiet, innhentet dokumentasjon fra eksterne leverandører, sameiet vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar reglene for bruk av bryggeanlegg og båtplasser i tråd med forslaget i vedlegg "Regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass."

Drammen, 1. februar 2024

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Tangen Brygge
Anne B. Austveg

Regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass

1. Om bryggeanlegget

Sameiets bryggeanlegg består av en kai («fast brygge») og to flytebrygger («utstikkere). Den ene flytebryggen har elleve utriggere, mens den andre har seks utriggere. Mellom kai og flytebrygge er det landgang.
Alle i sameiet kan bruke kaien («den faste bryggen»).

Det er totalt 21 båtplasser på bryggeanlegget. Én av disse plassene disponeres av en utenforstående nabo i henhold til avtale. De øvrige 20 plassene disponeres av de seksjonseierne som til enhver tid har bruksrett til båtplass på bryggeanlegget, jf. vedtektene punkt 3-2. Utgifter til vedlikehold av flytebryggene fordeles på de som til enhver tid har bruksrett til båtplass, jf. vedtektene punkt 3-2(3).

Båtplassene er normalt til disposisjon i perioden fra 1. mai til 15. oktober. Værforholdene vil imidlertid kunne påvirke perioden båtplassene kan brukes.

2. Formålet med regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass

Reglene for bruk av bryggeanlegg og båtplass skal forebygge unødvendig slitasje og skader på bryggeanlegget, og båter som er fortøyd til bryggeanlegget samt formalisere bruken av bryggeanlegget.

3. Begrensninger på båt

På båtplass nr. 2, nr. 3, og nr. 4 er maks tillatte størrelse på båt 25 fot. På de øvrige båtplassene er maks tillatte størrelse på båt 22 fot. Mellom båt og utrigger skal det minimum være plass til fender på hver side. Ingen må endre båtplassens størrelse, herunder lengde på utriggere eller bredden mellom utriggere.

4. Fortøyning til bryggeanlegget

Båtene skal ikke ha stramme fortøyninger. Det skal være lange spring på fortøyningene, og det skal benyttes strekkavlastere på alle fortøyninger. Fendere skal være i bruk når båten er fortøyd til bryggen.

5. Utøvelse av bruksretten

Seksjonseier som har bruksrett til båtplass på bryggeanlegget har ansvaret for at båt som er fortøyd til bryggen til enhver tid ikke vanskeliggjør, begrenser eller hindrer andres rett til å bruke egen båtplass.

Seksjonseier som har bruksrett til båtplass på bryggeanlegget skal forhindre at ens bruk påfører skade på bryggeanlegget eller andre båter som er fortøyd til bryggeanlegget. Seksjonseier som har bruksrett til båtplass plikter å gjennomføre nødvendige sikringstiltak som følge av værforhold. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre at seksjonseier som har bruksrett til båtplass pådrar seg erstatningsansvar.

Seksjonseier som har bruksrett til båtplass har også ansvaret for at andre som bruker vedkommendes båtplass, herunder leietaker, overholder sameiets regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass.

De begrensninger i bruken av båtplassen som følger av eierseksjonsloven § 25 andre ledd gjelder i tillegg til disse reglene.

6. Bruk i strid med regler for bruk av båtplass og bryggeanlegg

Dersom båtplassen brukes i uoverensstemmelse med reglene for bruk av bryggeanlegg og båtplass, skal styret påpeke dette skriftlig overfor den aktuelle seksjonseier som har bruksrett til båtplass, og be om at den aktuelle bruken opphører. Dersom forholdet av denne grunn ikke opphører eller gjentar seg, skal styret fremsette skriftlig pålegg om at båten skal være fjernet innen en frist som fastsettes av styret. Styret har rett til å sperre båtplassen for videre bruk dersom pålegget ikke følges.

7. Utleie av båtplass

Ved utleie av båtplass skal kontraktsmalen (LEIEKONTRAKT BÅTPLASS TANGEN BRYGGE) som er utformet av styret brukes. Regler for bruk av bryggeanlegg og båtplass skal være vedlegg til utleieavtalen. Leietaker av båtplass plikter og å overholde dette reglementet. Styret skal orienteres om leieforholdet ved å motta kopi av signert utleieavtale per e-post.

8. Strømbruk mv.

Tilkobling til strøm skal kun foregå i kortere perioder. Det er ikke tillatt påkobling av strøm som overskrider 24 timer.

Enhver som har bruksrett til en båtplass skal bidra til at bryggen holdes ryddig og at søppel fjernes.

9. Forsikring

Kaien/fastbryggen er omfattet av sameiets forsikring. Flytebryggene er ikke omfattet av sameiets forsikring.

Båteier er selv ansvarlig for å tegne båtforsikring.

V E D T E K T E R

F O R

Sameiet TANGEN BRYGGE

org. nr. **988 569 267**.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 22.08.2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Tangen Brygge, sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.10.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 112, bnr. 251 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- boder
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs i carport)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameierbrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonens BRA areal.

1-3 Formål
Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

(6) Det sydlige hjørnet av eiendommen gnr. 112 og bnr. 251 er avsatt til offentlig trafikkareal. Dette betyr at arealet skal være åpent for allmenn ferdsel og at området ikke kan inngjerdes eller avstenges. Denne klausulen kan ikke slettes uten samtykke i fra Drammen kommune.

(7) Bod nr. 16 er utleid til nabo Peter Høegh, på evigvarende betingelser. Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke i fra begge parter.

3-2 Bryggeanlegg
(1) Styret administrerer båthavnen og vedlikeholder liste over hvilke seksjoner som eier båtplasser med båtplassnummer og bredde. Eiere av båtplass har rett til å leie ut sin båtplass til andre seksjonseiere i sameiet, eller leie den ut til den de måtte ønske. Eiere av båtplass kan ikke selge sin plass til andre enn seksjonseiere i Tangen Brygge.

(2) Eierskifte av båtplass skal meldes styret. Styret kan oppnevne en arbeidsgruppe som på styrets vegne besørger det regelmessige oppsyn med anlegget og organiserer vedlikehold og reparasjoner. Alle utlegg skal godkjennes av styret på forhånd.

(3) Kostnader for bryggeanlegget fordeles på de som til enhver tid har bruksrett til båtplass.

(4) Bruksretten kan endres etter reglene om vedtektsendring, se pkt. 8-4 (2).

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

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 36 parkeringsplasser i garasjekjeller og 4 i carport ute. Av disse ligger

- 40 som tilleggsareal
- 1 gjesteparkering som fellesareal
- Parkeringsplass ovenfor sameie er kommunal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet.
Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen og carporter, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen og carporter fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter sameiebrøk.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Styret kan ved maks antall punkter oppnådd, be seksjonseier vente på nødvendig utbygging av strømtavler med mer, før etablering av ladepunkt kan monteres for egen regning. Valg av ladeboks skal godkjennes av styret.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle seksjonene:
- Kabel-TV og Bredbånd

(4) Kostnader for båtanlegget fordeles på de som til enhver tid har bruksrett til båtanlegget.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutninger på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

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

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

(5) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlemmer.

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

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

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

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

BEBOERREGLER FOR TANGEN BRYGGE

For å skape et trivelig bomiljø i vårt sameie er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere hverandre.

Generelt
Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at disse overholdes av alle i husstanden og deres besøkende.
Ved utleie plikter eier å informere leietaker om sameiets vedtekter og beboerregler skriftlig. Eier skal også informere styret om utleie av leilighet.
Eventuelle brudd på beboerreglene tas i første omgang opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene
Beboerne bør sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet.Mellom kl.2300 og 0600 bør det vises særlig hensyn.
Arbeid og bruk av støyende værktøy mellom kl.2100 og 0800 er ikke tillatt. På søndager , og offentlige helligdager må det utvises særlige hensyn.
Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene.Luftelukene må holdes åpne slik at ventilasjonen kan virke som forutsatt. Det er ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert. Ventilasjonsanlegget må ikke slås av.
Montering av utvendige markiser/persienner må være i h.h.t. de standarder, utførelse og farge som til enhver tid er vedtatt av sameiet.

Terrasser/svalganger
Grilling er kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Tørkesnorer er ikke tillatt montert oppunder taket. Bruk av terrassekasser er den enkelte beboers ansvar. Det skal imidlertid være kasser som er anbefalt av styret. Det skal ikke luftes tepper, sengetøy o.l. over rekkverk, eller ut av vinduer.
Terrassene/svalgangene skal holdes ryddig, og ikke benyttes som lagringsplass.

Trapperom/heis
Inngangsdøren skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, eller andre gjenstander . Røyking er strengt forbudt i dette området.

Parkering
Parkering ved inngangspartier er kun tillatt ved av og pålessing. Oppmerkede felt skal kun benyttes av besøkende. Parkering utover faste plasser i parkeringsanlegg, henvises til offentlig parkeringsplass ved Havnegt..

Garasjeanlegg
I garasjeanlegget er det kun tillatt å parkere bil eller motorsykkel, og å lagre sommer/vinterdekker. Røyking er strengt forbudt. Viser til brannforskrifter.

Søppelrom
Søppelrommet skal benyttes til husholdningsavfall. Dette skal kastes i merkede containere. Avfall som ikke kan kastes hos oss, bringes til returpunkt eller Lindum fyllplass av hver enkelt. Nærmeste returpunkt er Merket, ca. 200 m. Lindum fyllplass ca. 10 min. med bil.

Grøntanlegg/ gangveier.
Beboerne oppfordres til å holde fellesarealet pent og ryddig for søppel, sigarettsneiper , flasker o.l.. Bruk av motoriserte kjøretøyer er ikke tillatt her. Rullestol medregnes ikke.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesområde er det båndtvang hele året for alle typer husdyr. Styret kan nekte den enkelte retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom reglene for dyrehold brytes. Viser til ny hundelov av 1.januar 2004. Loven har til formål å fremme et hundehold som ivaretar hensyn til sikkerhet, trygghet og allminnelig ro og orden.

Rømningsvei
Rømningsvei skal til enhver tid være tilrettelagt for rask og sikker rømning.

Drammen, 06.mars 2007
Tangen Brygge
Styret

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Tangen Brygge

Dato og sted

Dato: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00
Sted: Båtforeningens lokaler, Tangen, Drammen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Unn Hege Norhagen fra NBBO velges som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 345.197- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2024 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er godkjent og vedtatt av styret.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2024 er tatt til orientering

5. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 65 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 65 000 for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

6. Innkomne forslag

6.1 TV/internett

Telia beholdes som leverandør, men styret bes sjekke ut og komme med forslag til å få levering via fiber i stedet for kabel.
Jamfør at signalene "faller ut " slik det er nå.

Forslag til vedtak: Telia beholdes som leverandør, men styret bes sjekke ut og komme med forslag til å få levering via fiber i stedet for kabel. Jamfør at signalene "faller ut " slik det er nå.

Styrets innstilling: Styret sjekker kostnader ved overgang til fiber.

6.2 Varmepumpe

Bakgrunn: Leilighetene er kalde/dårlig isolasjon og flere av leilighetene har kun panelovner (strøm) som eneste oppvarmingskilde, noe som skaper høye strømutgifter. Varmepumper er mer energieffektiv oppvarmingsmåte.
Den reduserer strømutgifter og er klimavennlig (mindre strømforbruk).

Innstallering av varmepumper vil innebære fasade endring.
Varmepumper i dag har lite støy og vi kan få inn fagkyndig for befaring av hvordan varmepumpene kan plasseres, og løsning for å «dekke» uttaket til varmepumpen med en trekasse som males i samme farge som bygget.

Vi har også blitt opplyst om at varmepumper som installeres på samme bygg kan kobles opp mot flere enheter. Trenger kun ett uttak (en varmepumpe som er installert ute gir da mindre «klumper»).

Forslag til vedtak: Forslag: Årsmøte stemmer over installasjon av varmepumper i sameiet. Hver seksjonseier som ønsker varmepumpe, står selv for egen kostnad.

Styrets innstilling: Dette er for omfattende til at årsmøte kan stemme over forslaget uten ytterligere dokumentasjon.

Styret igangsetter arbeid for å innhente nok dokumentasjon.

6.3 El-bil lader høyere enn 10 amper

Bakgrunn: Fellesregulering av el-bil ladere og installasjon av disse.
Smart ladning/hurtiglader

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer over installasjon av hurtigladere.

Styrets innstilling: Sameiet har nok strøm til ladning på 10 amper for alle bilplassene.

Skal anlegget oppgradere til hurtigladning, må det hentes mer strøm fra trafostasjon med nye kabler m.m.

Dette vil medføre en betydelig kostnad.

Styrets innstilling er at sameiet beholder den løsningen som eksisterer i dag.

6.4 Kajakkstativ bak carport

Bakgrunn: Tiltak for bedre samhold i sameiet.
Carport veggen brukes ikke til noe, utnytte plassen bedre. Ved å plassere kajakkstativ bak carport og på samme sted, er dette mer ryddig på våre fellesarealer

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer over plassering av kajakkstativ bak carport

Styrets innstilling: Hvis man skal montere et stativ for kano/kajakk må det en vurdering fra fagperson om carporten tåler dette. I tillegg vil hekken bak carporten måtte fjernes. Dette vil påføre sameiet ytterligere kostnader.

Styret anbefaler at det ikke settes opp stativ.

6.5 Sameiet går til innkjøp av kajakker.

Bakgrunn: Tiltak for bedre samhold i sameiet. Kajakkene kan gå til utlån for de som måtte ønske å bruke kajakker.

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer over at sameiet går til innkjøp av kajakker

Styrets innstilling: Sameiet går ikke til innkjøp av kajakker.

6.6 Sykkelparkering ved carport bygges med tak og vegg

Bakgrunn: Fellesparkering ute for sykler.
Syklene vil holde bedre stand og er mer rustet for vær/vind.
Ser penere ut i fellesarealer ved å ha alle sykler samlet på ett sted. Ser mer ryddig ut

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer over etablering/bygging av sykkelskur.

Styrets innstilling: Dette vil medføre en større kostnad.

Det bygges ikke sykkelskur.

6.7 Sette opp fôringsstasjon til fugler (fuglebrett) på fellesarealene

Vanskelig for fugler å finne mat på vinteren.

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer for oppsett av fuglebrett på fellesarealer (nærme bryggen eller på plenen bak bygg C/D)

Styrets innstilling: Det anbefales ikke at man mater fugler da dette tiltrekker seg skadedyr (rotter og mus).

Det bygges ikke foringsstasjon.

6.8 Bytte av leverandør for TV/bredbånd

Opplever ofte at det er problemer med Telia sin dekning og at det faller ut hele tiden.

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer over bytte av leverandør.

Styrets innstilling: Det er fremforhandlet en avtale med Telia som varer i 2 år til. Hvis sameiet bytter nå vil dette medføre ekstra kostnader.

Avtalen med Telia beholdes.

6.9 Bytte utebelysning og lamper i fellesareal til led-lys

De lampene vi har i dag er gamle og skrur seg ikke på slik de skal. De bør byttes til led som er energisparende.

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer over bytte av utebelysning og lamper til led-lys

Styrets innstilling: Det er styrets oppgave å ta avgjørelser når bytte av utebelysning og lamper til led-lys skal gjøres.

6.10 Det etableres eget styre og økonomi for bryggeanlegg/båtplasser

Bakgrunn: Det er lett å bruke sameiet sine midler for båtplassene. Ref. bruk av advokat på saken om bruk av båtplass.

Forslag til vedtak: Årsmøte stemmer over utskillelse av bryggeanlegget fra sameiet, og herav eget styret

Styrets innstilling: Styret oppfatter at dette er en svært komplisert sak som vi ikke vet konsekvensene og omfanget av.

Bryggeanlegget forblir i sameiet.

7. Valg

Ekstern styreleder Anne Borghild Austveg er valgt for perioden 2023 til 2025.

Styremedlem Anne Line Stangeby er valgt for perioden 2023 til 2025.

Det skal velges følgende:

1 styremedlem for 2 år

1 varamedlem for 1 år

2 medlemmer i valgkomité

7.1 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling :

Inger Borge er på valg og tar gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Inger Borge velges for 1 år.

7.2 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling :

Vararepresentant Gary Alan Hemmings velges for 1 år

Forslag til vedtak: Vararepresentant Gary Alan Hemmings velges for 1 år

7.3 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomiteens innstilling :

Valgkomite

Ragnhild Olsen velges for 1 år

Kjersti Søhoel er på valg og tar gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Ragnhild Olsen velges for 1 år

Kjersti Søhoel velges for 1 år

Med vennlig hilsen for styret

16.03.2024

Anne Borghild Austveg

Styrets årsmelding 2023 for Sameiet Tangen Brygge

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Tangen Brygge ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 988569267. Sameiet består av 40 boligseksjoner. Det er ingen næringsseksjoner i sameiet.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Anne Borghild Austveg
Styremedlem, Anne Line Stangeby
Styremedlem, Inger Borge
Varamedlem, Stein Are Tingvold, trakk seg fra vervet etter noen måneder.

Valgkomitè:
Brita Hansen og Kjersti Søhoel har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 13 styremøter og 5 arbeidsmøter. Behandlet og protokollert 110 sakspunkter.

Det har vært gjennomført et ekstraordinært årsmøte 12.2.2024.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Tangen Brygge.

Det å bo i sameie 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 er under arbeid:

- Gjennomføre el-tilsyn i alle leiligheter og felles bygningsmasse.
- Vedlikeholdsarbeid på brygga
- Vurderer nytt dekke nedre svalgang blokk A
- Reparasjon av tak bygg C og D
- Reparere øvre garasjedør

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Oppdatert system portåpner og levert ut nye fjernkontroller 2024
- Plantet ny hekk og ny plen 2023
- Ny sandkasse og lagt nye heller 2023
- Reparert og oppgradert carport 2023
- Vedlikeholdt og renset alle takrenner 2023
- Opprettet et sykkelparkeringsområde 2023

- Maling av alle vinduer og dører 2022
- Rensing av alle tak, mose, 2022
- Utskifting av lekter og plank på alle bygg 2022
- Etterskrudd lektere på alle bygg 2022
- Beising av alle bygg 2022
- Beising alle verandaer 2022
- Reparasjon av Bryggeanlegg 2021 og 2022
- Div. blikkensalgerarbeid, reperasjon av lekkasjer fra takluker, beslag rundt piper 2019 til 2021
- Reparasjon av innkjøringen til garasje, ny membran dekke og asfaltering 2021
- Reparasjon i garasje byttet tak i kjellergarasjen 2021
- Oppretting av verandasøyler 2019
- Oppretting av boder 2019

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Sameiet har et elektronisk HMS system som følges opp av styret

Styret går HMS runder i alle bygninger og uteområder

Forsikring

Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86357385. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med seksjonseier eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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

Forretningsførsel

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

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2023 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

Sameiets økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2023.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:
Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

10.03.2024

Anne Borghild Austveg

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Resultatregnskap Sameiet Tangen Brygge - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 860 684	1 753 764	1 862 040	1 893 240
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	717 240	689 592	717 216	717 216
Andre inntekter	1	32 237	24 642	0	0
Sum inntekter		**2 610 161**	**2 467 998**	**2 579 256**	**2 610 456**
Kostnader					
Personalkostnader	2	141 281	114 100	136 920	148 330
Kommunale avgifter		128 373	114 929	135 120	143 120
Strøm og annen energi	3	247 318	185 671	200 000	200 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	676 974	4 813 727	676 000	700 000
Løpende driftskostnader	5	162 818	339 932	198 800	206 800
Administrativ konsulentbistand	6	114 514	79 138	81 471	185 854
Digitale tjenester		230 018	174 736	206 880	229 920
Forsikringer		153 582	132 688	165 697	168 940
Andre driftskostnader	7	110 800	25 096	50 000	30 000
Sum driftskostnader		**1 965 678**	**5 980 018**	**1 850 888**	**2 012 964**
Driftsresultat		**644 483**	**-3 512 020**	**728 368**	**597 492**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		3 714	1 046	0	0
Andre finansinntekter		14 515	13 233	0	0
Rentekostnader		317 515	168 263	273 250	334 443
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-299 286**	**-153 984**	**-273 250**	**-334 443**
Årets resultat		**345 197**	**-3 666 003**	**455 118**	**263 049**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		594 551	-3 700 503	0	0
Overført vedlikeholdsfond		-283 854	0	0	0
Overført EK andre anlegg		34 500	34 500	0	0
Sum disponeringer		**345 197**	**-3 666 003**	**0**	**0**

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	8	107 798	104 610
Sum anleggsmidler		**107 798**	**104 610**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 600
Andre fordringer		303 574	111 334
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		508 797	1 234 585
Innestående på særvilkår - skattetrekk		4 982	4 300
Sum omløpsmidler		**817 353**	**1 354 818**
SUM EIENDELER		**925 152**	**1 459 428**

Balanse - Sameiet Tangen Brygge - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 917 357	-4 546 408
Vedilkeholdsfond		0	283 854
Sum egenkapital	**9**	**-3 917 357**	**-4 262 555**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	4 540 269	5 572 193
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 117	30 519
Leverandørgjeld		239 561	50 371
Skyldig off. myndigheter		6 528	5 723
Påløpne renter		0	13 949
Annen kortsiktig gjeld		45 034	49 228
Sum gjeld		**4 842 509**	**5 721 983**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**925 152**	**1 459 428**

Sted:_____, dato:_____

Anne Borghild Austveg Styreleder	Anne Line Stangeby Styremedlem	Inger Borge Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	1 291 704	1 241 904
3605 Inntekter bryggeanlegg	34 500	34 500
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	133 440	120 000
3630 Internett / Bredbånd	206 880	163 200
3646 Innbetaling til vedlikehold	194 160	194 160
3663 Renter og avdrag	717 240	689 592
3622 Strømforbruk elbil	32 237	24 642
Sum	**2 610 161**	**2 467 998**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5330 Styrehonorar	123 822	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 459	14 100
Sum	**141 281**	**114 100**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	247 318	185 671
Sum	**247 318**	**185 671**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 665	89 738
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	167 068	38 099
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	11 940	27 179
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	228 551	1 957
6640 Periodisk vedlikehold	218 750	4 636 754
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	0	20 000
Sum	**676 974**	**4 813 727**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6330 Vaktmestertjenester	69 224	66 026
6360 Renhold	88 796	87 606
6395 Sommer og vintervedlikehold	2 320	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	378	166 375
6740 Honorar konsulenttjenester	0	18 125
6780 Andre driftsavtaler	2 100	1 800
Sum	**162 818**	**339 932**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	4 450	3 850
6710 Forretningsførerhonorar	77 472	75 288
6711 Honorar administrative tjenester	1 948	0
6725 Honorar for juridisk bistand	30 644	0
Sum	**114 514**	**79 138**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6400 Leie maskiner	34 103	0
6490 Annen leiekostnad	10 606	0
6500 Verktøy	3 599	0
6550 Driftsmateriale	39 571	7 538
6553 Lisenskostnader	600	480
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	508	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 390
7000 Drivstoff	189	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 002	7 500
7420 Gave og tilskudd	299	376
7710 Styremøter	1 453	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 095	2 693
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7781 Sosiale tiltak	8 376	2 720
Sum	**110 800**	**25 096**

Note 8 - Bankinnskudd for bundne midler

	År 2023	År 2022
1963 Bankinnskudd øremerket Boligbanken 9666 01 52277	107 798	104 610
Sum	**107 798**	**104 610**

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

Note 9 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Opptjent egenkapital	-3 917 357	-4 546 408
Vedlikeholdsfond	0	283 854
SUM EGENKAPITAL	**-3 917 357**	**-4 262 555**

Egenkapitalen er negativ pga utført større vedlikeholdsarbeider finansiert med låneopptak. Saldo vedlikeholdsfond kr 283.854,- er overført til annen egenkapital pr 31.12.23 da annen egenkapital er negativ.
Årets resultat kr 345.197,- er fordelt: Andel bryggeanlegg kr 34.300,- og annen egenkapital kr 310.697,-.
EK Bryggeanlegg pr. 2023 = IB kr. 86.266 pluss overskudd kr.34 500 = UB kr. 120.766,-.
Annen EK pr. 2023 =IB - kr 4.632.675,- pluss overskudd kr 310.697,- og overført andel vedl.h.fond kr 283.854,-= UB kr. - 4.038.123,-.

Note 10 - Langsiktig lån og pantstillelser

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Vedlikehold garasje og utvendig bygning
Lånenummer:	**96660151920**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	5 787 000
Lånesaldo 01.01:	5 572 193
Avdrag i perioden:	1 031 924
Lånesaldo 31.12:	**4 540 269**
Saldo 5 år frem i tid:	2 373 514

Langsiktig lån og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660151920	4	171 884	687 536
	2	154 370	308 740
	2	128 155	256 310
	12	104 466	1 253 592
	14	102 109	1 429 526
	6	100 761	604 566

Det er ikke stillet pantsikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tangen Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tangen Brygge

Styreleder	Anne Borghild Austveg (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Inger Borge (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Anne Line Stangeby (sign.)	11.03.2024

Til årsmøte i
Sameiet Tangen Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Tangen Brygge´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 345.197. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 17. mars 2024
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 112, Bruksnummer 251, Seksjonsnummer 3 i 3301 DRAMMEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.02.2025 kl. 14.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.02.2025 kl. 14.36

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/17288-1/90 17.09.2004

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 430 000
Omsetningstype: Fritt salg
NÅLBY OLE-GUNNAR
FØDT: 06.11.1963

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1957/497-1/90 02.03.1957

BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 112 bnr 252
Overført fra gnr 112 bnr 255
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1957/818-1/90 16.04.1957

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1975/1358-1/90 25.02.1975

ERKLÆRING/AVTALE
ang. oppsett av midlt. plasthall i 2 år
Overført fra gnr 112 bnr 249
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1976/3118-1/90 14.05.1976

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1991/967-2/90 04.02.1991 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1994/5879-2/90 26.04.1994 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
samt el.ledninger og telefonledninger trekkes over eiendommen.
Rett for Drammen oppmålingsvesen å ha polygonpunkt på
eiendommen.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1996/13245-1/90 21.08.1996 **ERKLÆRING/AVTALE**
Best. om at det ikke kan drives skipsverft eller reparasjon
av båter eller andre sjøgående transportmidlert uten skriftlig samtykke fra hj.haverne av bnr. 233, 757 og 758.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1996/13245-2/90 21.08.1996 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gnr. 112 bnr. 251 må tåle at det på gnr. 112 bnr. 112 bnr.
233, 757 og 758 drives skipsverft og annen virksomhet som
kan medføre støy, støv og lukt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

1996/13245-3/90 21.08.1996 **ERKLÆRING/AVTALE**
Tilflotsretten fra sjøen må ikke brukes på en slik måte at
den er til hinder for virksomheten til gnr. 112 bnr. 233,
757 og 758, her under dopkksetting, sjøsetting og kailegging
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 112 BNR: 251

2003/17630-2/90 09.10.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/643730-1/200 27.08.2010 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 851 935
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2016/238656-1/200 18.03.2016 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: SKANDIABANKEN AB NORSK AVDELING AV
ORG.NR: 981 291 220
TIL: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
Gjenparten finnes under dokumentnummer 201167/2016

2023/443531-1/200 02.05.2023 09:20 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1993/1482-1/90 01.02.1993 **MÅLEBREV**
areal 720.0 m2 for bnr. 770.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/19934-1/90 12.12.1994 **MÅLEBREV**
Areal 4651m2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/17630-1/90 09.10.2003 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/3368
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

2004/10589-1/90 09.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3301 GNR: 112
BNR: 821

2004/10590-1/90 09.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3301 GNR: 112
BNR: 820

2006/576644-1/200 22.11.2006 **RESEK/TILLEGGSSEK**
Nye seksjoner:
SNR: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/3368
SNR: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/3368

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/3368

2020/992118-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0602 GNR: 112 BNR: 251 FNR: 0 SNR: 3

2024/754636-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3005 GNR: 112 BNR: 251 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	112	251	0	3

Adresse:	Havnegata 101 A, 3040 Drammen

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

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

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 18.02.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**112**	**251**	**0**	**3**	Havnegata 101A, 3040 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	3868.83m^2
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	263.4m^2
	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien (21.6.2016)	
	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Drammenselva (29.4.1991)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060257-2	REGULERINGSPLAN FOR HAVNEGATA 99-101, GNR. 112, BNR. 251, TANGEN BRYGGE. (23.4.2002)	Boliger	1590.71m^2
	3301 060257-2	REGULERINGSPLAN FOR HAVNEGATA 99-101, GNR. 112, BNR. 251, TANGEN BRYGGE. (23.4.2002)	Felles avkjørsel	445.39m^2
	3301 060257-2	REGULERINGSPLAN FOR HAVNEGATA 99-101, GNR. 112, BNR. 251, TANGEN BRYGGE. (23.4.2002)	Felles grøntareal	1577.63m^2
	3301 060257-2	REGULERINGSPLAN FOR HAVNEGATA 99-101, GNR. 112, BNR. 251, TANGEN BRYGGE. (23.4.2002)	Gang-/sykkelvei	23.08m^2
	3301 060257-2	REGULERINGSPLAN FOR HAVNEGATA 99-101, GNR. 112, BNR. 251, TANGEN BRYGGE. (23.4.2002)	Turvei	239.36m^2
	3301 060257-2	REGULERINGSPLAN FOR HAVNEGATA 99-101, GNR. 112, BNR. 251, TANGEN BRYGGE. (23.4.2002)	Unyansert formål	54.58m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

«Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt av Drammen bystyre 29. april 1991». Mer informasjon på kommunens hjemmeside:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-deling-seksjonering-oppmaaling/kommuneplaner-og-retningslinjer/gjeldende-kommunedelplaner/

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Havnegata 101, 3044 DRAMMEN. G.nr.112, B.nr.251,

Dato: 10.12.2001

Formålet med planen

Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Regulere industri og lagerområdet over til boligformål.
- Legge til rette for offentlig adkomst og bruk av strandsonen ved å regulere til friområde.
- Sikre en god overgang mellom bebyggelsen og tilliggende friområde/park.
- Sikre en god stedstilpasset arkitektur.

§ 1. Generelt

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.
2. Planområdet,vist på planen er inndelt i følgende områder:

a. Byggeområde	B	Boliger
b. Offentlig trafikkområde		Fortau, fremtidig utvidelse av Havnegt.
c. Friområde	F	Turvei
d. Spesialområde båthavn	Sb	Båthavn for Havnegata 99/103, Pelebrygge
e. Fellesområder		Felles adkomst og parkering. Felles grøntområder/lek

§ 2. Byggeområde for boliger, B

1. Området nyttes til boliger.
   BYA (Bebygget areal) er vist på planen
   Tilpassing til strøkets karakter skal tilstrebes og byggene skal ha saltak.
2. Parkeringsdekningen skal være 1,2 biler pr. leilighet. Gjesteparkering 10 plasser, kan nyttes på kommunal snu- og parkeringsplass
3. Området deles i fire:
   - B1. B1 kan bebygges i 4 etasjer. (Inkl. 2 underetg. til parkering). Maks mønehøyde cote 14,8m, takvinkel 27°.
   - B2. B2 kan bebygges i 3,5 etasjer. Maks. gesimshøyde Cote 12,0. Takvinkel 37/45°.
     Det kan i takflaten tillates takvinduer, arker og utsparinger for terrasser.
   - B3. B3 kan bebygges i 3,5 etg. Maks. gesimshøyde cote 12,0.
     Takvinkel 37/45°.
     Det kan i takflatene tillates takvinduer, arker og utsparinger for terrasser.
   - B4. B4 kan bebygges i 3,5 etg. Maks gesimshøyde cote 12,5.
     Takvinkel 37/45°.
     Det kan i takflatene tillates takvinduer, arker og utsparinger for terrasser.

4. Det er utarbeidet detaljerte støyberegninger for boligene. Boligene skal tilfredstille støykrav satt i miljøverndepartementet retningslinjer for vegtrafikkstøy, rundskriv T8/79

§ 3. Offentlig trafikkområde

1. Området nyttes til fortau og blir en utvidelse av eksisterende anlegg.
   Fortauet skal opparbeides i en bredde på 2,5 m. Det skal avsettes 3,5 m som grøntareal mellom fortau og bygg, dette areal øremerkes : utvidelse gate.
   Av og påkjøring til Havnegata snuplass skal ha siktlinje på 10x80 m.

§ 4. Friområde

1. Området opparbeides i henhold til godkjent utenomhusplan.
2. Området skal nyttes til turvei/oppholdsareal ved fjorden og knyttes sammen med kommunalt friområde mot øst.
3. Området mot sjøsiden skal utformes med henblikk på en maritim bruk og tjene som adkomst til den private båthavnen.
4. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor friområdet.
5. Friområdet skal ikke nyttes til båtopplag.
6. Friområdet skal være opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 5. Spesialområde båthavn

1. Området skal nyttes til privat båthavn for Havnegata 101.
2. Innenfor området Sb kan det legges ut flytebryggeanlegg.
   Anlegget må ikke utformes slik at båter kan sperre innseiling til det eksisterende kommunale anlegget på naboeiendommen.
3. I området mellom friområdet F og flytebryggeanlegget skal bygges pelebrygge som fast konstruksjon.

§ 6. Felles adkomst og parkering

1. Området skal opparbeides i henhold til godkjent utenomhusplan.
2. Området skal tjene som felles adkomst og parkering på merkede plasser for byggeområdene B1, B2, B3 og B4.
3. Det skal ikke lagres båter eller campingvogner på fellesarealene

§ 7. Felles grøntområde

1. Området skal nyttes til felles lek- og oppholdsareal for byggeområdene B1, B2, B3 og B4.
2. Området skal opparbeides i henhold til på forhånd godkjent utenomhusplan.
3 Internveier skal kun benyttes til service innkjøring. HC parkering tillates på oppmerkede plasser ved inngang til boliger.

Vedtatt i bystyret 23.04.02

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
01/10994/056/PAER
Arkivkode
ADR Havnegata 101
Deres referanse

Dato
05.12.2003

Arkitektkompaniet AS
Tollbugata 46

3044 DRAMMEN

HAVNEGATA 101, 112/251, NYBYGG - BOLIGBYGG A

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 19.11.2003.

Tiltakshaver: Ticon - Tangen Brygge AS
Ansvarlig utførende: Strøm Gundersen AS og Kone AS
Ansvarlig kontrollerende: Strøm Gundersen AS, Norges Geotekniske Institutt og Kone AS

Gjennomført tiltak:

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

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

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

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

Pawel Erlandsen
saksbehandler

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. overarkitekt
Pawel Erlandsen
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

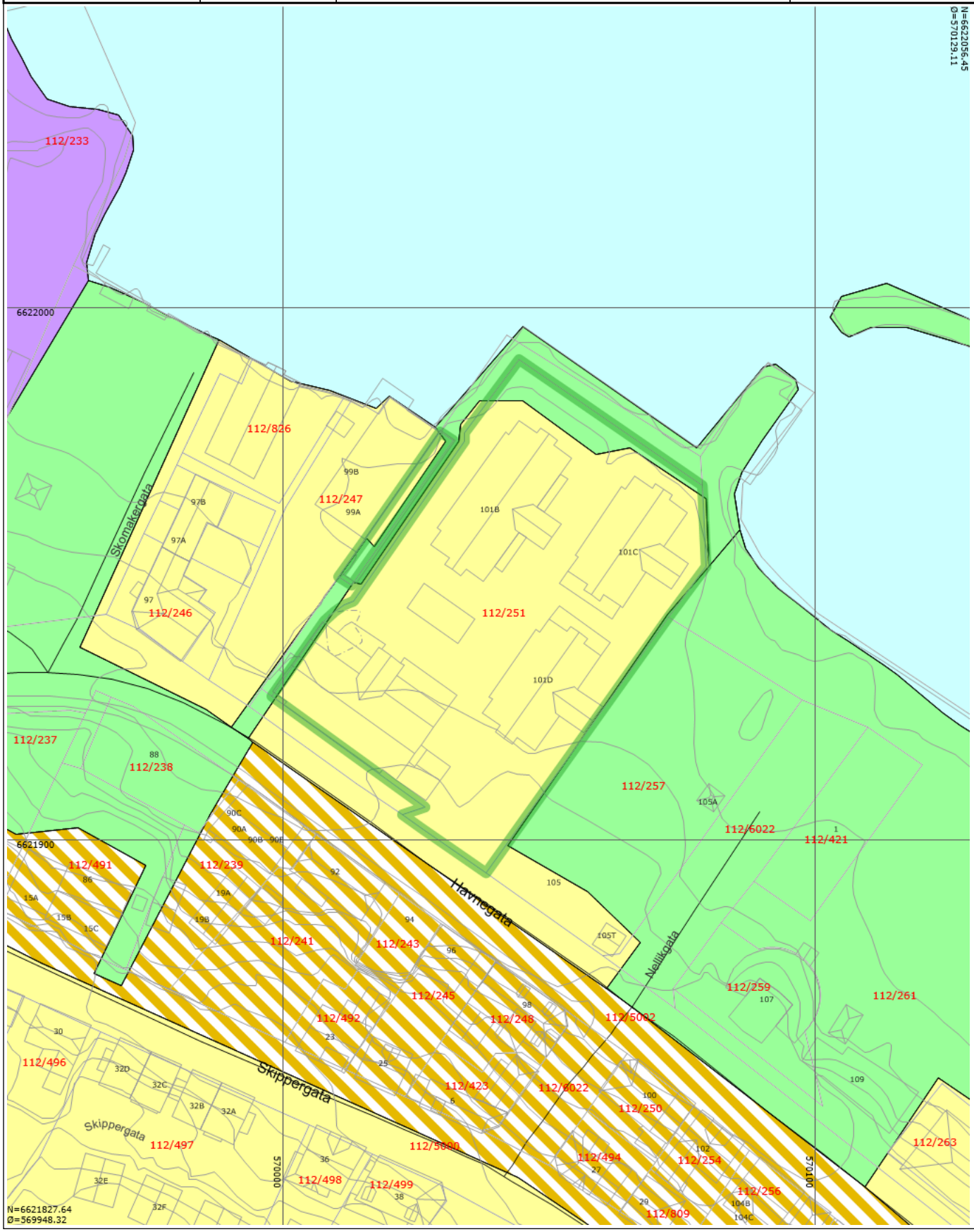
Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Havnegata 101A 3040 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

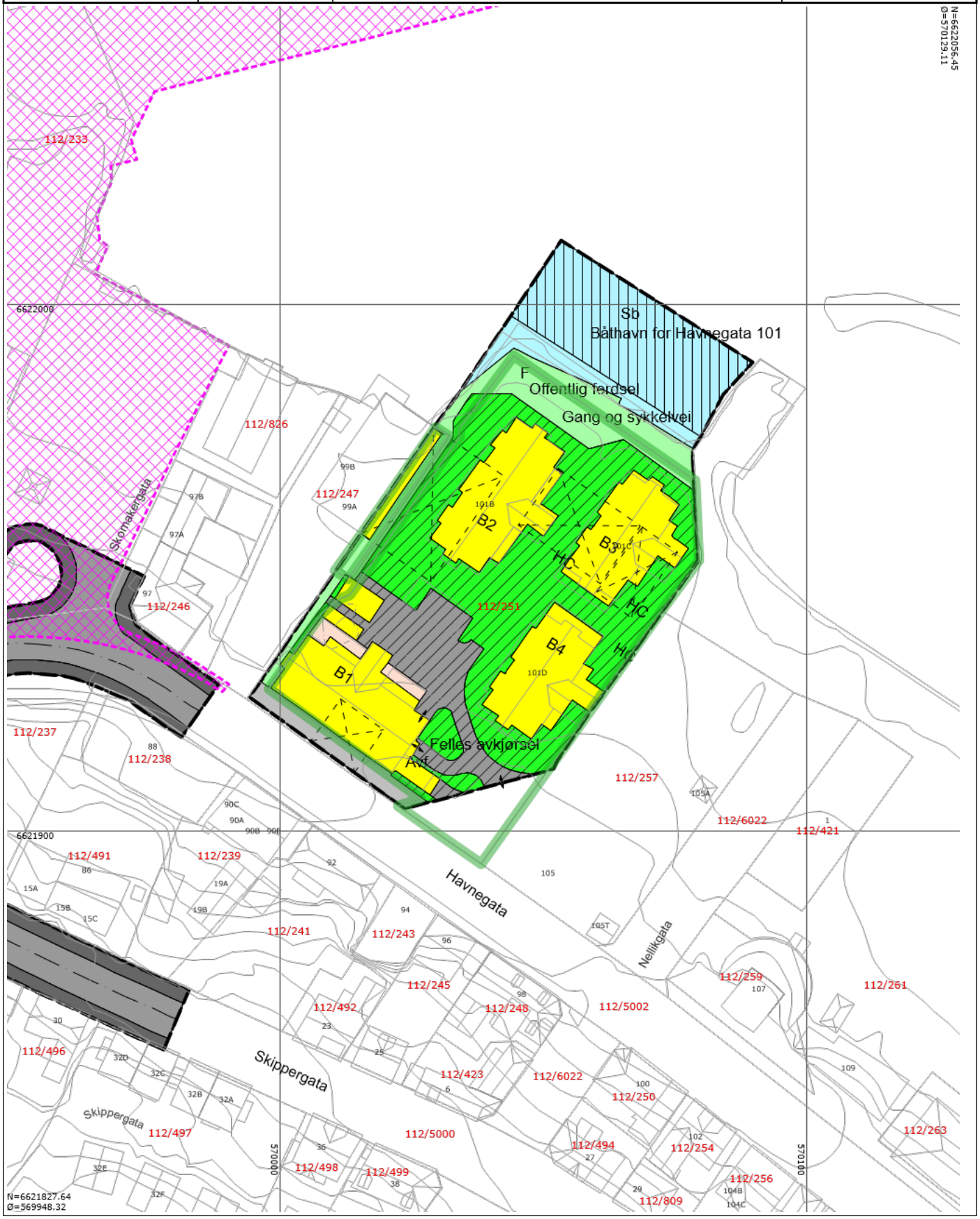
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Havflate	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Nåværende	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Grønnstruktur - Nåværende	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Havnegata 101A 3040 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR HAVNEGATA 99-101, GN			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Havflate
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde
- Turveg
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Andre anlegg i vassdrag / sjø
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Unyansert formål

Planbestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan for fv.319 i Drammen kommune

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71.

Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

§ 1. Generelle bestemmelser til kommunedelplanen (pbl. § 11-9)

a) Bestemmelser og retningslinjer fra kommuneplan for Drammen, vedtatt 5.10.15, gjelder innenfor planområdet.

b) Det stilles krav om at det utarbeides reguleringsplan for tiltaket.

c) Områder med kjente forekomster av kvikkleire og skred i bratt terreng er vist på plankartet.

   Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. I områder med løsmasser under marin grense må det gjøres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for å avklare fare for kvikkleireskred.

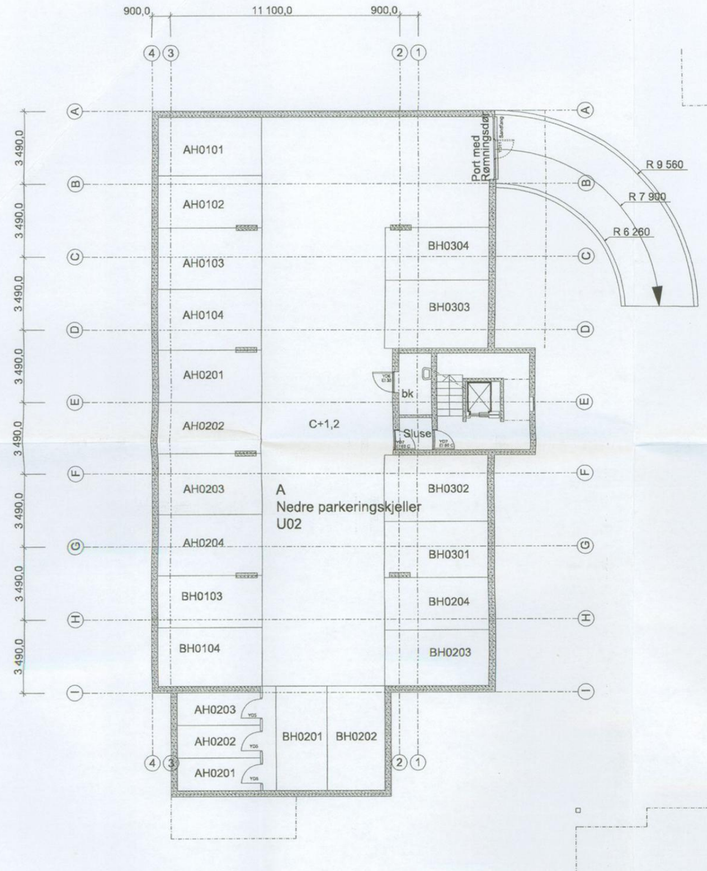
d) Forholdet til både nyere og automatisk fredete kulturminner må avklares på reguleringsplannivå og legges inn som hensynssoner. Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven må oppfylles før reguleringsplanen kan godkjennes.

e) Parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan for ny Svelvikvei på strekningen Tørkop-Eik, skal det utarbeides etterbruksplan for strekningen Tørkop-Solumstrand.

§ 2. Båndleggingssone (pbl. § 11-8, d)

Areal innenfor planområdet er båndlagt for bygging av ny fv. 319 mellom Tørkop og Eik og oppgradering av eksisterende fv. 319 mellom Solumstrand – Rundtom.

Arealet er båndlagt for tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 319 mellom Tørkop og Eik og oppgradering av eksisterende fv. 319 mellom Solumstrand – Rundtom med tilhørende anlegg, inntil reguleringsplan er vedtatt etter plan- og bygningsloven. Søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges Statens vegvesen for uttalelse før vedtak fattes.



Nord

8 0 6 6 T / 13488277 Geomatikk
112/251 10994 Tegning

Byggemelding godkjent
11.04.03
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Drammen kommune
14 MARS 2003
01/10994

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
H	25.02.03	TG	Korr. trapperom
G	08.11.02	TG	Korr. rampe til parkeringskjeller.
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Rev rampe til p-kjeller.

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251

Plan kjelleretasje

ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax. 32 89 41 65
F.nr. 939373233
post@arkitektkompaniet.as

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ
Tegn. nr.:		Indeks:
01008 - 005		H



DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
05/01367/004/PACL
Arkivkode
GNR 112/251
Deres referanse

Dato
03.11.2005

Ticon Tangen Brygge AS
Pb. 43, Bragernes

3001 DRAMMEN

112/251, HAVNEGATA 101A-D, FERDIGATTEST, OMINNREDNING AV 2 NYE LEILIGHETER

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest, datert 25.10.05, mottatt 28.10.05.

Tiltakshaver: Ticon - Tangen Brygge AS
Ansvarlig utførende/kontrollerende: Strøm Gundersen AS, kontrollerklæring, datert 25.10.05

Gjennomført tiltak: Hele tiltaket, ominnredning av 2 nye leiligheter med tilhørende boder og parkering.

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

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

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

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

Pål Clason
saksbehandler

Kopi sendt:
Arkitektkompaniet AS, Tollbugt. 46, 3044 DRAMMEN

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1. 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Pål Clason
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
05/01367	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	112	251				
	Adresse: Havnegata 101.				Postnr. 3040	Poststed DRAMMEN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 25.10.2005

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Tilatelse til tiltak, godkjent 10.03.05		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 25.10.2005

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

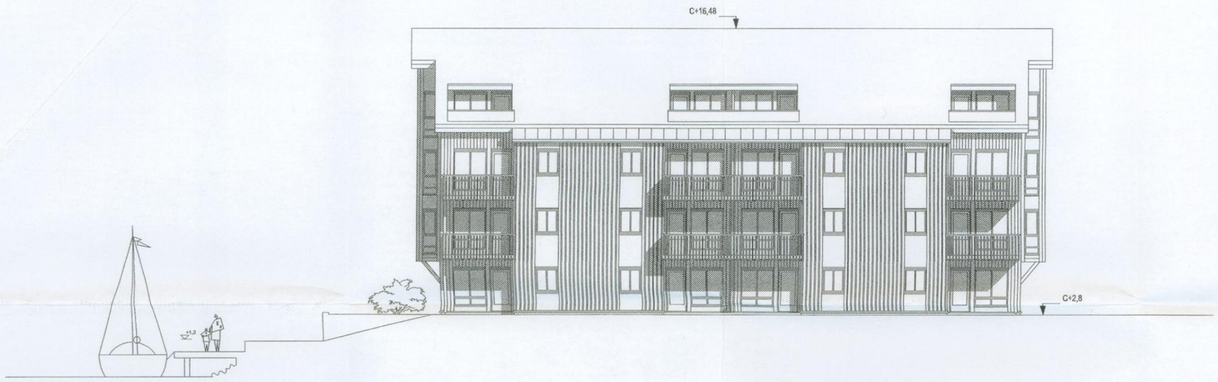
Foretak/Tiltakshaver: Arkitektkompaniet AS

Dato: 25.10.2005 — Underskrift:

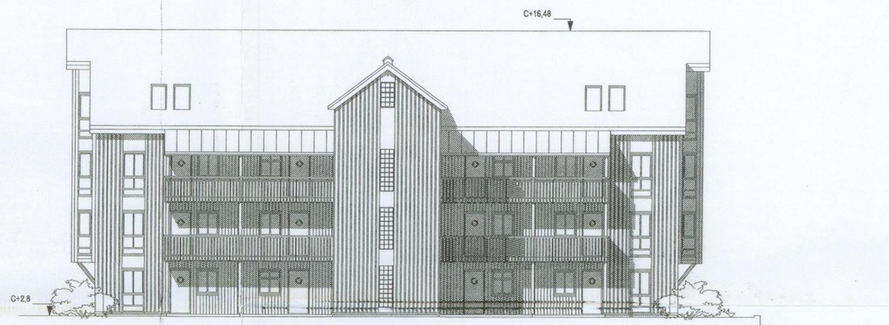
Gjentas med blokkbokstaver: Atle Dahl

DRAMMEN KOMMUNE
Arkivsak 05/01367 Dok.nr. 003
28 OKT 2005
112/251
BBBE Saksbeh. SAHE
Gradering

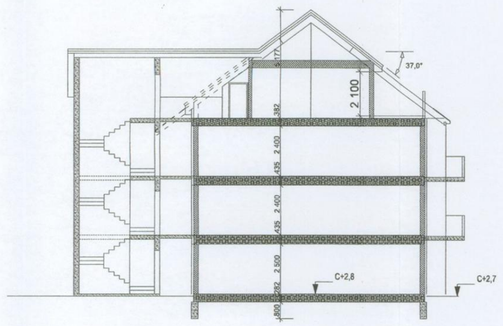
Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF



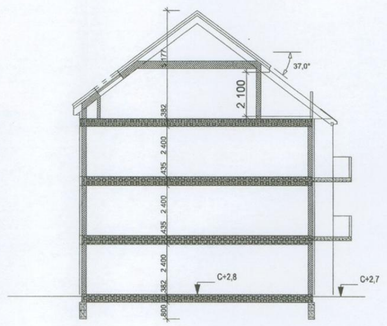
Fasade NordVest. Bygg B



Fasade SydØst. Bygg B



Gen. Snitt Bygg B,C,D



8 0 o 7 0 / 13488284
112/251 10994 Tegning

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
G	25.03.02	TG	Korr. Trappehus. Endrede Høyder
F	27.08.02	CSH	Div. endring i fasade
E	04.06.02	TG	Rev. Vindu på Tak

Prosjektnavn:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen
Gnr.: 112, Bnr.: 251

Tegning godkjent
11.04.03
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Endringen kommentert
14 MARS 2003
01/10994

Tegningstittel:

Fasader og snitt på tvers av Havnegata

ArKi tEkT kOMp AniET
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax. 32 89 41 65
F.nr. 939373233
post@arkitektkompaniet.as

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	08.05.2002	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	AD

Tegn. nr.: 01008 - 070

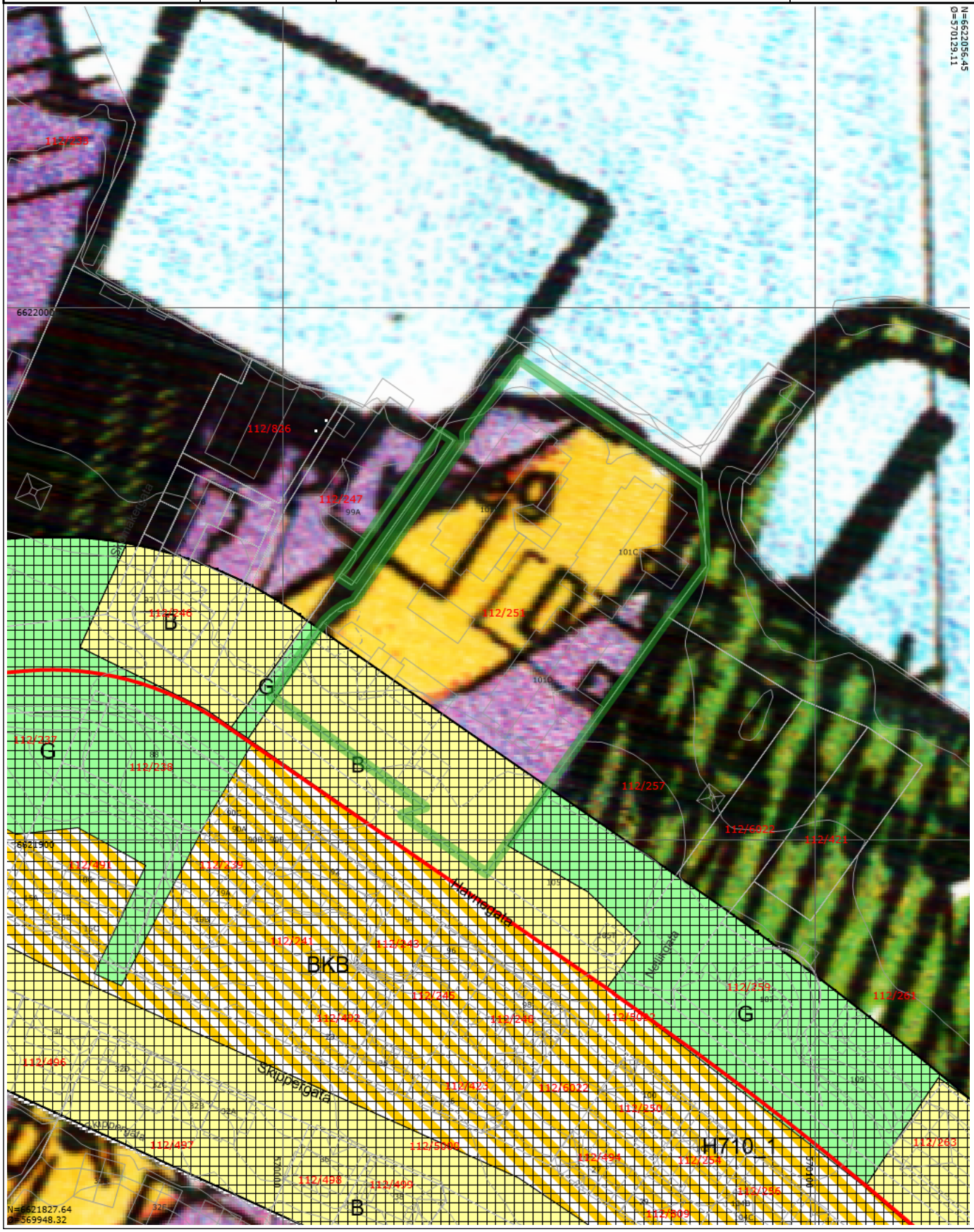
Indeks: G

Drammen kommune

Kommunedelplaner

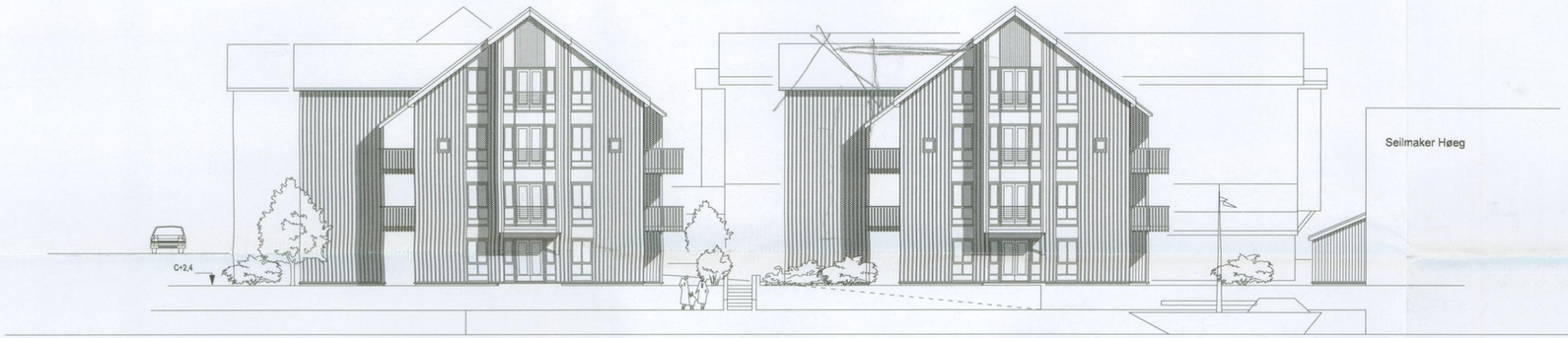
Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Havnegata 101A 3040 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien			

Målestokk 1:1000

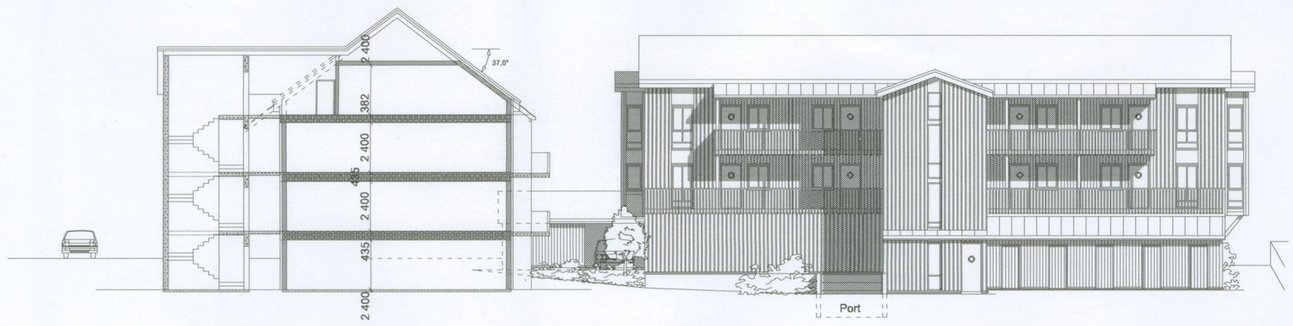


Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Havflate	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig
Plangrense	Hovedveg - På bakken - Framtidig	Grense for arealformål
Grense for båndleggingsoner	Båndlegging for regulering etter PBL	Boligbebyggelse
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Grønnstruktur	KpOmråde
Kommunedelplan raster		



Fasade mot sjøen



Fasade i gårdsrom, mot Havnegata



Fasade mot Havnegata

8 0 o 6 S / 13468276 geomatikk
112/251 10994 Tegning

Drammen kommune
04 FEB. 2002

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
B	25.01.02	MHD	Revidert søknad om rammetillatelse
A	16.01.02	MHD	Endret oppsett. Erstatter tidligere tegninger

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3044 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251

Fasader og snitt parallellt med Havnegata

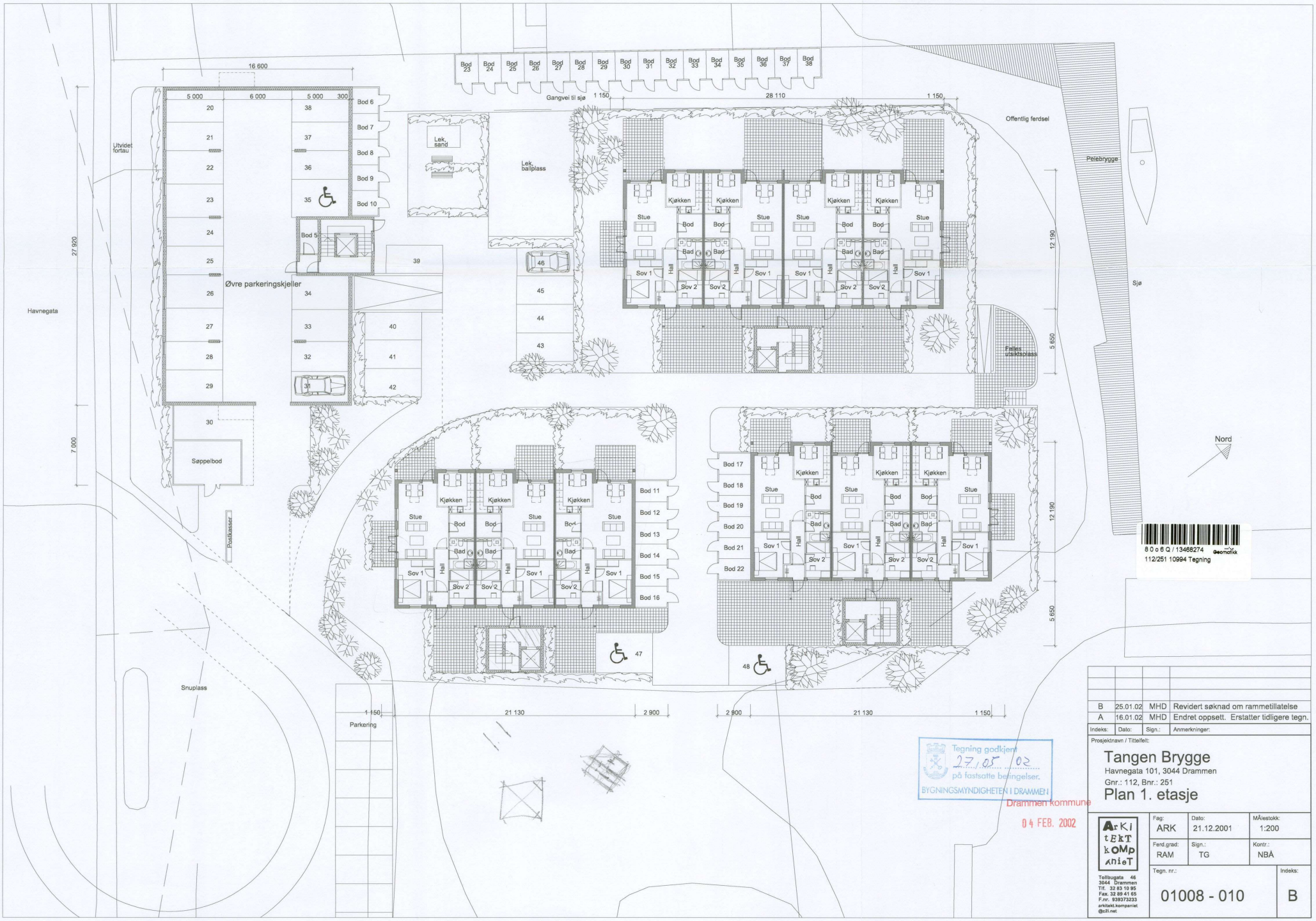
ArKi tEkT kOMp AniET
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax. 32 89 41 65
F.nr. 939373233
arkitekt.kompaniet@c2i.net

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	THG	NBÅ

Tegn. nr.: 01008 - 060

Indeks: B

Tegning godkjent
27/05 02
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



8 0 o 6 Q / 13468274 mx geomatikk
112/251 10994 Tegning

Tegning godkjent
27.05.02
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Drammen kommune
04 FEB. 2002

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
B	25.01.02	MHD	Revidert søknad om rammetillatelse
A	16.01.02	MHD	Endret oppsett. Erstatter tidligere tegn.

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3044 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251

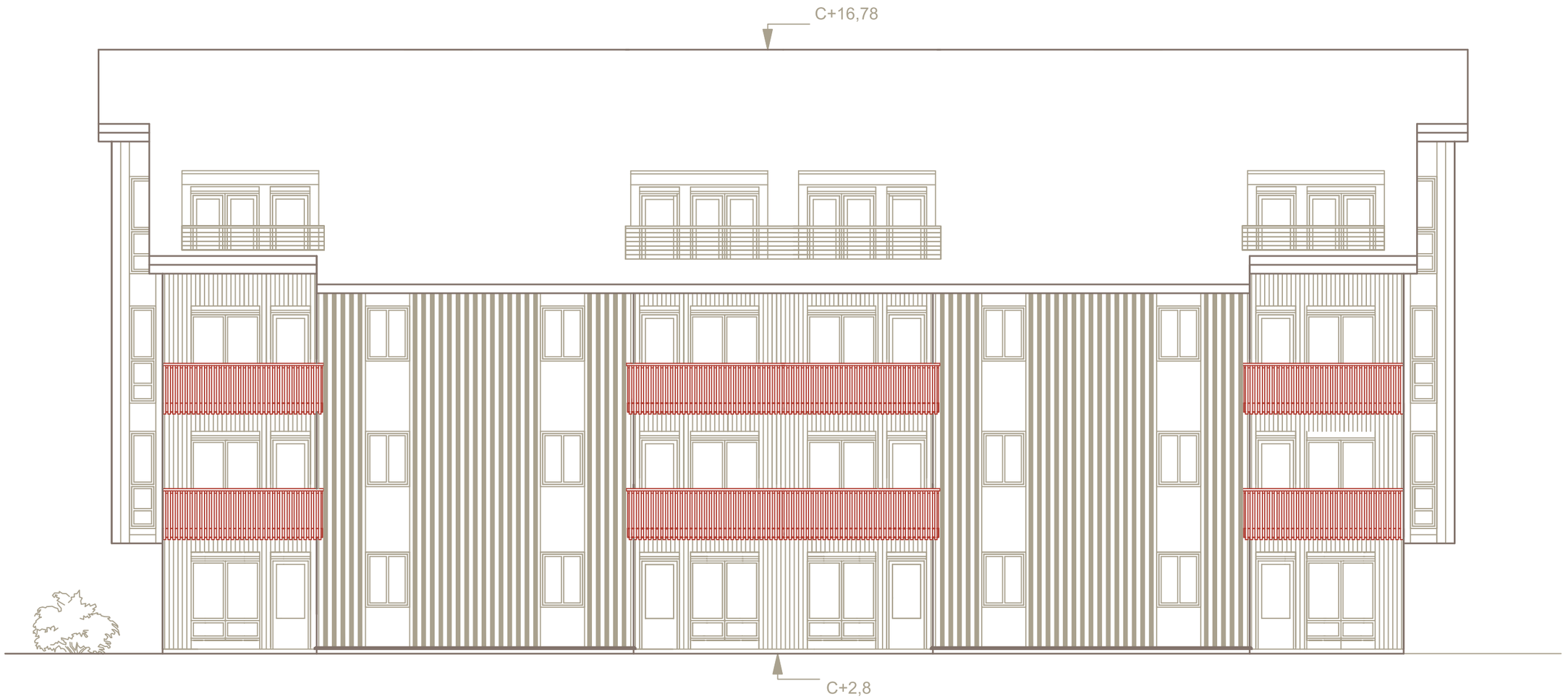
Plan 1. etasje

Arkitektkompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax. 32 89 41 65
F.nr. 939373233
arkitektkompaniet@c2i.net

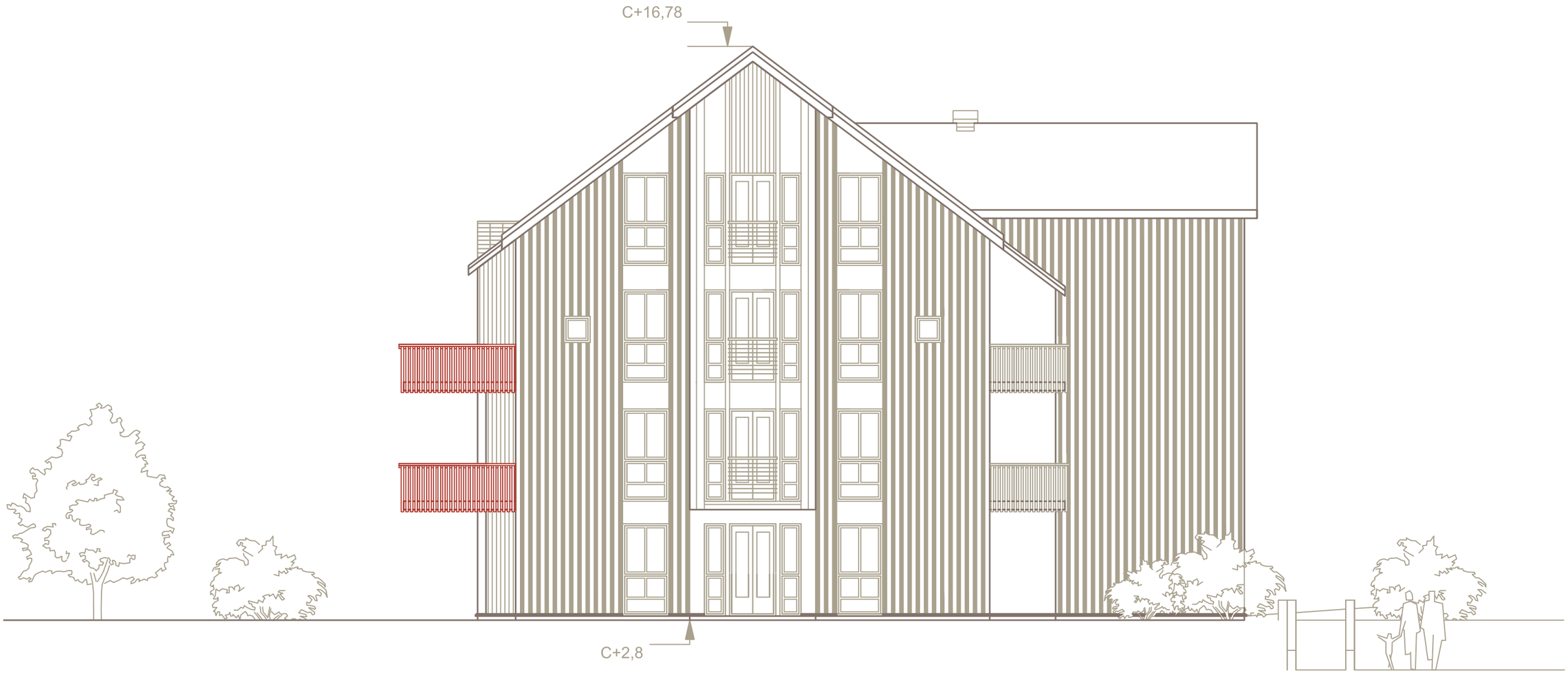
Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

Tegn. nr.: 01008 - 010

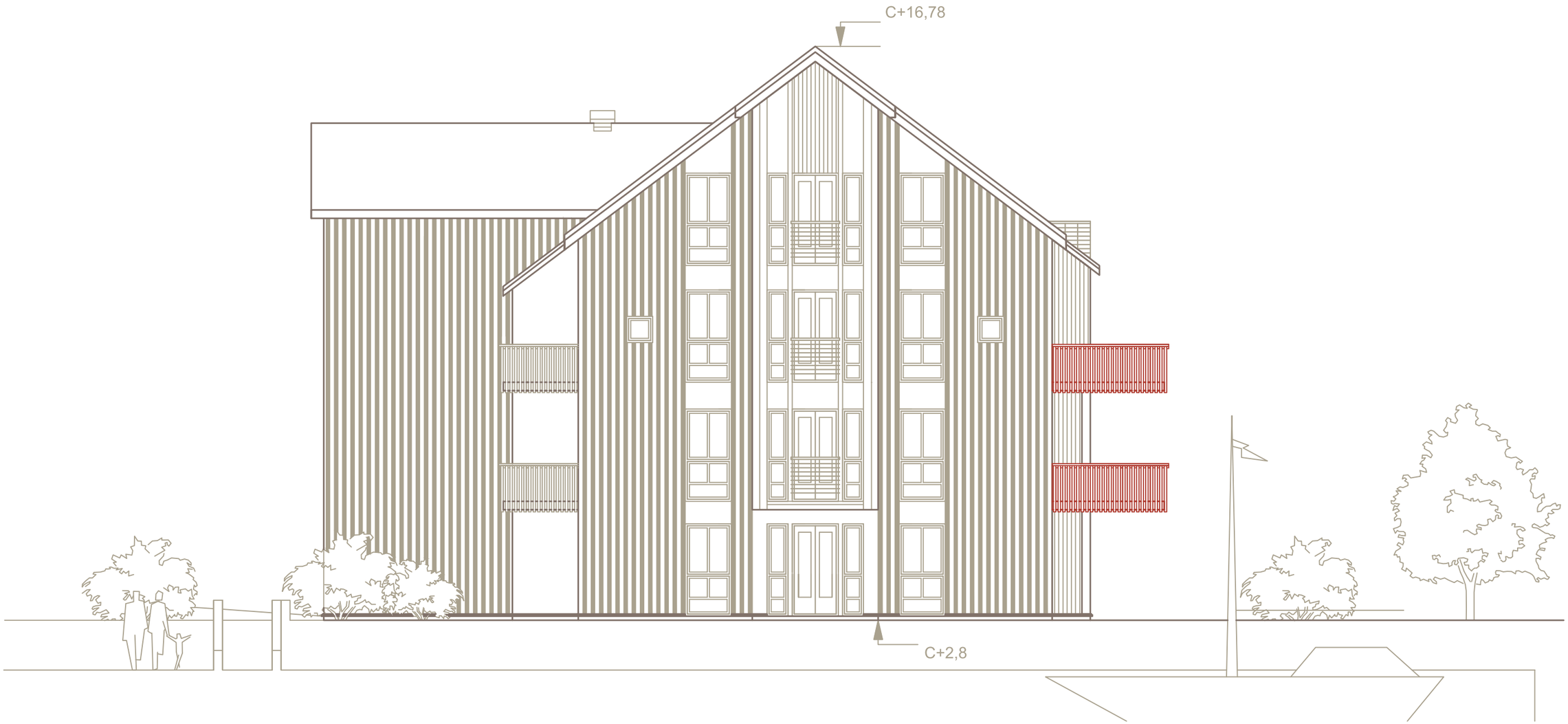
Indeks: B



Gnr: 112		Mål: 1:100
Bnr: 251		Print: A3
Kommune: Drammen		Tegningsnr. E234
Sameiet Tangen Brygge		Dato: 2016.10.09
Postboks 1035 Bragernes		Versjon: 3
3001 Drammen		Design: DIB
	Einer Bygg AS	
	Einergierdet 6	
Endring av balkonger	9514 Alta	
Fasade nordvest blokk B	Tel: +47 97 62 66 17	



Gnr: 112		Mål: 1:100
Bnr: 251		Print: A3
Kommune: Drammen		Tegningsnr. E231
Sameiet Tangen Brygge		Dato: 2016.01.22
Postboks 1035 Bragernes		Versjon: 3
3001 Drammen		Design: DIB
	Einer Bygg AS	
	Einergierdet 6	
Endring av balkonger	9514 Alta	
Fasade sydvest, Bygg B	Tel: +47 97 62 66 17	



Gnr: 112		Mål: 1:100
Bnr: 251		Print: A3
Kommune: Drammen		Tegningsnr. E232
Sameiet Tangen Brygge		Dato: 2016.10.09
Postboks 1035 Bragernes		Versjon: 3
3001 Drammen		Design: DIB
	Einer Bygg AS	
	Einergierdet 6	
Endring av balkonger	9514 Alta	
Fasade nordøst blokk B	Tel: +47 97 62 66 17	

Flom og Kvikkleire

Flomfare, 200 års

Kvikkleire

Målestokk 1:30 000 (A3)

Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert

Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert

Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet

Mulig kvikkleire

Kjøsterud
Travbane
Bratan
Underlia
Øren
Hamborgstrøm-skogen
Spiraltoppen
Strøtvet
Muusøya
Drammenselva
Landfalløya
Hamborgstrøm
Sølfastøya
BRAGERNES
Pukerud
Gulskogen vest
GULSKOGEN
Bybrua
Brakerøya
Rød vest
Rød øst
Holmen
STRØMSØ
Vannverksdammen
Konnerudkollen
Danvik
Runddom
Tangen
Austad
Hallermoen
Langmyrdammen
Stubberud
Eskerud
Gomperud
Haukås
Blektjern
Torsbergskogen øst
Galterud
Kobbervikdalen pukkverk
Nordbykollen
Fjell
ÅSKOLLEN
Nøstad
KONNERUD
Stor-dammen
Gramsborg
Kinnerud
Steglevann
Dalen
Svense-dammen
Jordbrekk-skogen
Skalstadskogen
Risdalsåsen
Gjerpen
Gjerpenåsen
Grimsrudbrenna
Eikhaugen
Solum
Skjeldrum
Svingen
Mælen
Løyse
Kobbervikdalen sør
Lindum avfallsanlegg
6620000
565000
570000

Støysoner - Veitrafikk og jernbane

rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB

gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB

Avvikssone

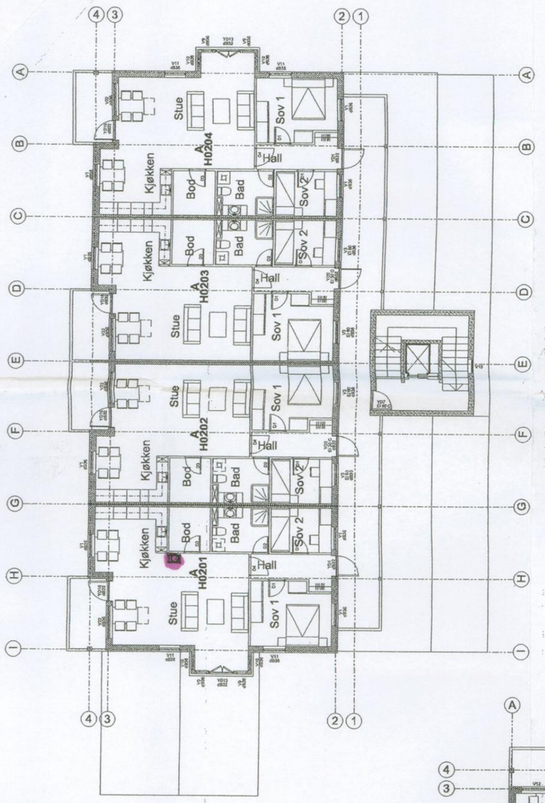
Målestokk 1:35 000 (A3)

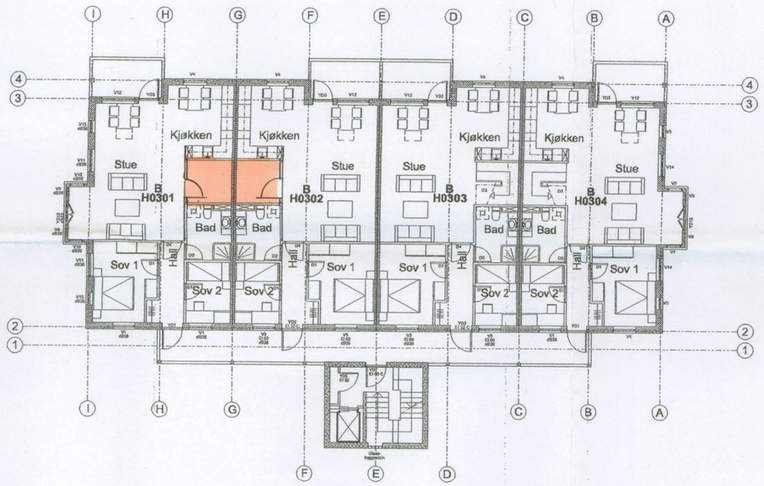
6625000

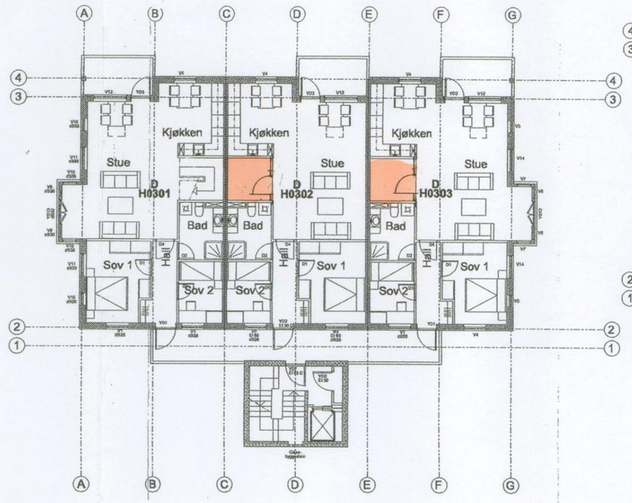
560000

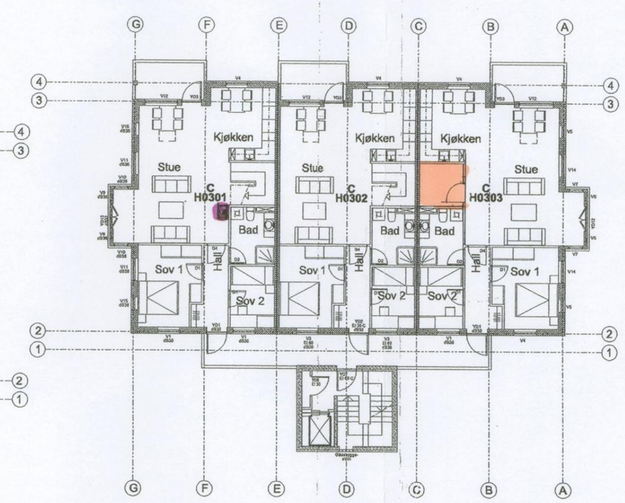
565000

570000









Tegning godkjent
10/3 2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Nord

Drammen kommune
28 FEB. 2005

80077 / 13468291 Geomatikk
112/251 1367 Tegning

I	20.01.05	JD	REV TRAPPER BODER I LEILIGHETER.
H	25.03.02	TG	Korr. Trappehus. +Div endringer
G	05.11.02	TG	Korr. dør/vindustyper. Brann/Lydkrav
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Rev Svalgang Bygg A
Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Endringer:

BYGG A — Installasjon stålpipemed peis, Nor Peis - AH0301

BYGG B — Fjernet trapp til loft, erstatte med bod - BH0301
Fjernet trapp til loft, erstatte med bod - BH0302

BYGG C — Fjernet trapp til loft, erstatte med bod - CH0303
Installasjon stålpipemed peis, Nor Peis - CH0301

BYGG D — Fjernet trapp til loft, erstatte med bod - DH0302
Fjernet trapp til loft, erstatte med bod - DH0303

11 04 03

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen 01/10994
Gnr.: 112, Bnr.: 251

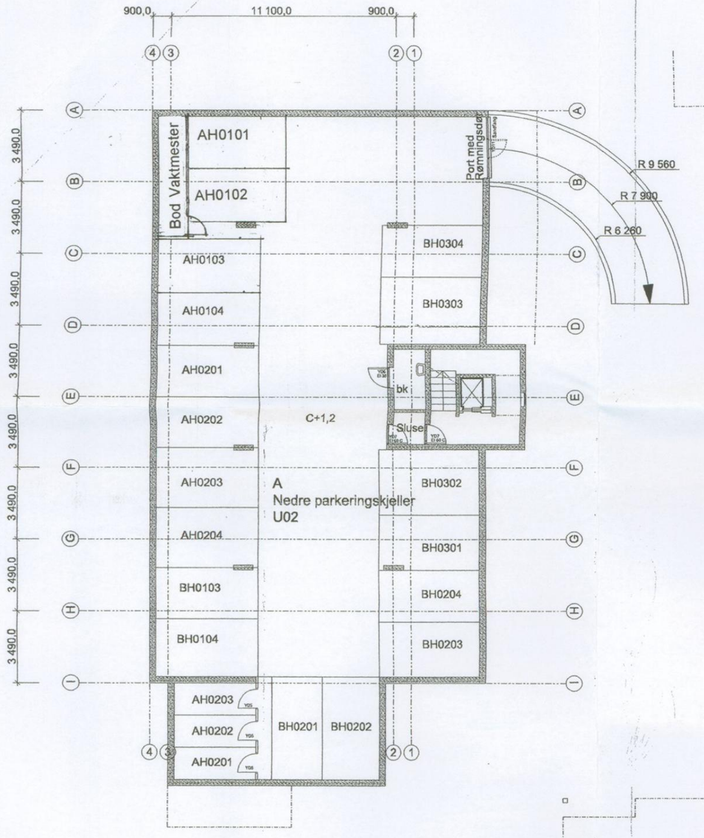
Plan 3. etasje

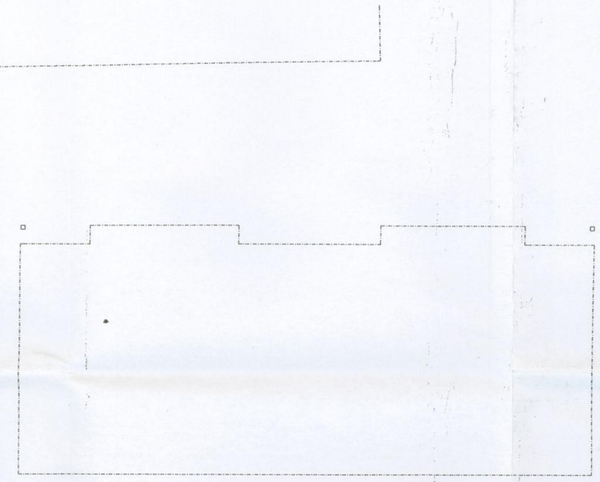
ArkiTEKTkOMpaniET
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax. 32 89 41 65
F.nr. 939373233
post@arkitektkompaniet.as

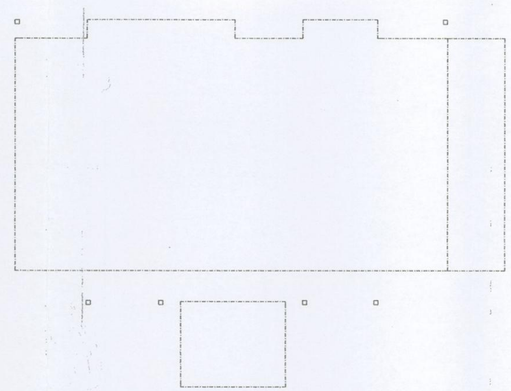
Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

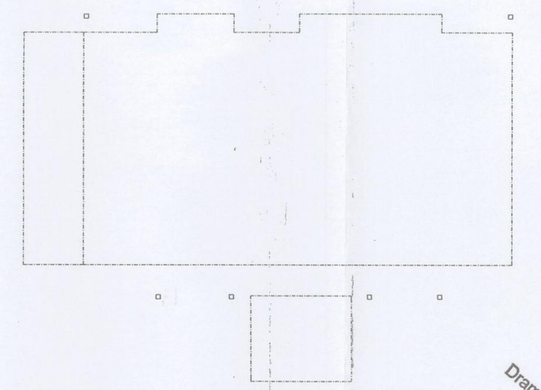
Tegn. nr.: 01008 - 030

Indeks: I









Nord

Endring: Ny vaktmesterbod inntegnet Nedre Parkeringskjeller
forran P-plassene AH0101 og AH0102

Byggning godkjent Juho
10.3.2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

01/10994

Drammen kommune
28 FEB. 2005

11 04 03

I	20.01.05	J.D	ENDRET BOD OG PARK.
H	25.02.03	TG	Korr. trapperom
G	08.11.02	TG	Korr. rampe til parkeringskjeller.
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Rev rampe til p-kjeller.

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen
Gnr.: 112, Bnr.: 251

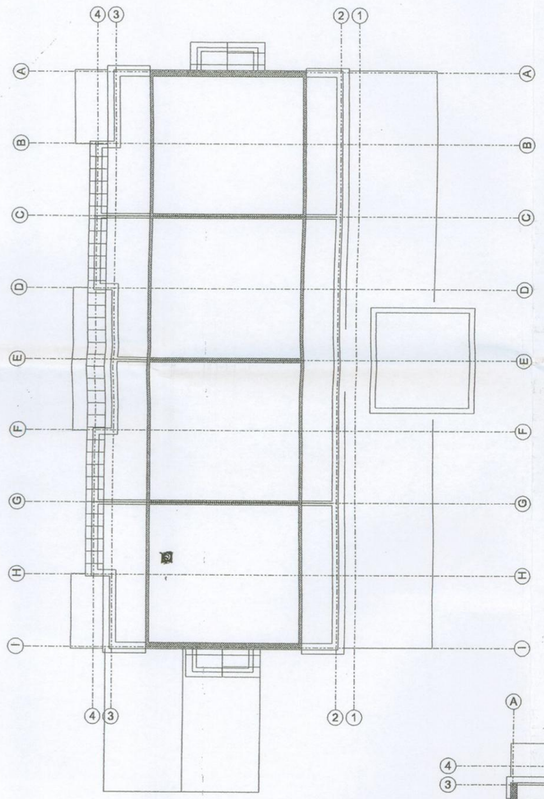
Plan kjelleretasje

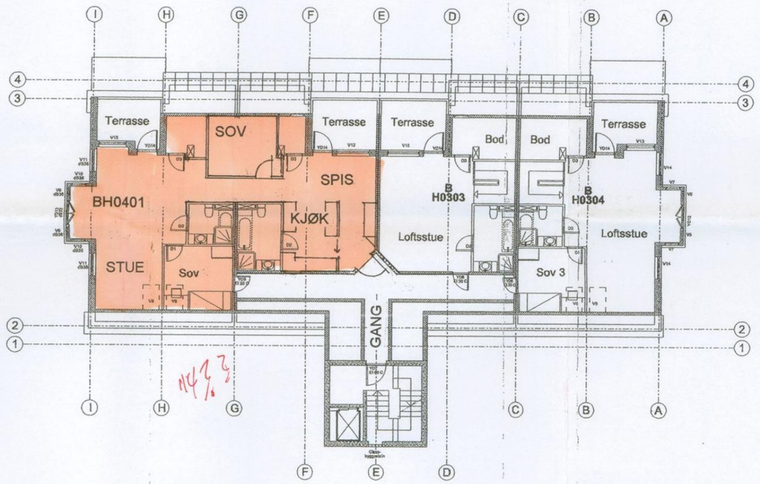
ArKi tEkT kOMp AnieT
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax. 32 80 41 65
F.nr. 939373233
post@arkitektkompaniet.as

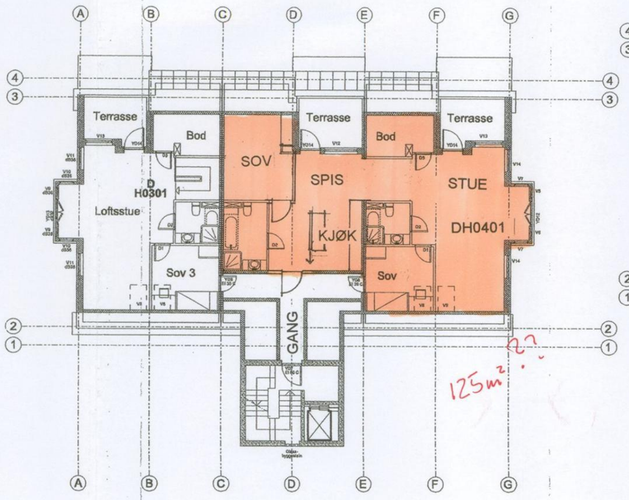
Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

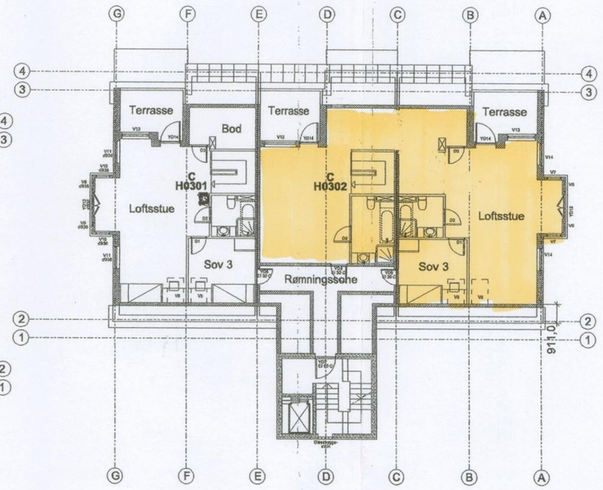
Tegn. nr.: 01008 - 005

Indeks: I









Nord

Drammen Kommune
28 FEB. 2005

125m²

11 04 03

Endringer: 2stk nye leiligheter - BH0401 - |DH0401|
Utvidelse av loftsareal på - CH0302

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
K	28.01.05	ZD	NYE LEILIGHETER PÅ LOFT
I	25.03.02	TG	Korr. Trappehus. +Div endringer
H	05.11.02	TG	Korr. dør/vindustyper. Brann/Lydkrav
G	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
F	25.06.02	TG	Korr. planløsning loft. Bad.

Prosjektnavn / Titteifelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251 01/10994

Plan loftsetasje

ArkitektKompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 95
Fax. 32 89 41 65
Fnr. 939373233
post@arkitektkompaniet.as

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

Tegn. nr.: 01008 - 040

Indeks: K

Gjelder ikke parkeringsplasser ved snusirkel.

Tegning godkjent iht.
10./3. 2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

HAVNEGATA

Endringer;

FRITTSTÅENDE BODER MOT NABO
Vaktmesterbod er delt i 2 nye boder for leil BH0401 og DH0401

Carport på gårdsplass utvides med 2 P-plasser , en til hver side,
P plass for leil BH0401 og DH0401

INNTEGNET 4. stk P-PLASSER VED EKS RABAT I INNKJØRING OG
SNUHODE FOR TRAILER, Pplassene er tilgjengelig for borettslag, næring
og båtforrening

Drammen kommune
28 FEB. 2005

K	20.01.05	AO	REKLAMERT, BODER OG PARKERING
I	24.02.03	TG	Korr. Utomhusplan fra Hindhamar
H	08.11.02	TG	Korr. Rampe til parkeringskjeller. Boder.
G	05.11.02	TG	Korr. dør/vindustyper Brann/Lydkrav
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Ny utomhusplan

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen
Gnr.: 112, Bnr.: 251

Plan 1. etasje

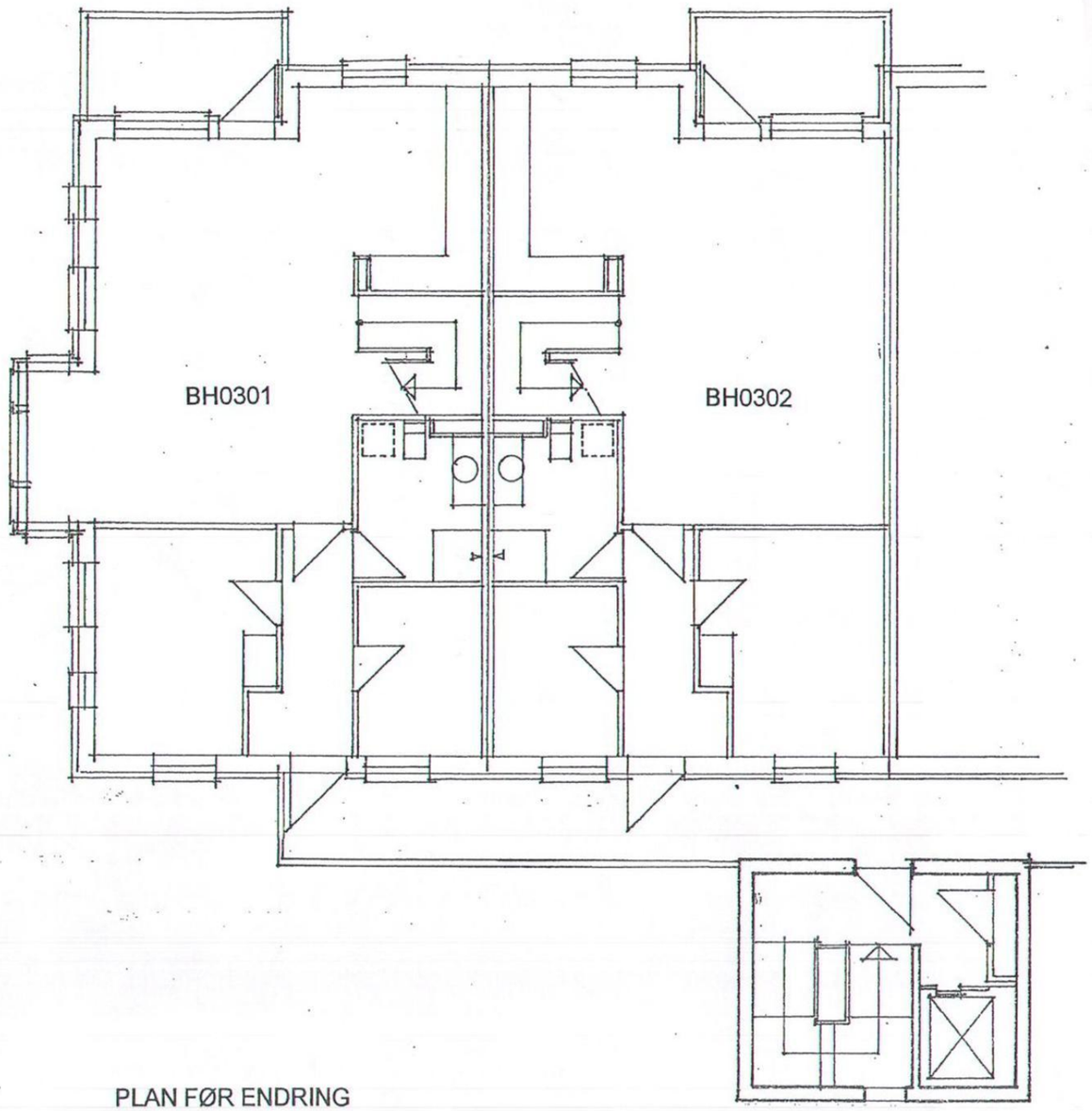
01/10994

ArkitektKompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 19 95
Fax. 32 89 41 65
F.nr. 939373233
post@arkitektkompaniet.as

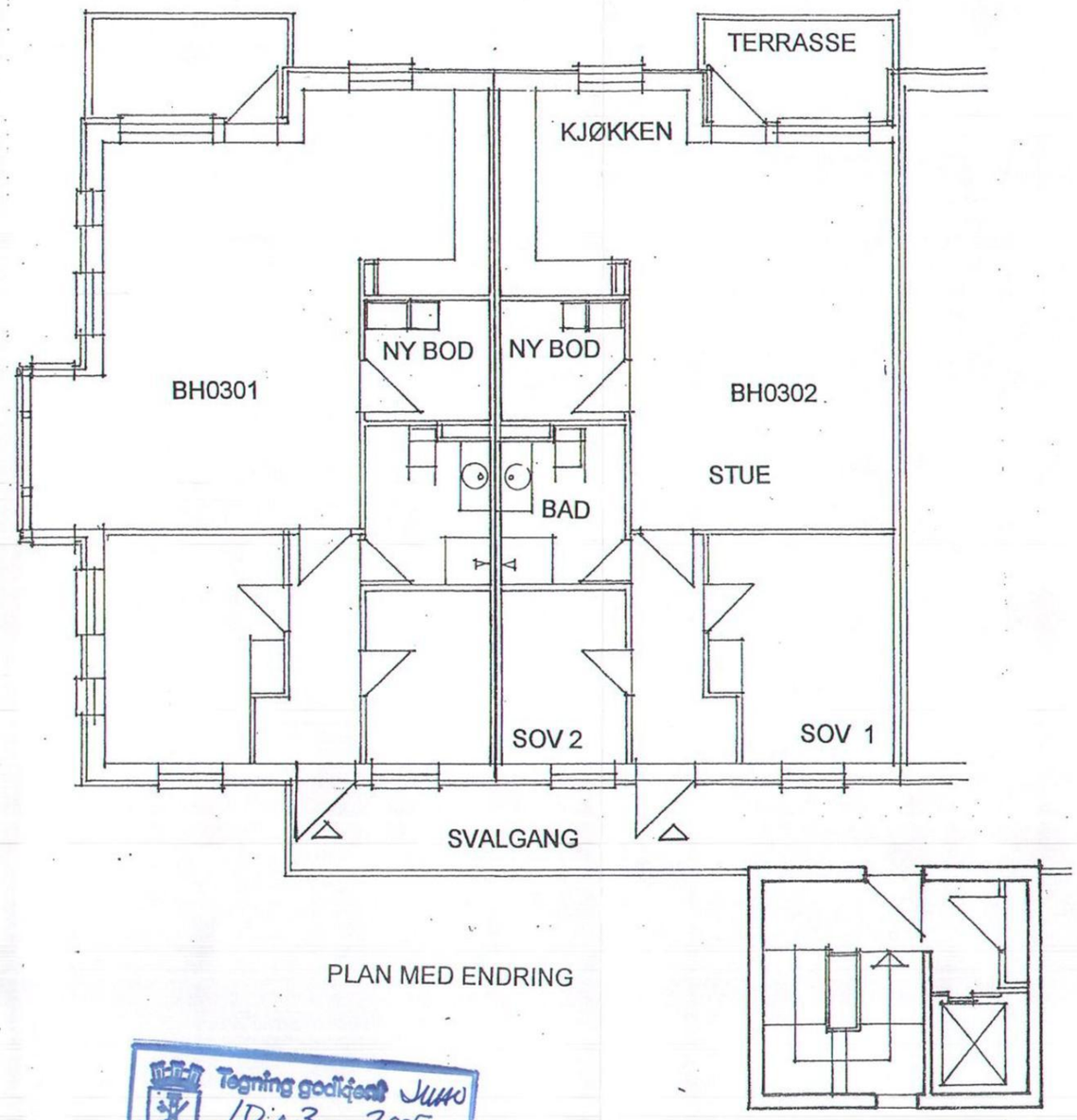
Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

Tegn. nr.: 01008 - 010

Indeks: K.



PLAN FØR ENDRING



PLAN MED ENDRING

Tegning godkjent JUHO
10/3 2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Drammen kommune
28 FEB. 2005

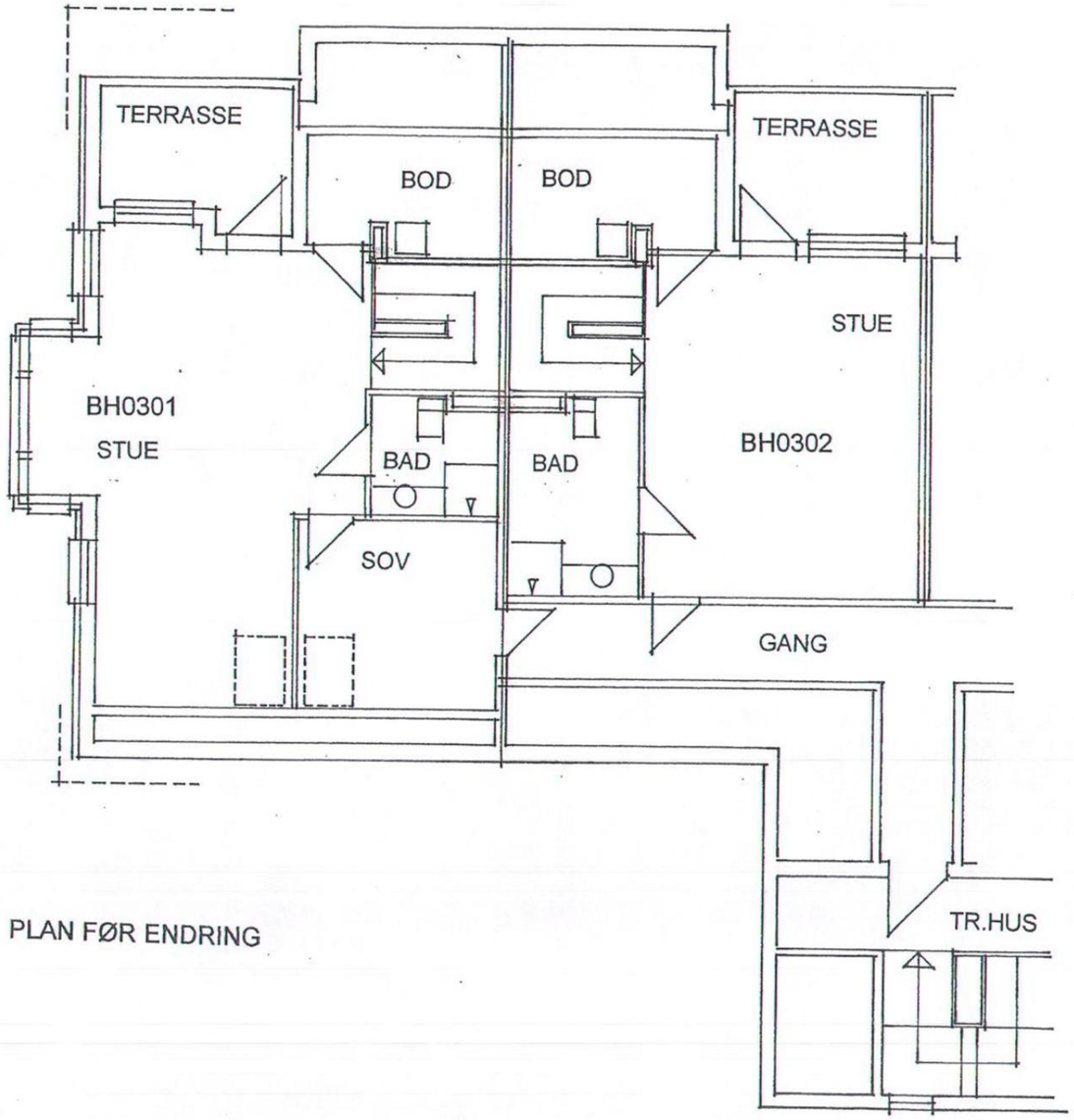
Endringer i leil BH0301 og BH0302 - Trapp fjernes, loft utgår og erstattes med ny bod

80076/13468290 Geomatikk
112/251 1367 Tegning

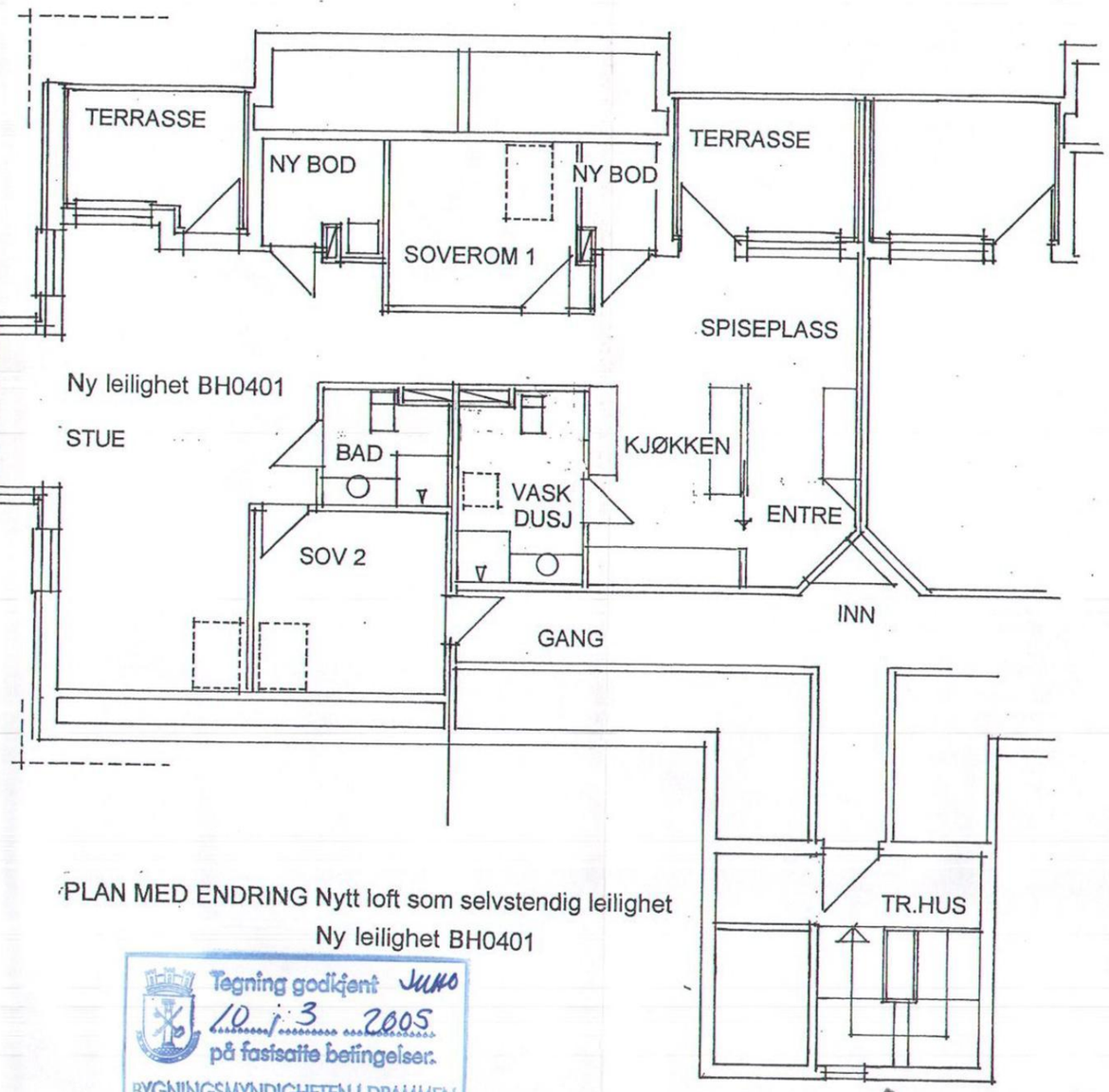
TICON TANGEN BRYGGE AS
Havnegata 101. 3040 Drammen
Gnr. 112 Bnr. 251

Bygg B - 3.etasje. mål 1:100 Dato 20.01.2005

Arkitektkompaniet AS. Tollbugt. 46. 3044 Drammen tlf 32 80 99 50 fax 32 80 99 51



PLAN FØR ENDRING



PLAN MED ENDRING Nytt loft som selvstendig leilighet
Ny leilighet BH0401

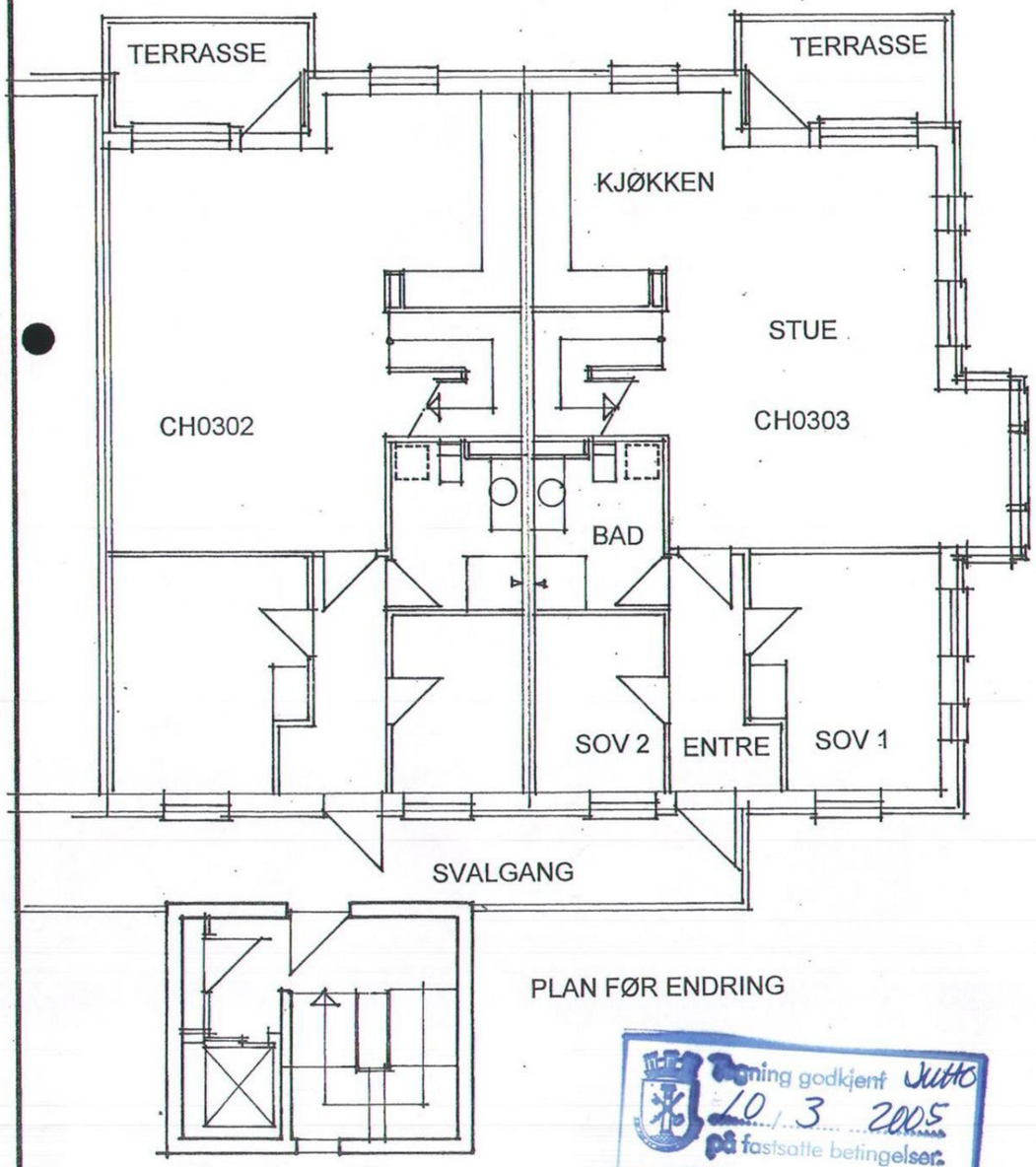
Tegning godkjent Juho
10 / 3 2005
på fasisatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Drammen kommune
28 FEB. 2005

TICON TANGEN BRYGGE AS
Havnegata 101. 3040 Drammen
Gnr. 112 Bnr. 251

Bygg B - Loftsetasje. mål 1:100 Dato 20.01.2005

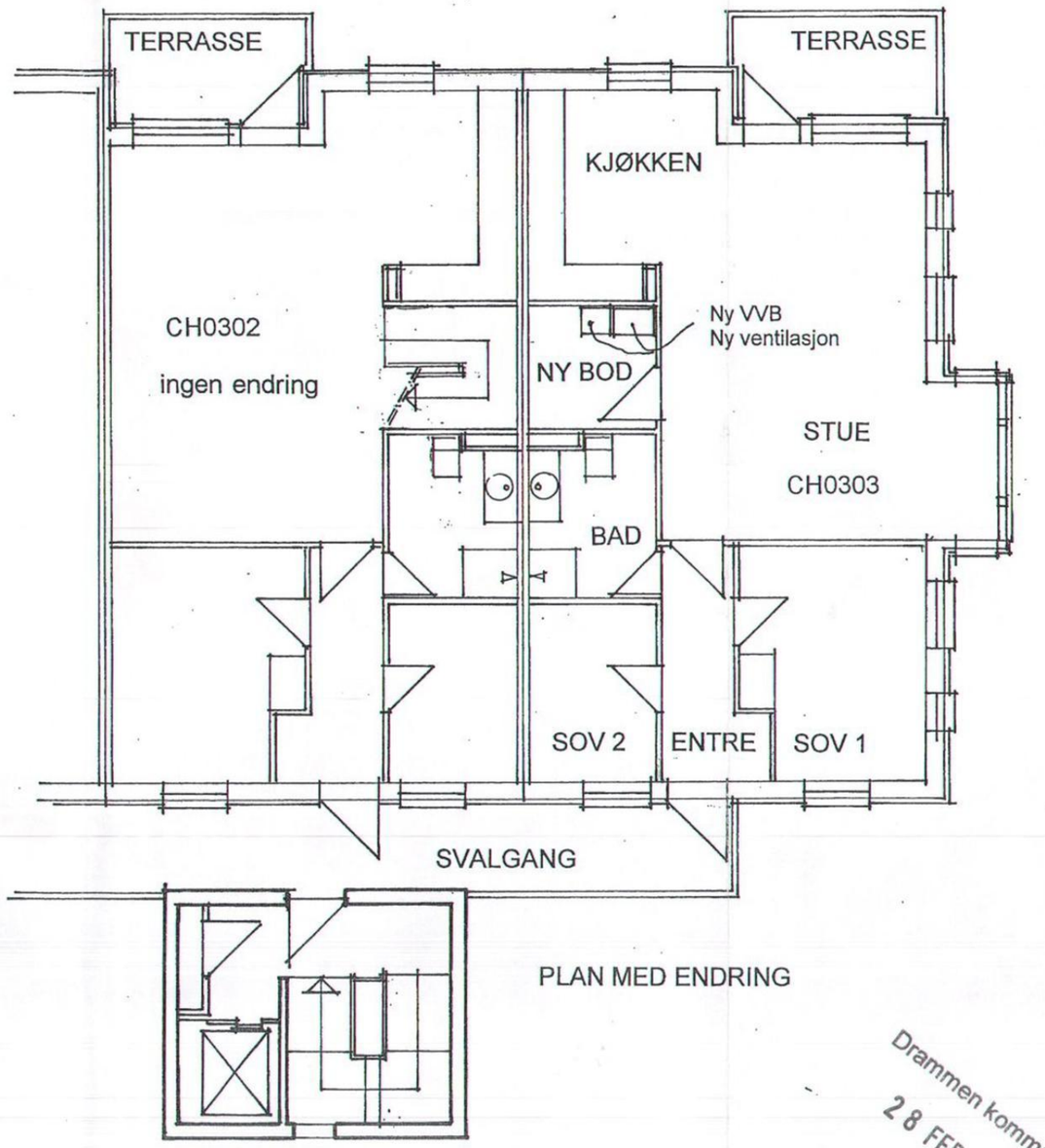
Arkitektkompaniet AS. Tollbugt. 46. 3044 Drammen tlf 32 80 99 50 fax 32 80 99 51



PLAN FØR ENDRING

Bygning godkjent Jutto
10/3 2005
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Endring i leil CH0303 - Trapp fjernes, loft utgår og erstattes med ny bod



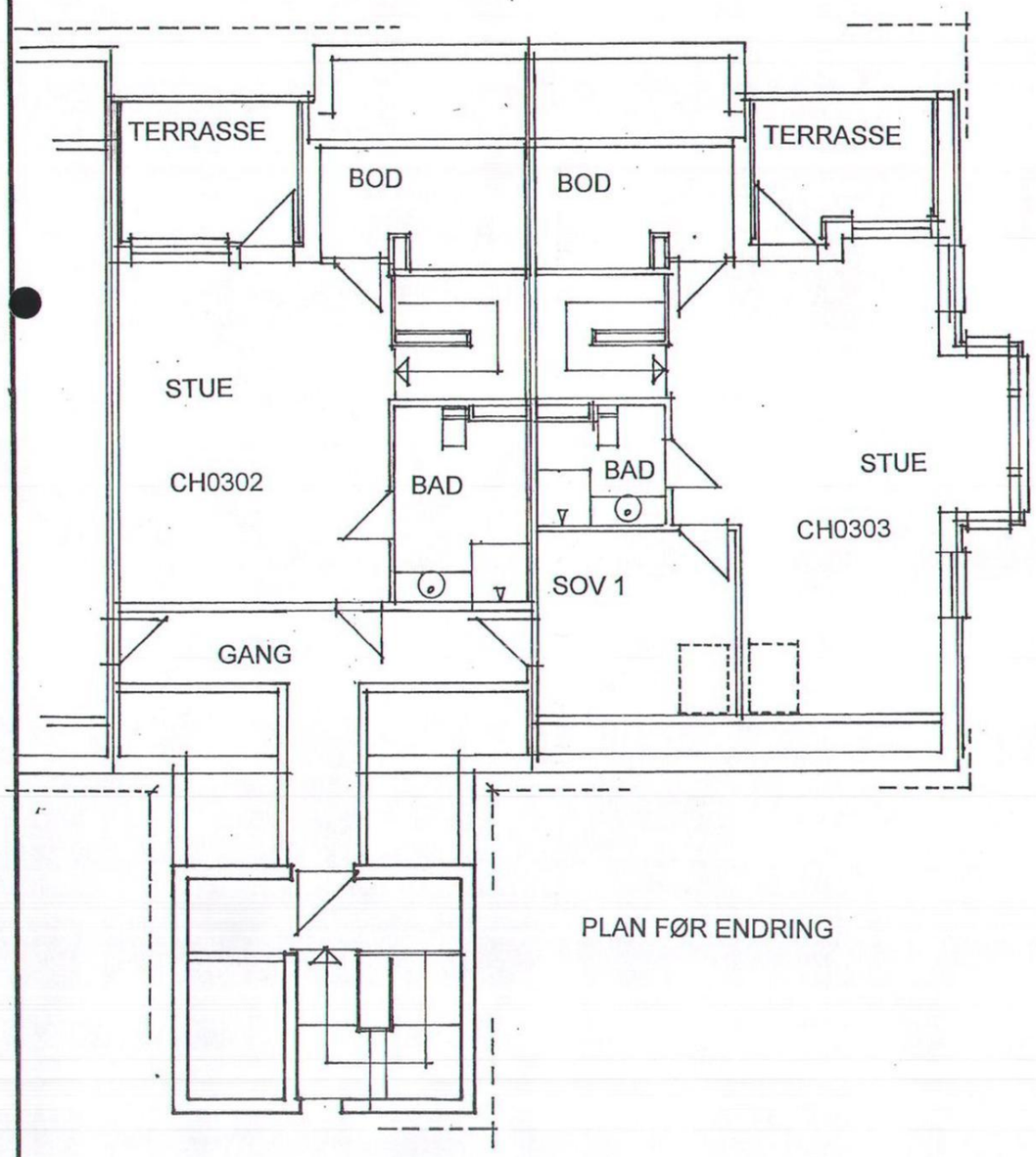
PLAN MED ENDRING

Drammen kommune
28 FEB. 2005

TICON TANGEN BRYGGE AS
Havnegata 101. 3040 Drammen
Gnr. 112 Bnr. 251

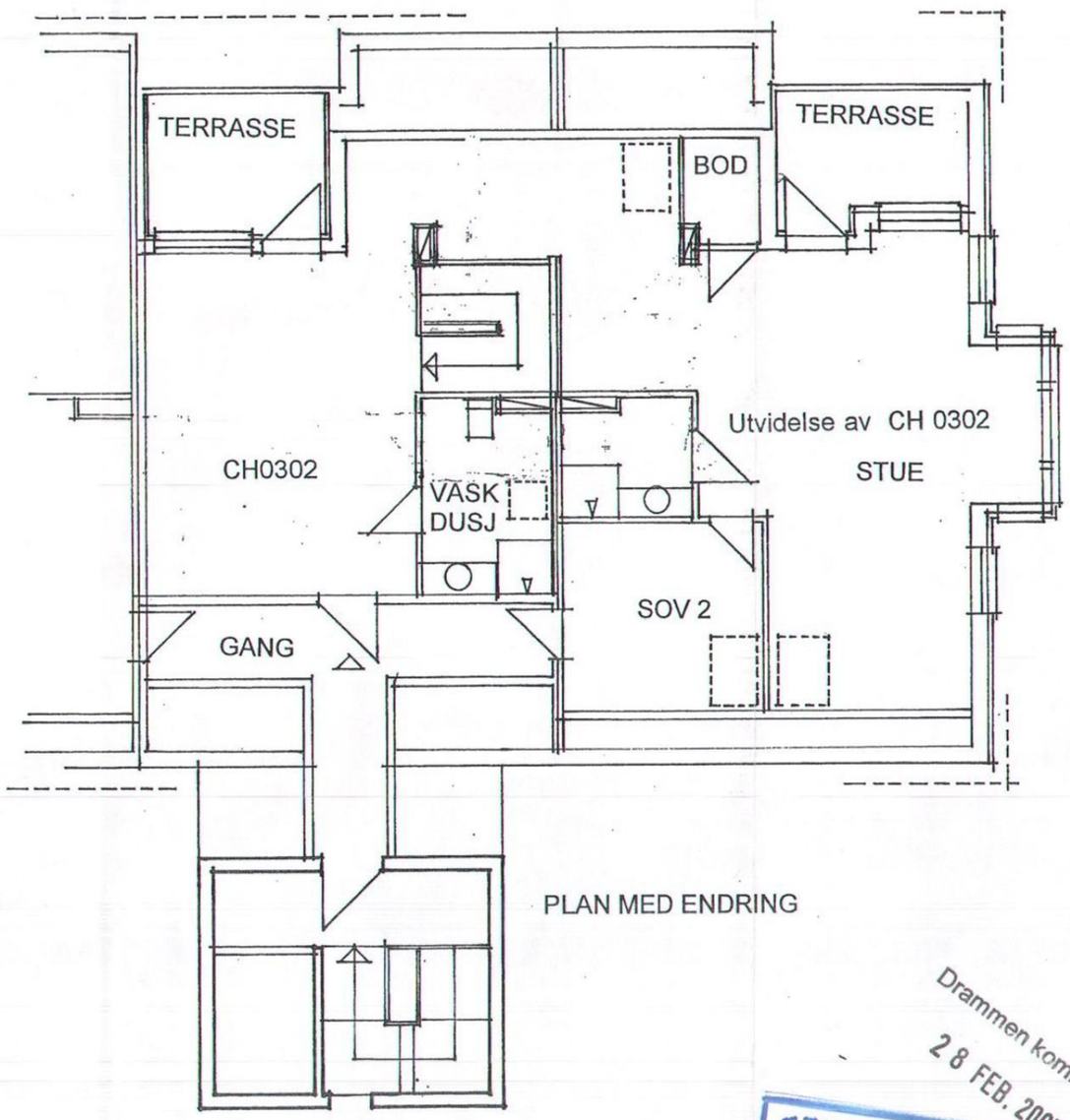
Bygg C - 3.etasje. mål 1:100 Dato 20.01.2005

Arkitektkompaniet AS. Tollbugt. 46. 3044 Drammen tlf 32 80 99 50 fax 32 80 99 51



PLAN FØR ENDRING

Endring i leil CH0302 utvides inn i tidligere loft til CH0303



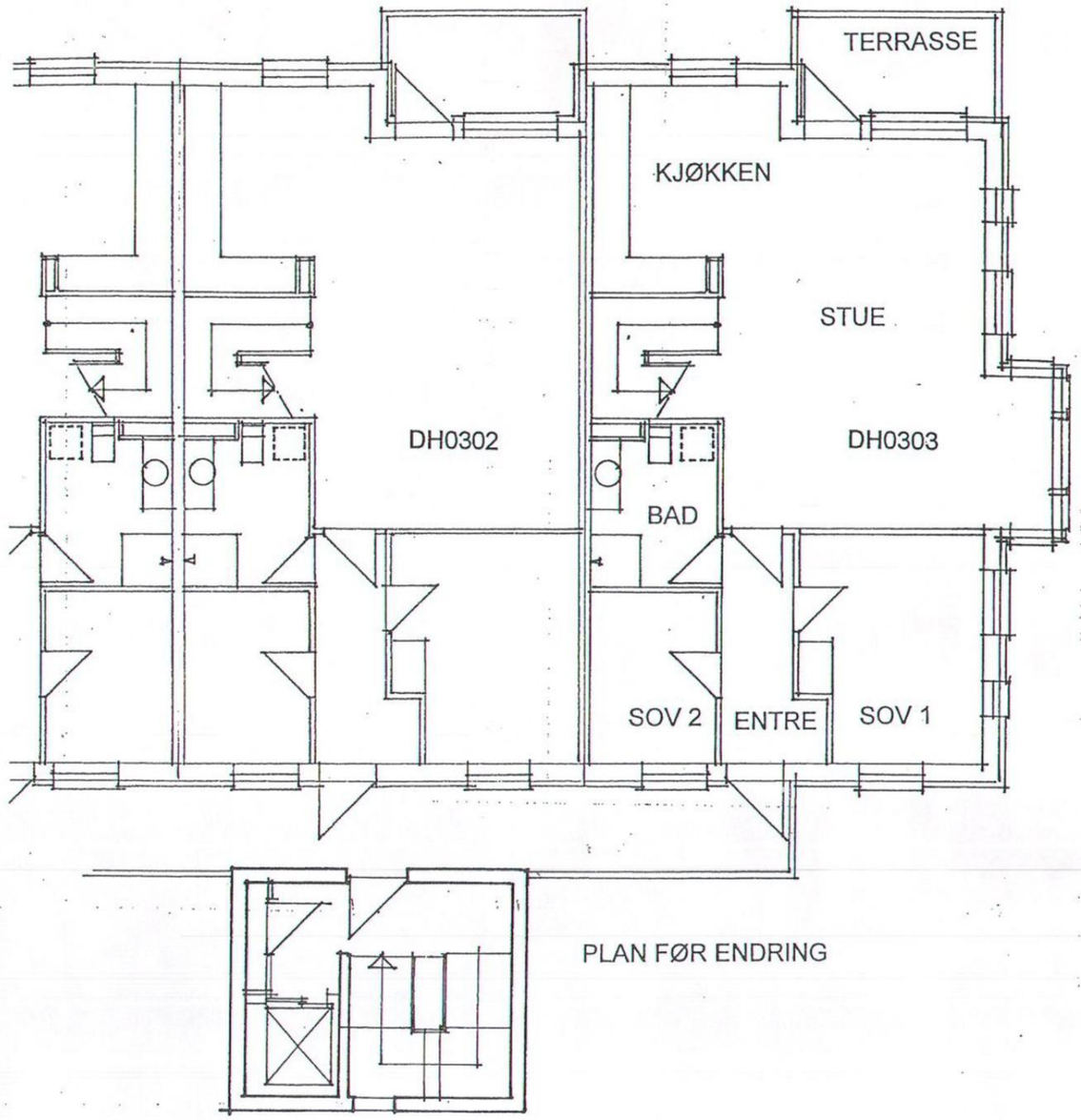
PLAN MED ENDRING

Drammen kommune
28 FEB. 2005
Tegning godkjent Juso
10 / 3 2005
på fasisatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

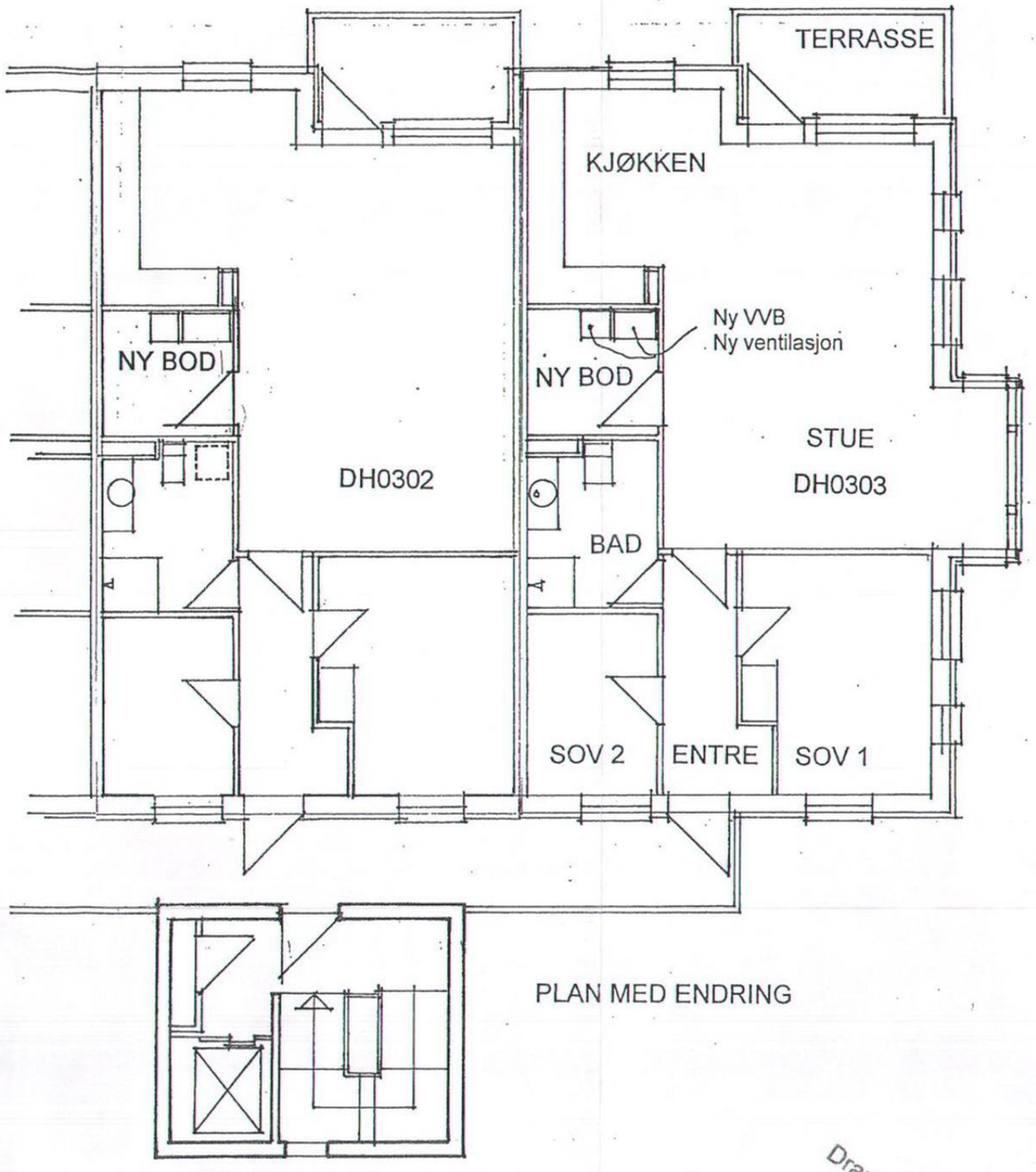
TICON TANGEN BRYGGE AS
Havnegata 101. 3040 Drammen
Gnr. 112 Bnr. 251

Bygg C - Loftsetasje. mål 1:100 Dato 20.01.2005

Arkitektkompaniet AS. Tollbugt. 46. 3044 Drammen tlf 32 80 99 50 fax 32 80 99 51



PLAN FØR ENDRING



PLAN MED ENDRING

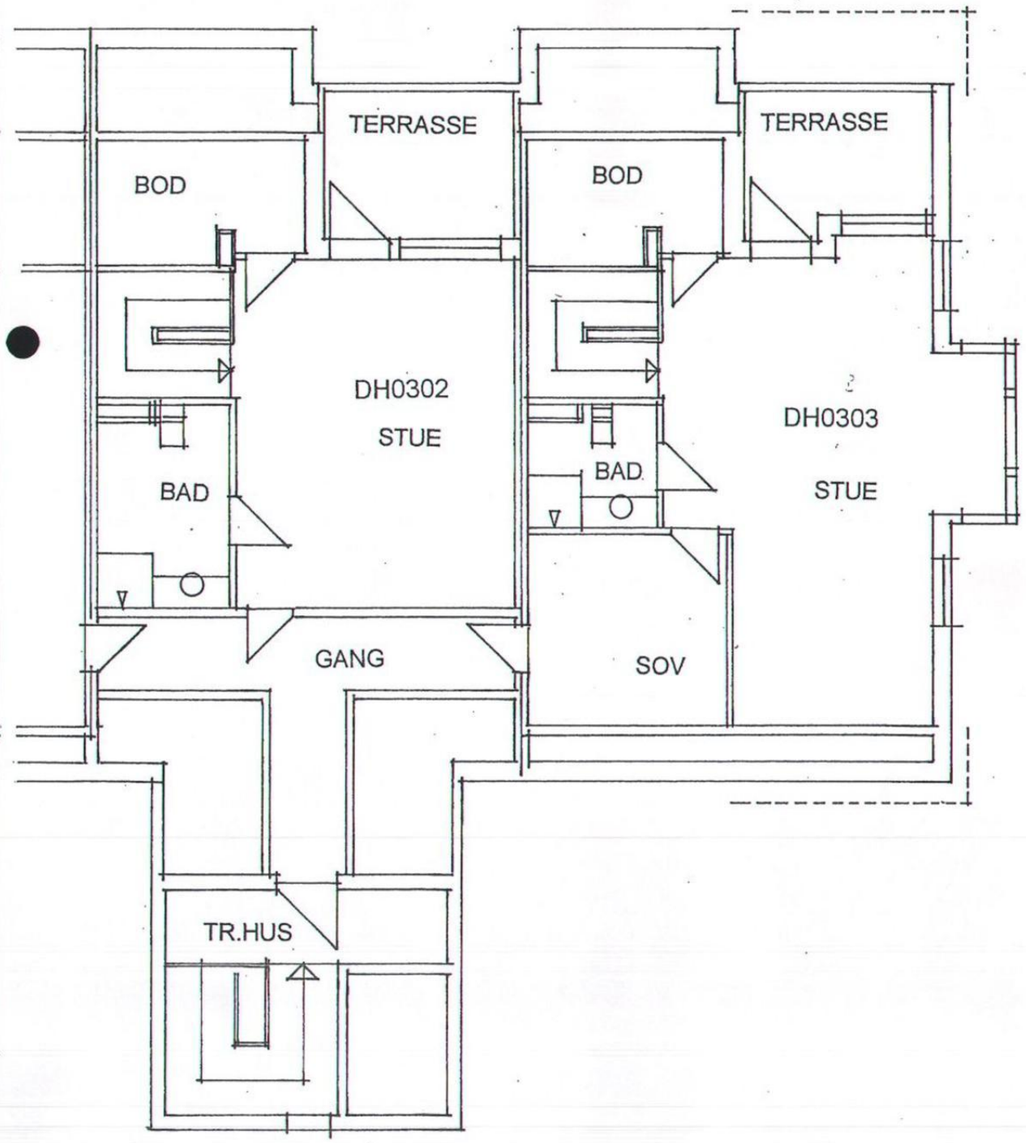
Endringer i leil DH0302 og DH0303 - Trapp fjernes og erstattes med ny bod

Drammen kommune
28 FEB Jul
Tegning godkjent 2005
10, 3
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

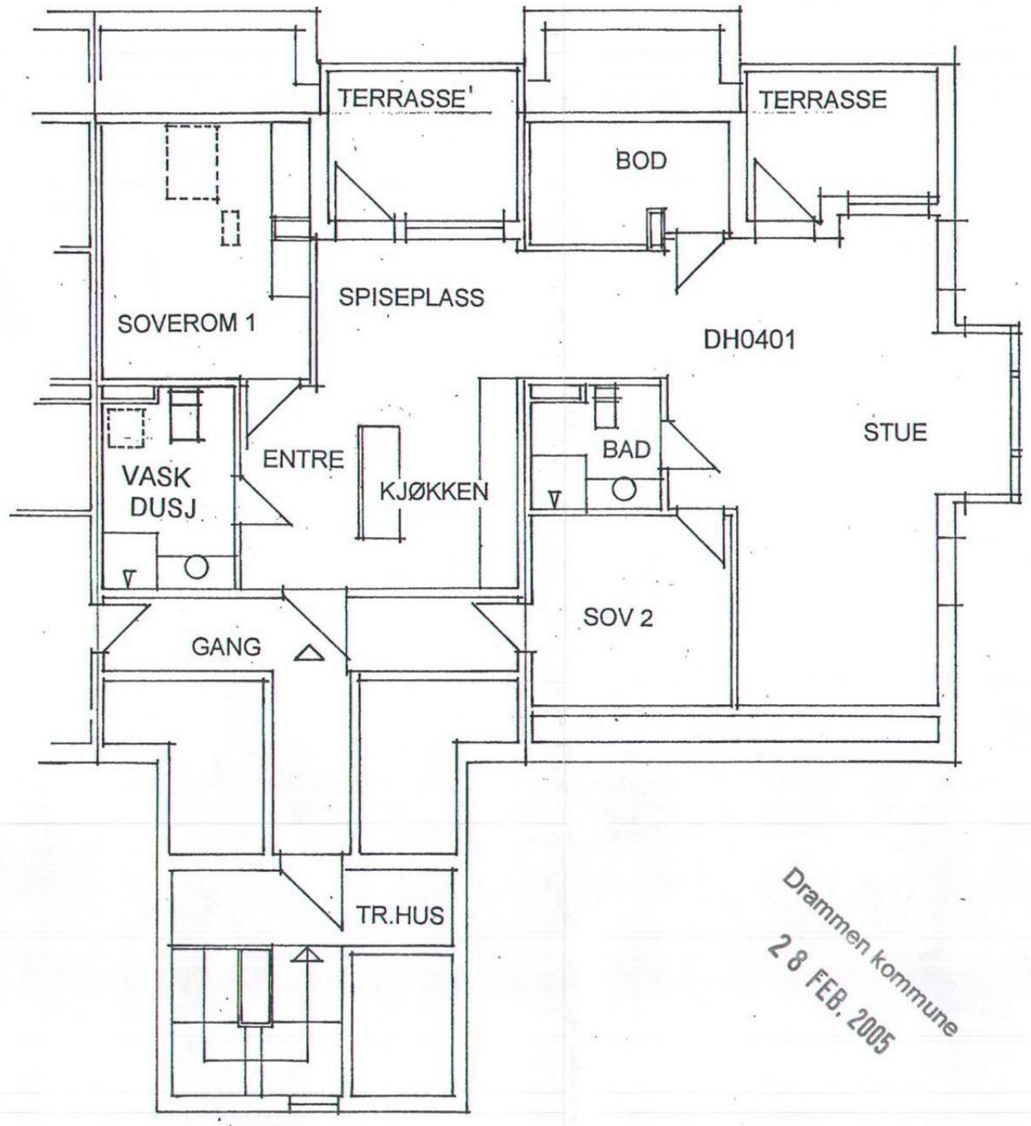
TICON TANGEN BRYGGE AS
Havnegata 101. 3040 Drammen
Gnr. 112 Bnr. 251

Bygg D - 3.etasje. mål 1:100 Dato 20.01.2005

Arkitektkompaniet AS. Tollbugt. 46. 3044 Drammen tlf 32 80 99 50 fax 32 80 99 51



PLAN FØR ENDRING



Drammen kommune
28 FEB. 2005

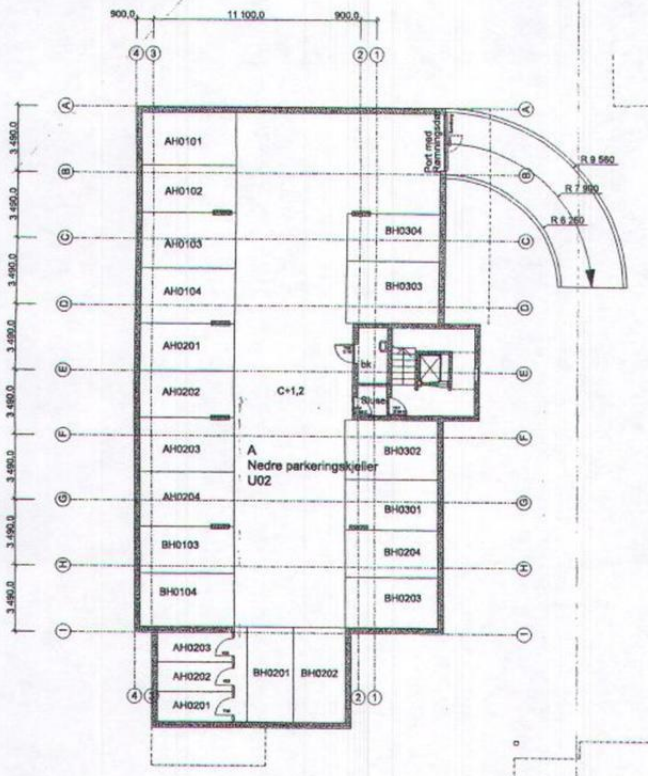
PLAN MED ENDRING Nytt loft som selvstendig leilighet DH0401

Tegning godkjent JUHO
10/3 2005
på fasisatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

TICON TANGEN BRYGGE AS
Havnegata 101. 3040 Drammen
Gnr. 112 Bnr. 251

Bygg D - Loftsetasje. mål 1:100 Dato 20.01.2005

Arkitektkompaniet AS. Tollbugt. 46. 3044 Drammen tlf 32 80 99 50 fax 32 80 99



Nord

01/10994

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
H	25.02.03	TG	Korr. trapperom
G	08.11.02	TG	Korr. rampe til parkeringskjeller.
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Rev rampe til p-kjeller.

11 04 03

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251

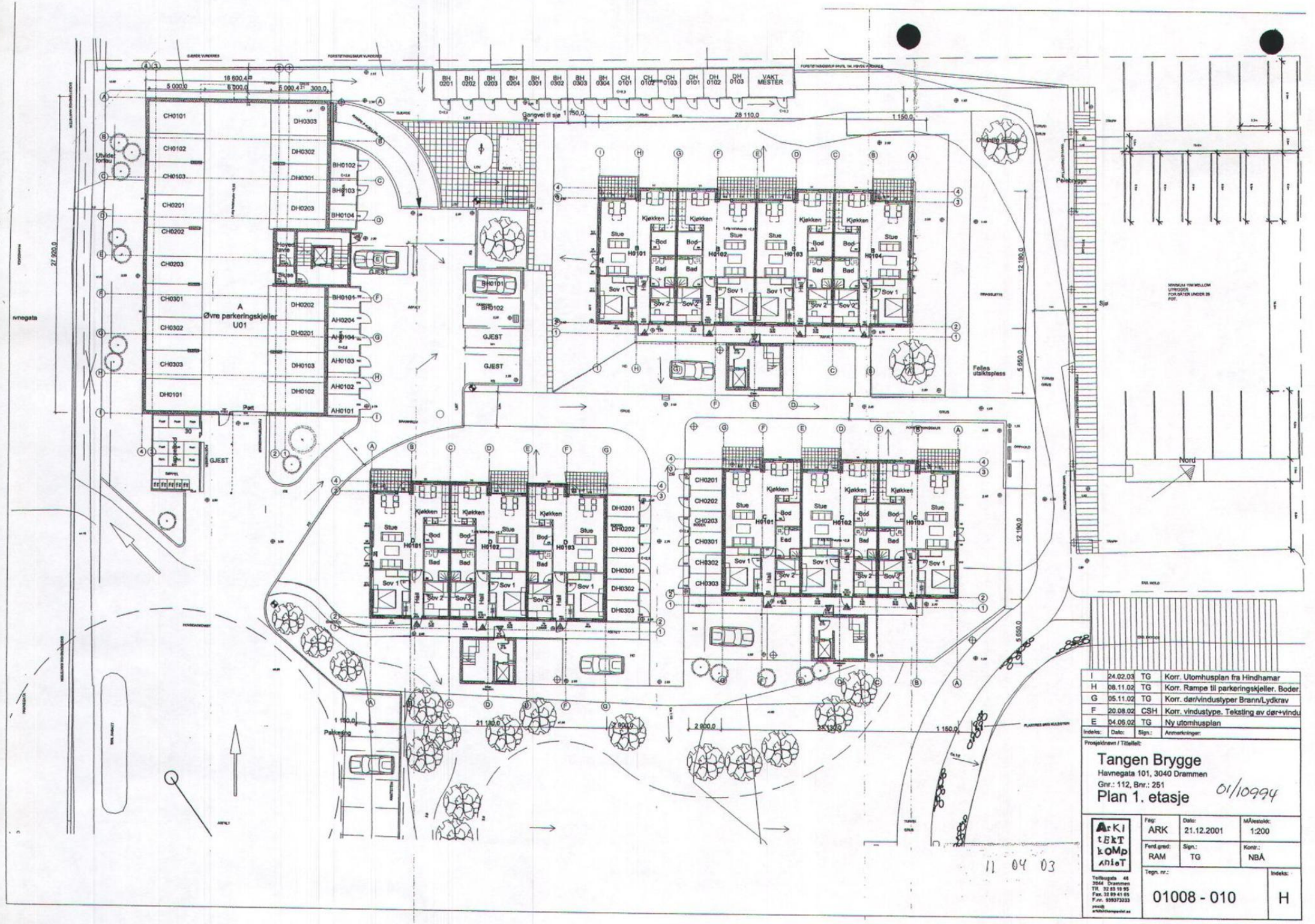
Plan kjelleretasje

ArkitektKompaniet
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 19 95
Fax. 32 83 41 69
P.nr. 939373233
post@arkitektkompaniet.as

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Fend.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

Tegn. nr.: 01008 - 005

Indeks: H



I	24.02.03	TG	Korr. Utomhusplan fra Hindhamar
H	08.11.02	TG	Korr. Rampe til parkeringskjeller. Boder.
G	05.11.02	TG	Korr. dør/vindustyper Brann/Lydkrav
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Ny utomhusplan
Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjektnavn / Tittel:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251

Plan 1. etasje

01/10994

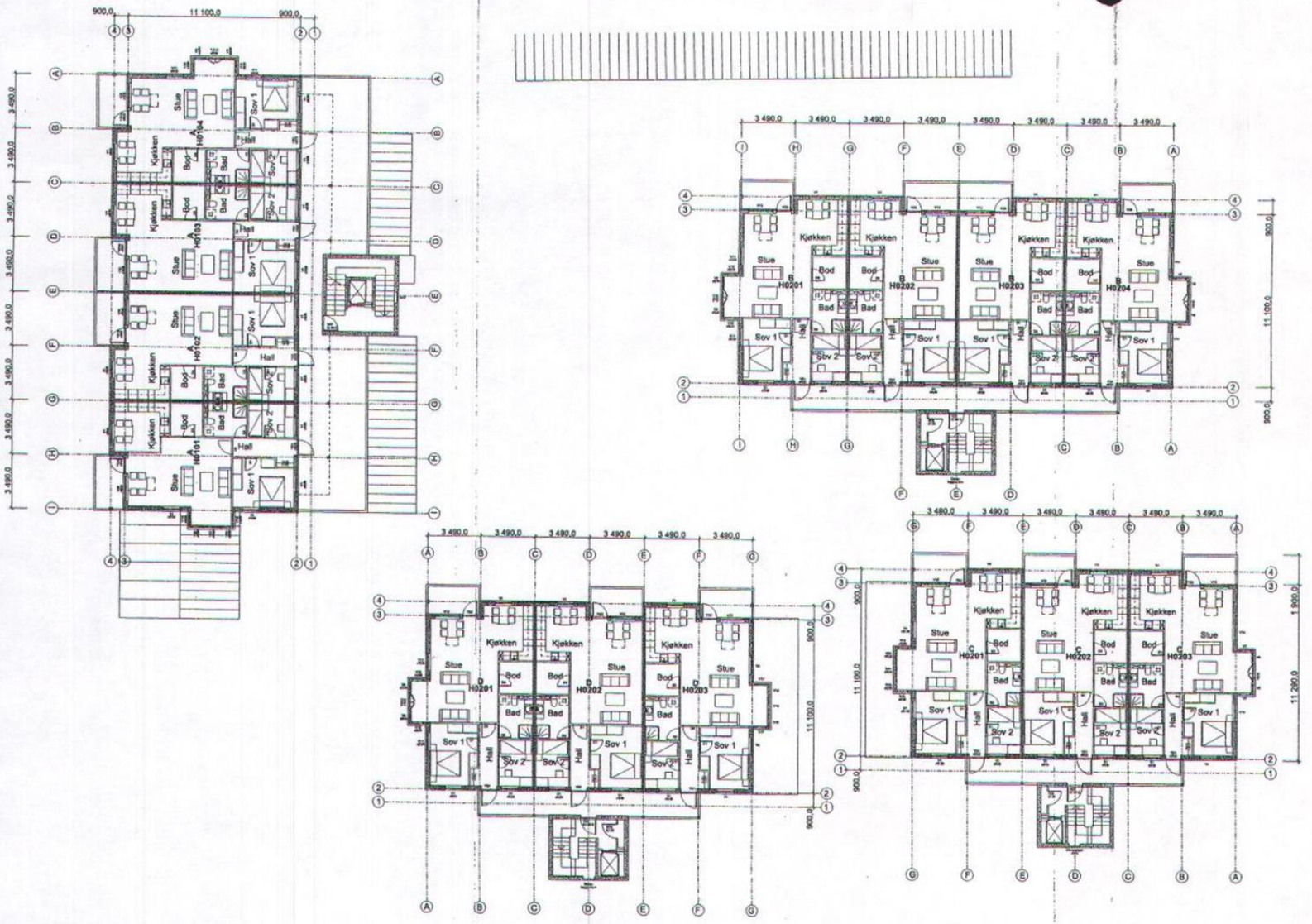
11 04 03

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

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Fend.grad:	Sign.:	Konstr.:
RAM	TG	NBÅ

Tegn. nr.: 01008 - 010

Indeks: H



Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
I	25.03.02	TG	Korr. Trappehus. +Div endringer
H	08.11.02	TG	Boder flyttet til bakkenivå.
G	05.11.02	TG	Korr.dør/vindustyper. Brann/Lydkrav.
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Rev. Svalgang Bygg A

Prosjektnavn / Tittel/felt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251

01/10994

Plan 2. etasje

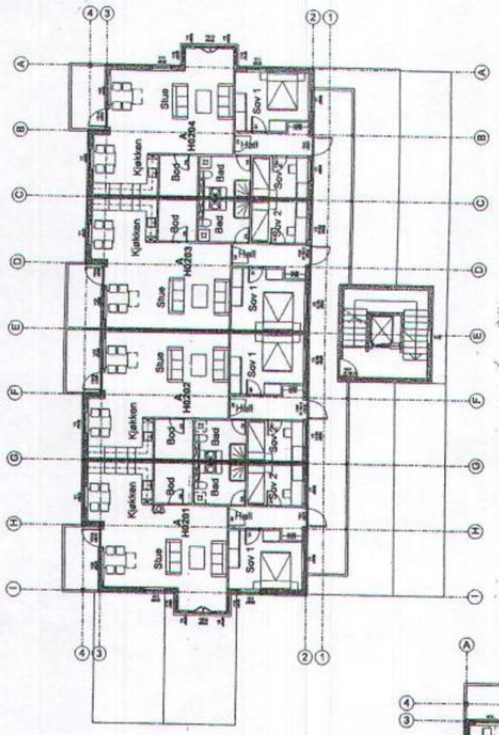
11 04 02

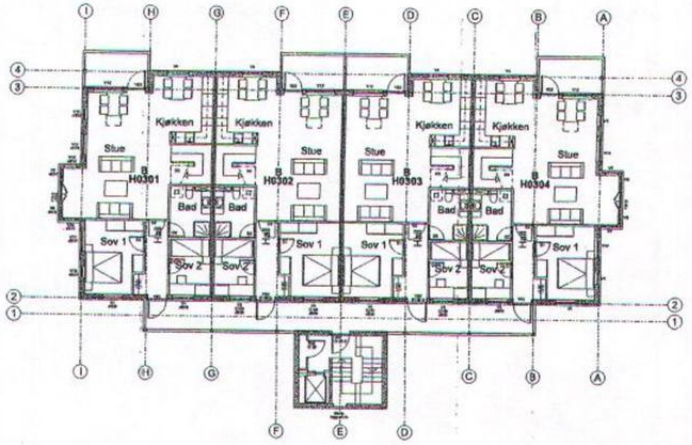
ARKITEKTKOMPANIET
Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 19 95
Fax. 32 85 41 65
F.nr. 939373223
mvabl

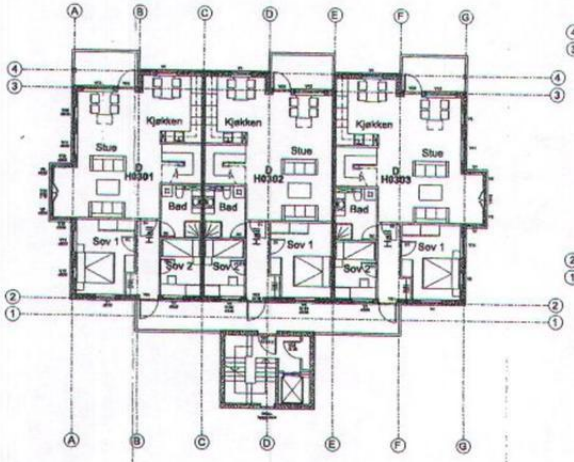
Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

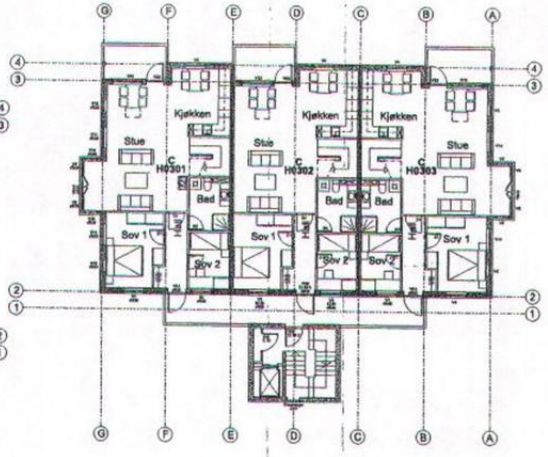
Tegn. nr.: 01008 - 020

Indeks: I









Nord

11 04 03

H	25.03.02	TG	Korr. Trappehus. +Div endringer
G	05.11.02	TG	Korr. dør/vindustyper. Brann/Lydkrav
F	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
E	04.06.02	TG	Rev Svalgang Bygg A
Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:

Prosjektnavn / Tittellell:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen 01/10994

Gnr.: 112, Bnr.: 251

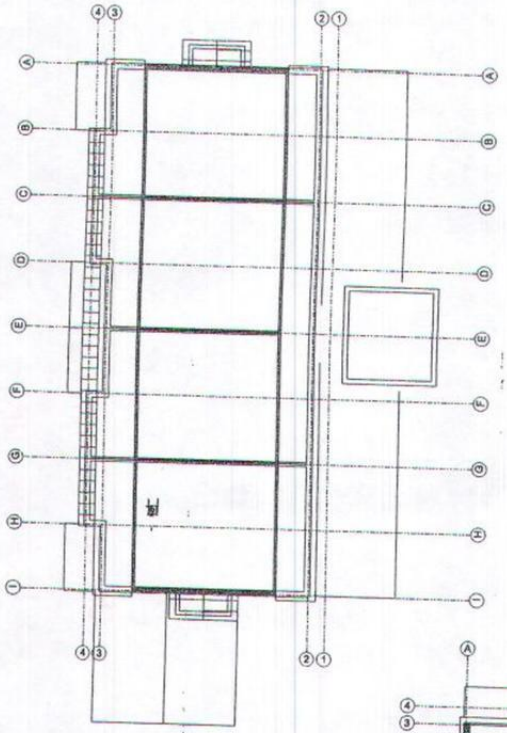
Plan 3. etasje

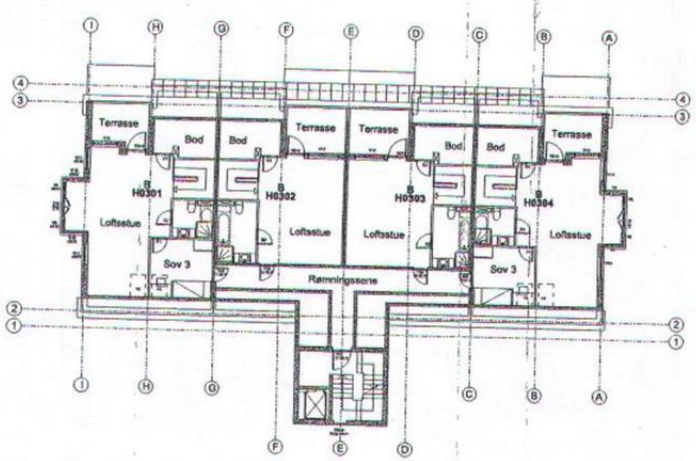
ARKITEKTKOMPANIET
Telthusgata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 10 85
Fax. 32 89 41 05
F.nr. 939373233

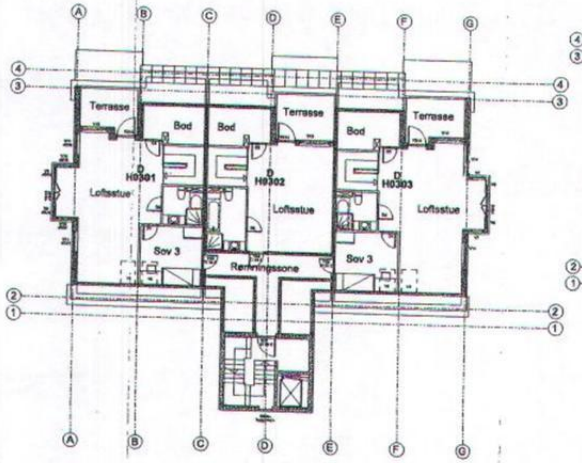
Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Fend.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

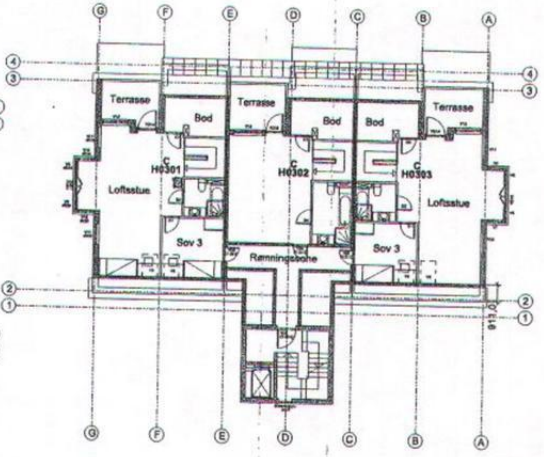
Tegn. nr.: 01008 - 030

Indeks: H









Nord

11 04 03

Indeks:	Dato:	Sign.:	Anmerkninger:
I	25.03.02	TG	Korr. Trappehus. +Div endringer
H	05.11.02	TG	Korr. dør/vindustyper. Brann/Lydkrav
G	20.08.02	CSH	Korr. vindustype. Teksting av dør+vindu
F	25.06.02	TG	Korr. planløsning loft. Bad.

Prosjektnavn / Tittelfelt:

Tangen Brygge

Havnegata 101, 3040 Drammen

Gnr.: 112, Bnr.: 251 01/10994

Plan loftsetasje

ArkitektKompanieT

Tollbugata 46
3044 Drammen
Tlf. 32 83 19 95
Fax. 32 89 41 65
F.nr. 938375233

Fag:	Dato:	Målestokk:
ARK	21.12.2001	1:200
Ferd.grad:	Sign.:	Kontr.:
RAM	TG	NBÅ

Tegn. nr.: 01008 - 040

Indeks: I

DRAMMEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2014–2036

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

21.09.2015 - endret etter forhandlinger om innsigelser.



BYPLAN 2014

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN

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

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....7

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

5. HANDEL.....9

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET.....10

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

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

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

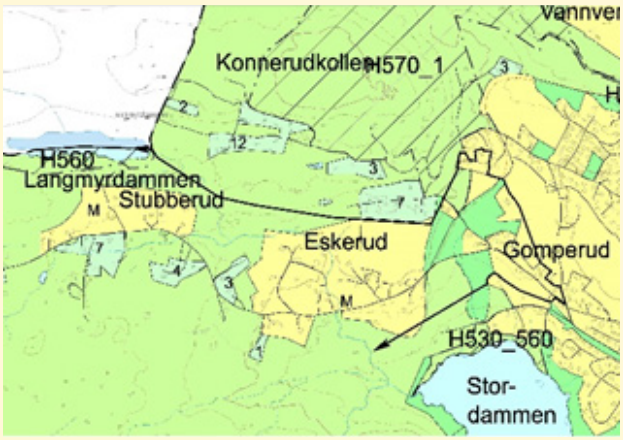
Transformasjonsområder for byutvikling
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor transformasjonsområdene for byutvikling (områdene A-G, J og O) stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Utbyggingsavtaler

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

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

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

4. TRANSPORT, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

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

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

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

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

4.2 Sykkelnettet

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

4.3 Nye veglinjer

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

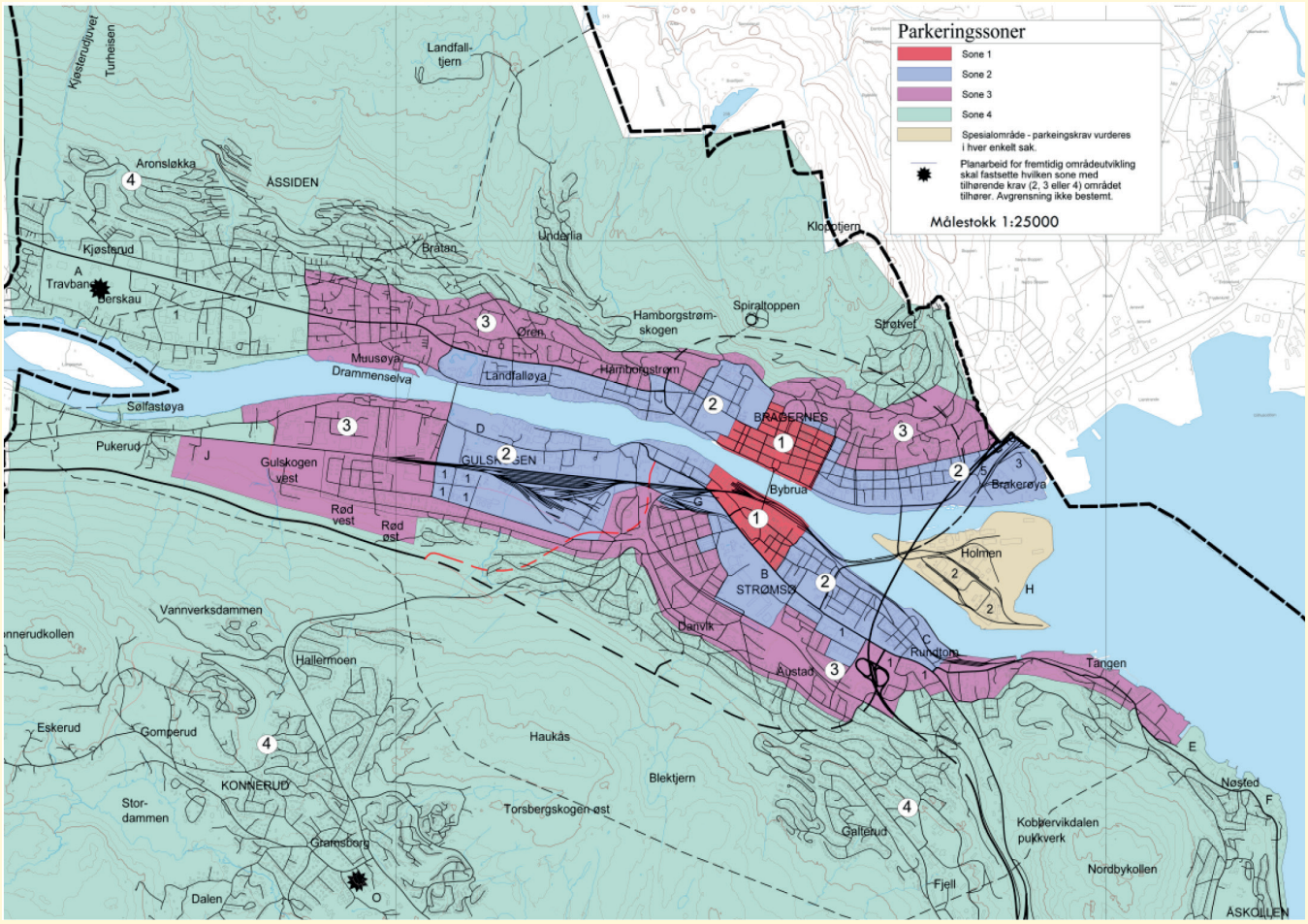
4.4 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved utformingen.

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

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



Figur 1: Soner for parkeringsdekning

Krav til antall parkeringsplasser for bil

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

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

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

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

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

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

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

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

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

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

4.5 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

5. HANDEL

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

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

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

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

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

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

strøksbetjenende dagligvarebutikk, kiosk og lignende.

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

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

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

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

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

6.2 Vann i by (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

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

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

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

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

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

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

6.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

6.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

7.3 Variert boligsammensetning

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

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

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

KVALITETSKRAV TIL UTEOPPHOLDSAREALER

Arealet skal

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

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL

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

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

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

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

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Godkjent utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse gis.

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

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

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

AREAL FOR LEK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 LNF-områder (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5 Eksisterende planer (pbl § 11-8 f)

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

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

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

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

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



www.drammen.kommune.no

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.