Eliesons gate 4, 3044 DRAMMEN



PROPR.NO

Selger
Wenche Lien
99035933

Prisantydning
3 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3301 Gnr. 110 Bnr. 423 Snr. 17

Stor, supersentral leilighet m/heis, garasjeplass, felles takterrasse, trimrom og fellesrom i Drammen sentrum

PRISANTYDNING
kr 3 990 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 46 905 kr

TOTALPRIS
kr 4 036 905 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 096 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
110kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 234kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1989



Eliesonsgate 4



Romslig stue med store vindusflater. Peis med støpejernsinnsats.



Stue med parkett og malte vegger



Fransk balkong i stuen



Stue med god plass til salong og spisestue



Kjøkken



Kjøkken med plass til spisebord



Flislagt bad



Flislagt bad med badekar



Entre med skyvedørsgarderobegarderobeskap



Soverom i 3.etg har skyvedørsgarderobe



Soverom i 4.etg. har skyvedørsgarderobe



Soverom i 4.etg. med skyvedørsgarderobe



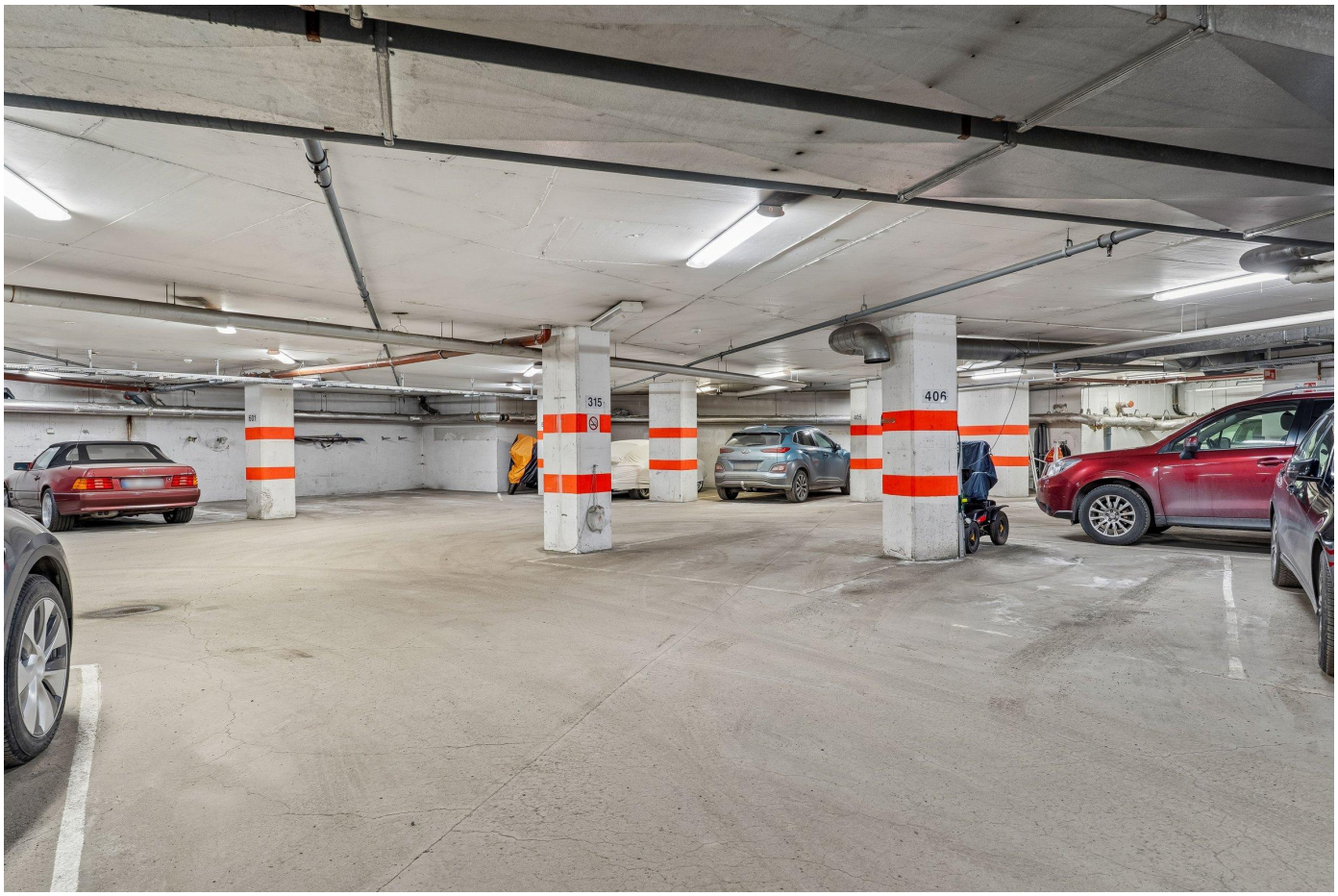
Eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin



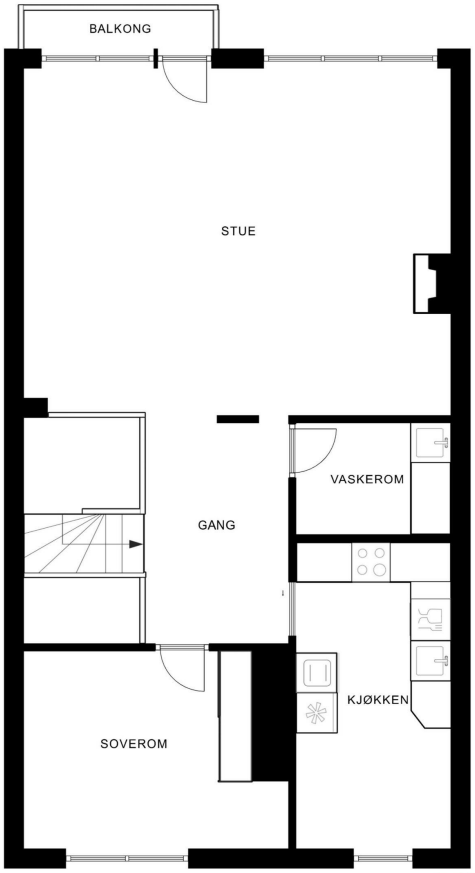
Fellesrom i 2.etg. for private sammenkomster



Trimrom

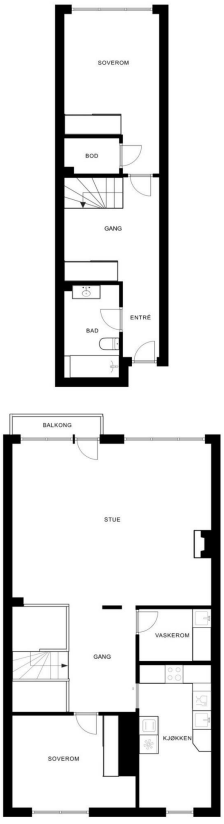


Parkeringsplass i garasjekjeller. Her finnes også en tilhørende kjellerbod.



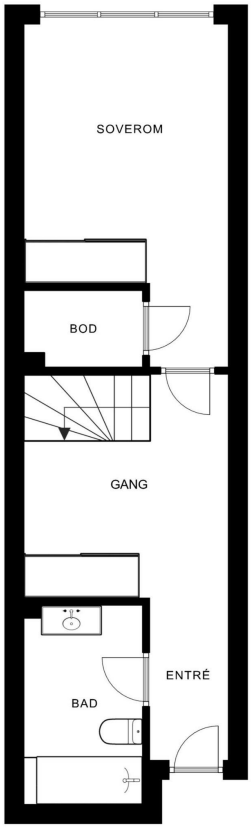
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 4.etg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 3.etg.



Del av takterrasse



Del av takterrasse

Om boligen

Ønsker du å bo midt i Drammen, med "ALLE" faseliteter i bygget eller innen gangavstand?
Fra leiligheten kan du ta heisen ned i første etasje og du er inne i byggets store dagligvarebutikk Coop Extra. Du kan gå over torget til jernbanestasjonen eller stoppe og ta en kaffe på konditoriet, eller en matbit på en av de nærliggende restaurantene.
Boligen har en fransk ballkong, men ønsker du å slikke enda mer sol eller grille- tar du heisen opp på takterrassen. Der finner du solsenger, spisegrupper og griller.
Vil du derimot starte dagen med trening? Da er sameiets godt utstyrte trimrom et ypperlig sted.
Kanskje har du et jubileum i nær framtid? Da kan du samle slekt og venner i byggets pene, sentrale fellesrom.
Bilen kan du parkere på egen parkeringsplass i kjelleren.

Leiligheten ligger over 2 plan, i 3. og 4. etasje med heisadkomst både fra bakkeplan og fra garasje. Nyslipt eikeparkett på stue, kjøkken og gang. Eikeparkett fra 2018 på soverom. Malt tapet på vegger, flislagt bad fra byggeår. Peis og elektrisk styrt solskjerming i stue.

Beliggenhet

Boligen har en svært sentral beliggenhet på Strømsø torg. På den andre siden av torget ligger Drammen jernbanestasjon og rutebilstasjonen. Det er hyppige avganger med tog inn mot Oslo og Gardermoen.
På torget finner du, matvarebutikk, bakerier, serveringssteder og apotek.
I nærheten finner du også Marienlyst stadion, Drammens hallen, svømmehallen, Universitetet i Sør-Øst Norge (USN) og biblioteket.
Det er kort vei til ulike kulturtilbud som kino, teater, konserter, idrettstilbud og museum. Det er lett å komme seg til markaområder og alpinbakke.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt på telefon 99035933, så finner vi en tid.

Felleskostnader

Felleskostnader inkluderer:

Kommunale avgifter (vann og avløp), renovasjon, TV/ internett, diverse drift-og vedlikeholdstjenester, felles strøm, vaktmestertjenester, renhold, bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, garasje og bod.

Fordeling av felleskostnadene:
Felleskostnader drift: kr. 6 352,-
Garasje: kr. 300,-
Internett (Telia): kr.444,-

Omkostninger

3 990 000 kr (Prisantydning)
46 905 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 036 905 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
100 900 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

112 890 kr (Omkostninger totalt)

---

4 149 795 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:

6 725 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.

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.

Fagtakst

Eliesons gate 4, 3044 DRAMMEN

Gnr: 110
Bnr: 423
Snr: 17

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

BRA: 113 m^2

BRA-i: 110 m^2

Oppsummering av tilstandsgrader

0	2	8	2	1
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
03.03.2026

Rapportdato
18.03.2026

Hjemmelshavere

Navn
Petter Torgersen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Wenche Lien

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen./
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.
Det er kontrollert om bygningen er i samsvar med godkjente byggetegninger eller offentlige tillatelser.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

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

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

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	38	35	3	0	0
4. etasje	75	75	0	0	2
Totalt m2	**113**	**110**	**3**	**0**	**2**

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Fordelergang
- Soverom

4. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue
- Soverom
- Kjøkken
- Vaskerom

BRA-E=Bod plassert i kjeller.

Kommentar til arealberegning

Bod nr 315 på 2,6m2.

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av løsmasse.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Felles takterrasse.
- - Parkering i felles garasjekjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Teknisk Verdi

Skal det settes markedsverdi?	Ja

Markedsverdi
5000000

Markedsvurdering

Eliesons gate 4 er en romslig selveierleilighet beliggende sentralt i Drammen, med kort avstand til byens servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Området er attraktivt for både familier og pendlere, og kjennetegnes av stabil etterspørsel og gode omsetningstider.

Boligen ligger i et bygg fra 1989 og fremstår som funksjonell med en god planløsning. Leiligheten har et bruksareal på ca.114 m² og inneholder blant annet to soverom, noe som gjør den velegnet for både par og små familier. Størrelsen skiller seg positivt ut sammenlignet med mange andre enheter i samme område, og bidrar til økt attraktivitet i markedet.

Basert på tilgjengelige salgstall i nærområdet er det registrert flere sammenlignbare omsetninger i samme bygg og omkringliggende gater. Mindre leiligheter i samme adresse har nylig blitt omsatt i området rundt 3,3–4,4 millioner kroner, mens større enheter og boliger med tilsvarende kvaliteter generelt oppnår kvadratmeterpriser i intervallet ca. 40 000–55 000 kr/m².
For denne boligen tilsvarer en pris på rundt 5 millioner kroner en kvadratmeterpris på ca. 45 000 kr/m², noe som plasserer eiendommen i det øvre, men fortsatt realistiske sjiktet av markedet.
Videre underbygges vurderingen av en indeksbasert verdi på ca. 4 780 000 kroner, som sammen med sammenlignbare salg og boligens størrelse tilsier et markedsnivå tett opp mot 5 millioner kroner.

Samlet sett vurderes eiendommen å ha gode kvaliteter knyttet til beliggenhet, størrelse og planløsning. Markedet i området er velfungerende, og det er normalt god interesse for boliger i denne kategorien.

Tomttype	**Selveier**

Fellesrom

Tomteareal
2233

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Skal det oppgis andel fellesgjeld?	Nei
Skal det settes teknisk verdi?	Nei

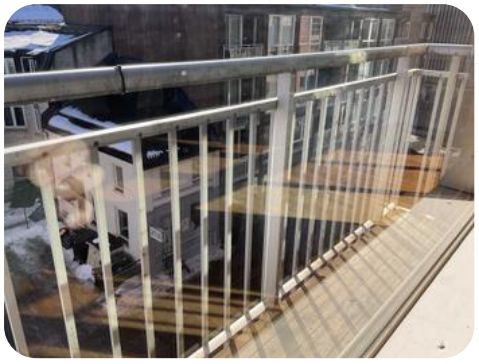
6.2 Radon

Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet

Bygget ligger i 3.etg og radon er ikke relevant.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong

Det er etablert en balkong på 1,7m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-2
Det er montert en balkong med rammekonstruksjon av stål/betong på 1,7m2. Balkongen er belagt med terrassebord. Det er montert ståltrekkverk med tilfredstillende høyde. TG2 settes da det registreres slitasje på terrassebord.	

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Normalt vedlikehold samt eventuelle utskiftninger av terrassebord er påregnelig,.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-2

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår 1988.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

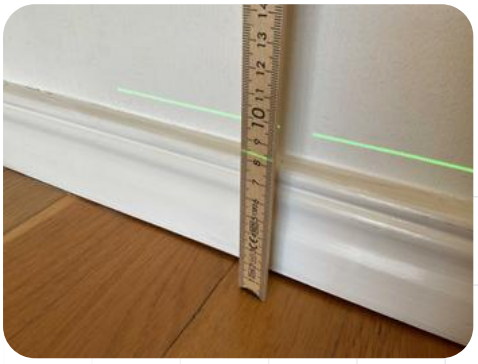
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
35 mm høydeforskjell i stue.
13 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på kjøkken

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	50000-150000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 35mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort.
- Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.
Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.6 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Ildsted plassert i stue.



Type peis	**Peis**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.7 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ukjent	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Ja**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Ja**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av kjøkken

TG-2

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

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

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

Det er etablert avtrekk med kullfilter.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt påvist mangler skade på avtrekksvifte i sammenheng med alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Et eldre kjøkken har ofte slitasje og utdatert utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader bak innredning og i gulv, samt behov for oppgradering eller utskifting.
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om utskiftning.

6.8 Lovlighet





Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det er utstedt ferdigattest den 01.03.1991	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.9 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Ja**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Anbefalte tiltak: - Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.10 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Støpejern**
Avløpsrør er oppført i støpejern	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i støpejern.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke vurdert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist på bad.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. - Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.11 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber**
Vannrør oppført i kobber.	

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

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i tak på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

6.12 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. (Ikke krav før 01.01.1998)
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget.
- Leiligheten har ett anlegg med ujordede stikkontakter, noe som ikke ville vært tillat i dag.
Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

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

6.13 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

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

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

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

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Det opplyses at det mekaniske avtrekket er nytt i 2016/2017.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

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

6.15 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderings grunnlag

Hulltaking er ikke utført da det er påvist andre behov som tilsier at det må forventes renovering.

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet er fra opprinnelig byggeår.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via felles sjakt.
Rommet mangler tilluft ved terskel.
Sluk av eldre støpejernsluk. Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det registreres flere sprekker i gulv.
Fallforhold på gulvet er ikke tilfredstillende (stedsvis motfall)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluk og tettesjikt i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid på tettesjikt og sluk samt påviste sprekker/skader og fallforhold. En full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	Over 300000

6.16 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt/tapetserte overflater.
Tak: Malte overflater alle rom.

Gulv: Flis på vaskerom. Øvrige rom parkett.
Vegg: Tapet på vaskerom. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malte overflater alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige mangler eller skader på overflater.Det er hensysntatt og oversendt bilder at utbedringer av overlfater etter befaring. Det må allikevel alltid forventes mindre overflate arbeid på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.17 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Ildsted plassert i stue.
- Varmekabler på bad.
- Øvriig oppvarming via panelovner

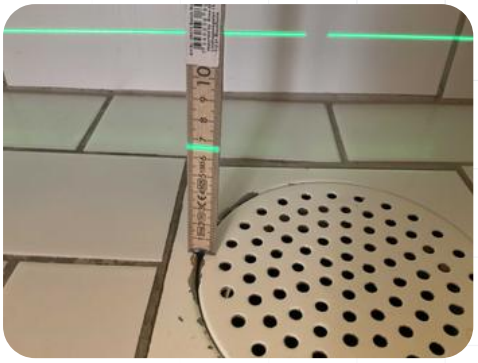
6.18 Støy

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

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul og delvis rød støysone. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.19 Vaskerom







Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av	TG-2

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Strietapet overflater på vegg.
Eldre sluk uten synlig klemring.
Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsone.

TG2 settes med bakgrunn i manglende tettesjikt i våtsone, samt alder som tilsier økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:
- Alder samt løsning på tettesjikt medfører økt risiko for vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering av tettesjikt.

Beskrivelse
Vaskerom er plassert i 4.etg



6.20 Parkering

Skal TG-grad settes?	**Nei**

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er montert en balkong med rammekonstruksjon av stål/betong på 1,7m2.
Balkongen er belagt med terrassebord.
Det er montert ståltrekkverk med tilfredstillende høyde.

TG2 settes da det registreres slitasje på terrassebord.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold samt eventuelle utskiftninger av terrassebord er påregnelig,.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår 1988.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

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

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

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

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

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

Det er etablert avtrekk med kullfilter.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt påvist mangler skade på avtrekksvifte i sammenheng med alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Et eldre kjøkken har ofte slitasje og utdatert utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og ventilasjon. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader bak innredning og i gulv, samt behov for oppgradering eller utskifting.
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om utskiftning.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
35 mm høydeforskjell i stue.
13 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på kjøkken

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 35mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort.
- Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.
Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader 50000-150000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i støpejern.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke vurdert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist på bad.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i tak på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Det opplyses at det mekaniske avtrekket er nytt i 2016/2017.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

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

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet er fra opprinnelig byggeår.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Rommet er etablert med badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk via felles sjakt. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Sluk av eldre støpejernsluk. Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det registreres flere sprekker i gulv.
Fallforhold på gulvet er ikke tilfredstillende (stedsvis motfall)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluk og tettesjikt i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid på tettesjikt og sluk samt påviste sprekker/skader og fallforhold. En full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader Over 300000

Øvrig

TG-2

Vaskerom

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Strietapet overflater på vegg.
Eldre sluk uten synlig klemring.

Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsone.

TG2 settes med bakgrunn i manglende tettesjikt i våtsone, samt alder som tilsier økt risiko for lekkasje.

Konsekvens:
- Alder samt løsning på tettesjikt medfører økt risiko for vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering av tettesjikt.

Egenerklæring

Eliesons gate 4, 3044 DRAMMEN

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eliesons gate 4	Eliesons gate 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Lien, Wenche

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

Beskriv feilen og omfanget

Mye tyder på liten lekkasje fra overliggende etasje på et hjørne i soverom på plan 2.

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

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

Tilbakeslag fra felles rørsystem til vaskerom

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i fliser på badet på plan 1.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret vurderer skifte av vinduer.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Wenche Lien	**2026-03-19**

Identification

Wenche Lien

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Wenche Lien	19/03-2026 11:42:09	BankID OIDC High

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.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Tidspunkt: Torsdag 09.10.2025 kl. 19:00

Sted: Byhaven Atrium, 2. etg.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Saker til behandling

- 2.1 Kapitalinnkreving som følge av kostnader til ny heis.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

2.1 Kapitalinnkreving som følge av kostnader til ny heis.

Som en følge av kostnader til ny heis, slik det blir informert om i beboermøte 9. oktober kl. 18.00 samme sted, er det nødvendig å styrke sameiets kapital. Det er et behov for kr. 3 000 000 utover det som tas inn over felleskostnadene i dag.

Det gjøres ett kapital innskudd på kr. 3 000 000 etter boligbrøk slik som vedlagte tabell viser. Beløpet innbetales av seksjonseier snarest etter mottatt faktura fra USBL med kontohenvisning og senest 30.11.2025

Forslag til vedtak: Forslag fra styret: Det gjøres et kapital innskudd på kr. 3 000 000 etter boligbrøk slik som vedlagte tabell viser. Beløpet innbetales av seksjonseiere snarest etter mottatt faktura fra USBL med kontohenvisning og senest 30.11.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Byhaven Atrium.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Bjørn m Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Milla Flesche

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 285 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 285.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av regler for takterrassen

Angående bruk av takterrassen-ønsker at antallet på åtte blir strøket. Takterrassen er til for å brukes og det er spesielt viktig for oss som har bare har luftebalkonger.Det bør også være tillatt å sette bord sammen ,så lenge det blir satt på plass igjen.
At det skal være bord ledig for andre beboere er en selfølge.
Anne-Lise Rusten

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 2

Antall stemmer mot: 19

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges nestleder samt ett medlem til styret for 2 år. På valg er:

Nestleder Øivind Hansen

Øystein Sellæg

Begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: som nestleder, Øivind Hansen for 2 år.

Valgt ble: Øystein Sellæg for 2 år.

Protokoll for Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Milla Flesche (sign.)	08.05.2025

Husordensregler for Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

§1. I henhold til vedtekter for sameiet er det utarbeidet følgende ordensregler for hus og dertil hørende arealer.
Ordensreglene gjelder for alle sameiere i boligdelen, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

§2. Bruk eller disponering av leilighet og eiendom for øvrig skal utføres i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer. Hvis leiligheten stilles til disposisjon for andre, skal disse gjøres oppmerksom på de gjeldene vedtekter og husordensregler. Enhver sameier er ansvarlig for de personer vedkommende slipper inn i bygget, herunder handlinger utført av sameiers leietakere.

§3. Handlevogner og traller skal settes tilbake i kjelleren umiddelbart etter bruk. De skal ikke overnatte i leiligheter eller boder. Rullatorer og barnevogner skal ikke overnatte i fellesarealer men oppbevares inne i leilighetene.

§4. Ifølge sameiets vedtekter, kan leilighetene kun brukes til beboelse. Det henstilles til alle å vise hensyn ved virksomhet som medfører støy eller sjenanse. Håndverksmessige innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje mellom 08:00 til 20:00 på hverdager og 09:00 til 15:00 på lørdager. Bruk av drill eller bormaskin kan bare brukes mellom 08:00 til 17:00 på hverdager. Ved nødvendig arbeide utover disse tider skal tillatelse innvilges av styret.

§5. Husdyrhold er ikke tillatt. Det vises til Eierseksjonsloven vedrørende denne begrensning.

§6. Det er ikke tillatt å bruke sparkesykler, rulleskøyter og lignende i fellesarealene. Sykler skal oppbevares i parkingskjeller eller i egen bod i kjeller. Sykler hensatt i fellesarealer i første til sjette etasje fjernes uten varsel. Det er ikke tillatt med ballspill i fellesarealene herunder takterrasse.

§7. Det er ikke tillatt å slippe inn loddselgere eller andre pengeinnsamlere i huset. Ett unntak er den årlige TV aksjonen. Allikevel påligger det den sameier som slipper inn bøssebærer å følge denne rundt i huset. Den sameier som slipper inn personer i huset er ansvarlig, også økonomisk, for de handlinger disse personer foretar. Dette gjelder også for handlinger gjester til beboere fortar ved besøk.

§8. Ved montering av markiser plikter seksjonseier å innhente rett farge kode og leverandør Informasjon fra styret.

§9. Det er ikke tillatt å montere egne antenner eller parabolantenne på vegg eller balkong / terrasse

§10. Det er kun oppslagstavle ved postkasser som er tillatt for sameiere å bruke for å formidle Informasjoner.

§11. Se egne ordensregler for bruk av takterrasse, fellesareal i 2 etg., bruk av garasjeanlegg, bruk av trimrom, bruk av søppelrommet, Retningslinjer ved salg, utleie, oppussing samt ut og innflytting.

§12. Sameiets fellesarealer er kamera overvåket med kamera i nedkjøring til parkeringskjeller, inngangsparti mot Eliesonsgate og Schultzgate, fellesareale 2 etg., fellesareale 3 etg., gang 5 etg., i begge heisene og utvendig ved hovedinngang.

§13. Den enkelte sameier vil bli økonomisk belastet for skader som måtte oppstå i fellesarealer ved inn / utflytting, reparasjoner og oppussing, eller uforsiktig bruk av fellesarealer og inventar herunder tilgrising av teppefliser.

Vennlig hilsen
Styret

BankID Signing
Bjørn Martin Solberg
2023-05-26
BankID Signing
Milla Flesche
2023-05-26
BankID Signing
Camilla Flåøien
2023-05-26

Protokoll

Ordinært Årsmøte i sameiet Byhaven Eliesonsgate 4

Dato 23/5-2023 Sted: Atrium, 2.etg

1. Innkallingen ble godkjent

Valg av møteleder: Bjørn Martin Solberg

Status for fremmøte: 20 seksjonseiere + 1 fullmakt totalt 21 stemmeberettigete.

Valgt til å føre protokoll: Camilla Flåøien

Valgt seksjonseier til å undertegne protokollen: Milla Flesche

Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret ble gjennomgått og tatt til etterretning

3. Årsregnskapet godkjent

4. Godtgjørelse til styret, styrehonoraret for perioden 2022 -2023 på kr. 255 000 ble godkjent.

5. Budsjettet ble fremlagt og tatt til etterretning.

6. Innkomne forslag:

Sak 6.1 og 6.2

Valgkomiteens forslag fikk 5 stemmer.

Styrets forslag fikk 16 stemmer.

Ett flertall over 2/3 som kreves for ending i vedtektene. Vedtektene justeres i henhold til vedtak.

ÅRSMØTET GIR STYRET FULLMAKT TIL Å AVVIKLE ORDNING MED VALGKOMITÉ OG ENDRE §3 I TRÅD MED VEDTAK.

Fra: Årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, styrets beretning for det foregående år, velge nytt styre samt valgkomite og ellers behandle saker som er nevnt i innkallingen

Til: Årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, styrets beretning for det foregående år, velge nytt styre og behandle saker som er nevnt i innkallingen

Sak 6.3 Styrets forslag som angår sameiers varslingsplikt, enstemmig vedtatt og vedtektene justeres i henhold til vedtak.

Forslaget ble enstemmig vedtatt og følgende tekst legges til i vedtektene:

Eier av leilighet plikter å varsle styret senest 14 dager før en seksjon legges ut for salg. Selger plikter å varsle styret med minst 1 ukes varsel før visning. Selger plikter å gi sameiets vedtekter og husordensregler til ny eier i ett språk som ny eier forstår.

Ved utleie plikter eier å varsle styret med navn og kontakt informasjon senest 14 dager før innflytting skjer. Utleier plikter å gi sameiets vedtekter og husordensregler til leietager på ett språk leietager forstår.

Ved oppussing av leilighet skal styret informeres senest 14 dager før arbeidene påbegynnes. Informasjonen skal inneholde ansvarshavende entreprenørs navn og telefon nummer, hvilke arbeider som skal utføres og forventet tidsramme.

Sak 6.4 Styrets forslag som angår sameiers ansvar, enstemmig vedtatt.

Den foreslåtte tekst tas inn i vedtektene:

All skade på bygningsmasse, heiser, gulv og dører ved ut og eller innflytting, i forbindelse med salg, oppussing, bruk, eller utleie, er seksjonseiers ansvar og skal finansielt dekkes av seksjonseier.

Sak 6.5 Styrets forslag som angår ansvar ved oppussing, enstemmig vedtatt

Styret ber om sameiernes tillit til å utarbeide retningslinjer for transport av bygningsmaterialer i fellesarealene og heiser under oppussingsarbeider i leilighetene.

Styret utarbeider retningslinjer som tas inn i vedtektene.

7. Valg av styre. Valgkomiteens innstilling:

Øivind Hansen stiller til gjenvalg for 2 år.

Øystein Sellæg stiller til valg for 2 år.

Begge ble valgt ved akklamasjon som styremedlemmer frem til 2025.

Styret for perioden frem til årsmøtet i 2024 er som følger:

Verv	Navn	Valgt	Antall år
Styreleder	Bjørn M Solberg	2022	2
Styremedlem	Øivind Hansen	2023	2
Styremedlem	Øystein Sellæg	2023	2
Styremedlem	Camilla Flåøien	2022	2
Styremedlem	Evy Helene Berg	2022	2

Bjørn Martin Solberg	Milla Flesche	Camilla Flåøien
Styreleder	Valgt til å underskrive	Protokoll fører



INNKALLING 2025

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Byhaven Atrium

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Byhaven Atrium

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om endring av regler for takterrassen

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 285 000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 285 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av regler for takterrassen

Angående bruk av takterrassen-ønsker at antallet på åtte blir strøket. Takterrassen er til for å brukes og det er spesielt viktig for oss som har bare har luftebalkonger.Det bør også være tillatt å sette bord sammen ,så lenge det blir satt på plass igjen.
At det skal være bord ledig for andre beboere er en selfølge.
Slik reglene er nå kan man ikke benytte takterrassen på en fin dag hvis man får besøk og blir ni eller flere.
Ønsker at dette stemmes over på årsmøte.
Anne-Lise Rusten

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak. Regler for bruk av takterasse endres ikke. Ved bruk av over 8 personer i en husstand søkes dette i Bonabo

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at reglene beholdes slik de er. Dette for å gi mulighet til alle å kunne ta plass. Med reservering systemet i Bonabo er det ikke vanskelig å kunne reservere for flere enn 8. Ved slik reservering kan styret meddele dette i Bonabo til alle slik at man vet at det er større gruppe tilstede. Takterassen er tross alt for å gi flest mulig en tilgang og ikke for å holde langbords fester. (vi har hat tilfeller hvor 12-14 ungdommer har festet)

Det kommer også regler for bruk av grill, som må reserveres, slik at bruker erkjenner å kjenne sikkerhets og hvor førstehjelps utstyr befinner seg. Dette også i Bonabo.

Reservering for bruk av Atrium er jo også i Bonabo.

Bruk av større grupper i Atrium og takterrasse, gjør det i Bonabo. Reservering og bruk av grill, gjør det i Bonabo

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Evy Helene Berg
Styremedlem, Anne-Lise Rusten
Styremedlem, Øystein Sellæg
Styremedlem, Ervis Konci
Styremedlem, Øivind Hansen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges nestleder samt ett medlem til styret for 2 år. På valg er:

Nestleder Øivind Hansen

Øystein Sellæg

Begge stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Øivind Hansen velges for 2 år.

Øystein Sellæg velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**126 221**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-12 019	424 426
Tilbakeføring av avskrivning	11 944	15 925
Kjøp / salg anleggsmidler	29 163	-57 032
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	752 679	2 725 494
Endringer i andre langsiktige poster	0	-2 982 592
B. Endring arbeidskapital	**781 766**	**126 221**
C. Arbeidskapital	**907 987**	**126 221**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 290 031	2 082 799
Kortsiktiggjeld	-382 043	-1 956 578
C Arbeidskapital	**907 987**	**126 221**

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

Inngående arbeidskapital var i 2023 kr 2 727 542.

Resultatregnskap 2024 Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 245 213	8 415 972	6 446 028	6 763 363
Sum leieinntekt		**6 245 213**	**8 415 972**	**6 446 028**	**6 763 363**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	166 700	122 727	0	0
Sum annen inntekt		**166 700**	**122 727**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 411 913**	**8 538 699**	**6 446 028**	**6 763 363**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 955	37 303	35 964	36 184
Styrehonorar	3	255 000	255 000	255 012	265 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		11 944	15 925	15 900	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 129 766	1 253 172	1 088 496	1 130 470
Kostnad eiendom/lokaler	4	542 582	678 205	444 012	592 500
Kommunale avgifter/renovasjon		841 284	806 929	755 016	902 964
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 779	0	0	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	46 729	14 418	15 696	0
Reparasjon og vedlikehold	7	2 200 999	3 931 459	800 904	1 354 000
Revisjonshonorar		8 369	19 313	12 804	10 000
Forretningsførerhonorar		113 367	103 776	108 618	130 700
Andre honorar	8	41 702	86 766	18 588	30 000
Kontorkostnad		34 751	34 250	31 152	4 750
TV/bredbånd		298 203	259 525	286 596	344 000
Forsikringer		560 134	407 882	497 976	537 265
Andre kostnader	9	60 573	43 914	40 718	0
Sum kostnad		**6 183 135**	**7 947 838**	**4 407 452**	**5 357 833**
Driftsresultat		**228 778**	**590 861**	**2 038 576**	**1 405 530**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 201	77 826	-96	0
Rentekostnad		278 998	244 261	152 436	222 152
Netto finansposter		**240 797**	**166 435**	**152 532**	**222 152**
Årsresultat		**-12 019**	**424 426**	**1 886 044**	**1 183 378**
Overført til/fra annen egenkapital		0	424 426	0	0
Overført sameiekapital		-12 019	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-12 019**	**424 426**	**0**	**0**

Balanse 2024 Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		0	41 107
Sum anleggsmidler		**0**	**41 107**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		46 288	0
Kundefordringer		92 165	498 139
Andre kortsiktige fordringer		15 271	9 792
Forskuddsbetalte kostnader		334 577	547 399
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	3 998
Innestående bank		801 730	1 023 470
Sum omløpsmidler		**1 290 031**	**2 082 799**
SUM EIENDELER		**1 290 031**	**2 123 906**

Balanse 2024 Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 570 185	-2 558 166
Sum opptjent egenkapital		**-2 570 185**	**-2 558 166**
Sum egenkapital	**10**	**-2 570 185**	**-2 558 166**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 478 173	2 725 494
Sum langsiktig gjeld		**3 478 173**	**2 725 494**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		27 059	0
Leverandørgjeld		303 423	1 300 755
Påløpne renter		1 290	69 719
Annen kortsiktig gjeld		50 271	586 104
Sum kortsiktig gjeld		**382 043**	**1 956 578**
Sum gjeld		**3 860 216**	**4 682 072**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 290 031**	**2 123 906**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Martin Solberg Styreleder	Øivind Hansen Styremedlem	Øystein Sellæg Styremedlem
Ervis Konci Styremedlem	Evy Helene Berg Styremedlem	Anne-Lise Rusten Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Sameiet består av 57 bolig- og 2 næringsseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 110 og bnr 423 med tomteareal 2233,4 kvm.
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer SP531301.13.1

Regnskapet har ny presentasjon grunnet overgang til Usbl i 2024.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 280 166	7 614 703
3601 Innbetalte fellesutgifter	2 015 099	0
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	21 000	21 118
3609 Leie parkering	199 200	197 700
3610 Rehabilitering fellesområder	140 000	136 250
3618 Leietillegg strøm	40 475	19 580
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	189 530	222 742
3650 Innkrevde felleskostn. renter	27 559	191 520
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	222 744	0
3690 Bodleie	109 440	12 360
Sum	**6 245 213**	**8 415 972**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	32 400	86 727
3999 Andre inntekter	134 300	36 000
Sum	**166 700**	**122 727**

Konto 3990 gjelder utleie av Atrium.
Konto 3999 gjelder innstallasjon av elbil-lader

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	35 955	35 955
5990 Andre personalkostnader	0	1 348
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	255 000	255 000
Sum	**290 955**	**292 303**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	226 001	261 728
6340 Heisalarm	3 439	236
6341 Brannalarm	9 973	0
6360 Annet renhold	8 941	0
6361 Fast renhold	218 009	293 381
6364 Matteleie	4 650	0
6390 Andre driftskostnader	26 594	24 938
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 016	97 922
6392 Containerleie/tømming	37 616	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 343	0
Sum	**542 582**	**678 205**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	1 779	0
Sum	**1 779**	**0**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	34 693	13 797
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 508	0
6552 Driftsmateriell	4 528	621
Sum	**46 729**	**14 418**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 410 974	2 313 580
6602 Vedlikehold VVS	83 858	99 856
6603 Vedlikehold elektro	268 706	75 138
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	25 426
6611 Vedlikehold heiser	68 115	71 030
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 140 239
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	74 846	74 683
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	270 875	0
6630 Egenandel forsikring	18 000	9 000
6648 Vedlikehold dører og porter	5 625	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	122 508
Sum	**2 200 999**	**3 931 459**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	3 807	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 036	15 858
6720 Juridisk honorar	19 563	0
6750 Vakthold	10 296	27 504
6790 Andre fremmede tjenester	0	1 030
6799 Andre konsulenttj.	0	42 375
Sum	**41 702**	**86 766**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 795
7770 Betalingskostnader	3 477	4 905
7772 Omkostninger inkasso	546	0
7773 Omkostninger innkreving	660	0
7790 Andre kostnader	55 868	36 197
7792 Øredifferanse	21	17
Sum	**60 573**	**43 914**

Konto 7790 gjelder leverandørgjeld fra tidligere forretningsfører og utelatt viderefakturering for elbil-lader fra tidligere.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 558 166	-12 019	-2 570 185
Sum opptjent egenkapital	**-2 558 166**	**-12 019**	**-2 570 185**
Sum egenkapital	**-2 558 166**	**-12 019**	**-2 570 185**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**DNB Bank ASA**	**DNB ASA**
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold		lån næring
Lånenummer:	**94937061077**	**94937053473**	**12135991900**	**12135991897**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2020	2023
Rentesats:	6.99 %	5.69 %	7.20 %	7.20 %
Betingelser:			Må rettes når vi har nedbetalingsplan	
Beregnet innfridd:	30.12.2033	30.09.2027	30.06.2028	02.07.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	4 000 000	1 260 000	732 619
Lånesaldo 01.01:	0	1 259 384	733 491	732 619
Avdrag i perioden:	122 026	363 783	244 497	217 015
Opptak i perioden:	1 700 000	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 577 974**	**895 601**	**488 994**	**515 604**
Saldo 5 år frem i tid:	823 042	0	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135991897	1	515 604	515 604
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135991900	14	34 928	488 992
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937053473	1	21 007	21 007
	1	20 874	20 874
	1	20 871	20 871
	1	20 861	20 861
	1	20 669	20 669
	3	20 574	61 722
	1	19 455	19 455
	1	18 879	18 879
	1	18 746	18 746
	1	18 583	18 583
	2	18 437	36 874
	2	18 173	36 346
	3	18 170	54 510
	1	18 167	18 167
	2	17 750	35 500
	1	17 308	17 308
	3	17 304	51 912
	1	16 881	16 881
	1	16 462	16 462
	1	16 455	16 455
	1	16 348	16 348
	9	14 304	128 736
	1	14 301	14 301
	1	14 161	14 161
	2	13 748	27 496
	2	13 741	27 482
	1	13 302	13 302

Langsiktig gjeld

	1	13 006	13 006
	1	12 876	12 876
	1	12 872	12 872
	2	12 440	24 880
	2	12 436	24 872
	2	11 594	23 188
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937061077	1	37 013	37 013
	1	36 778	36 778
	1	36 772	36 772
	1	36 755	36 755
	1	36 417	36 417
	3	36 250	108 750
	1	34 278	34 278
	1	33 263	33 263
	1	33 028	33 028
	1	32 742	32 742
	2	32 484	64 968
	2	32 019	64 038
	3	32 014	96 042
	1	32 008	32 008
	2	31 274	62 548
	1	30 494	30 494
	3	30 489	91 467
	1	29 743	29 743
	1	29 004	29 004
	1	28 992	28 992
	1	28 803	28 803
	9	25 203	226 827
	1	25 197	25 197
	1	24 950	24 950
	2	24 222	48 444
	2	24 211	48 422
	1	23 437	23 437
	1	22 915	22 915
	1	22 686	22 686
	1	22 680	22 680
	2	21 918	43 836
	2	21 912	43 824
	2	20 427	40 854

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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

Resultat og balanse med noter for Byhaven Sameie Eliesonsgate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Styreleder	Bjørn Martin Solberg (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Ervis Konci (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Evy Helene Berg (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Øystein Sellæg (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Anne-Lise Rusten (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Øivind Hansen (sign.)	11.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: JILGA-PGU90-TE2N2-72A3N-V8FU2-TPF7R

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JILGA-PGU90-TE2N2-72A3N-V8FU2-TPF7R

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-23 13:02:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JILGA-PGU90-TE2N2-72A3N-V8FU2-TPF7R

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Martin Solberg
Styremedlem, Evy Helene Berg
Styremedlem, Anne-Lise Rusten
Styremedlem, Øystein Sellæg
Styremedlem, Ervis Konci
Styremedlem, Øivind Hansen

Styret i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 975569349

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 består av 57 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP531301. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Opprettelse av BevarHMS og implementering av eksisterende systemer inn i denne vil ble foretatt løpende i løpet av 2025.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller.

Eksternkontroll brannsikkerhet og brannvern

Eksternkontroll av El-anlegg/med varme fotografering

Ekstern kontroll av heiser i henhold til vedlikeholdsavtale

Ekstern kontroll av Sprinkler slukkeutstyr/pumpeutstyr

Ekstern kontroll av tappevanninntak/ Hoved vann

Kontroll av ventilasjon i henhold til vedlikeholdsavtale.

Styrets arbeid

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

I perioden fra siste årsmøte har det vært avholdt 11 styremøter. Det har vært avholdt 15 arbeidsmøter hvor 2 eller flere styremedlemmer har deltatt. I tillegg har styret hatt møter med tjeneste ytere (malere, taktekkere, blikkenslagere, rørlegger, forsikrings takstmenn, arkitekt, kommune)for å nevne noen.

Det har også vært en rekke henvendelser fra sameiere og leietagere om alt mulig fra manglende nøkler, bråk hos naboer, oppussing tiltak osv.

Det har vært en del lekkasjer som har blitt utbedret. Flere av disse har vært i 2 etasje hvor Bane Nor holder hus.

Arbeider med melding og håndtering av forsikrings saker.

Det ble gjort store arbeider med å tette terasser og bytte råtnede rekkverk utenfor leilighet 604 og 605

Ny og forskriftsmessige nød lys ble montert, alle skulle være bra nå

Arbeider og oppfølging av trimrom.

Konstant måling og overvåking av vann og energi forbruk.

Utbedring av lekkasje fra takterrasse ble påbegynt i 2023, men ble ikke ferdig da høstværet stoppet arbeidene. Dette arbeide fortsatte gjennom 2024. Det må gjøres tiltak også i 2025

Vi fikk i 2023 godkjent balkonger på 1,20. Denne godkjennelser gjelder i 3 år. Nabovarsel er sendt. Vi arbeider med tilbud fra flere leverandører. Det vil bli innkalt ekstraordinært sameier møte vedrørende beslutninger og veien videre.

Sikkerhets kontroll på heiser og brannvarsling er utført.

Avvik på det elektriske anlegget er reparert.

Vår forretningsfører Boalliansen ble oppkjøpt av USBL. Dette skapte en rekke utfordringer i overgangen til nye regnskaps rutiner, endret kontoplan og ny kommunikasjons plattform.

Overgangen gav også sameiet tilgang på flere gode ressurser. Innføring av Bonabo kommunikasjons plattform er en av disse.

Her vil dere kunne reservere bruk av Atrium, reservere takterasse for bruk av over 8 personer. Likelides vil reservering av sameiets grill på takterrassen gjøres her, etter at bruker har lest og erklært at sikkerhets rutiner er forstått. Dette er ren HMS men vil ligge inne under reservering.

Vår forsikring i IF er flyttet til USBL. Det har gitt en rekke fordeler uten at prisen har økt av den grunn.

Utarbeidelse av budsjettet for 2025 ble tidskrevende da vi hadde 6 måneder med kostander fra Boalliansen og resten av året fra USBL. Gjennom USBL har vi fått laget en 10 år vedlikeholdsplan.

Vi har også startet med BevarHMS som er meget omfattende digitalt HMS verktøy.

Siden denne informasjon går til alle sameiere vil vi understreke at det er endel som

forsøpler. Noen åpner døra inn til søppelrom og kaster på gulvet. Det blir kastet restavfall i papir konteinere. Vi måtte ta vekk dunken for papir ved postkassene, siden noen kostet avfall fra leilighetene her i stedet for i søppelrommet. Det samme gjelder dunkene i garasjen. Vi betaler vaktmester for å rydde opp etter enkelte.

Det er faktisk lov å plukke opp papir eller annet som ligger på gulvet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne i Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4

Velkommen til årsmøte, 22.04.2024 kl. 18:00
Sted: **Byhavens Atrium 2. etg., Eliesonsgate 4**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4
det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET Byhaven Eliesonsgate 4

Dato: 22.04. 2024 kl. 18.00
Sted: Byhavens Atrium 2 etg.
Eliesonsgate 4

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

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

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr. 424.426,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 424.426,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 255.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag fra seksjonseiere. Ett forslag fra styret. Se sak.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder samt 1 til 2 medlemmer til styret for to år (avhengig av vedtak fra innkommet forslag).

Med vennlig hilsen for styret

Drammen. 10. april 2024

_____
Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2024, SAMEIET BYHAVEN ELIESONSGATE 4

1. STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvor 49 saker har vært behandlet.
Det har i tillegg vært avholdt 70 møter mellom deler av styret angående saker som har hatt relevans til vedlikehold, økonomi og andre forvaltningssaker. Styrets medlemmer har tatt aktiv del i tilrettelegging for håndverkere og andre som har utført arbeide for sameiet,

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Det har vært en del lekkasjer som har blitt utbedret.
- Det ble gjort store arbeider med aluminiums fasaden på hjørnene Eliesonsgate / Tordensjolds gate og Eliesonsgate / Schultz gt.
- Aluminiums fasade med dør i inngangsparti ble byttet grunnet skade.
- Dør til søppelrom ble byttet grunnet skade. Her ble dørautomatikk montert.
- Maling og oppgradering i fellesarealer ble utført. Etasje skilt ble montert.
- Ny og forskriftsmessig nød lys ble montert
- Nye panelovner i fellesarealer ble montert og satt til 17 graders varme.
- Beboere i leilighet 312 tok gartner tjenester på takterrassen på dugnad.
- Konstant måling og overvåking av vann og energi forbruk.
- Utbedring av lekkasje fra takterrasse ble påbegynt, men er ikke ferdig da høstværet stoppet arbeidene. Dette arbeide fortsetter til våren.
- Vi fikk i 2023 godkjent balkonger på 1,20. Denne godkjennelser gjelder i 3 år. Styret vil kalle inn til ekstra ordinært sameiermøte for å diskutere detaljer og kostnader.
- Lekkasje fra heis hus og ned i 5 etasje ble utbedret. Dette var ett stort og viktig arbeide.
- Postkassene ble byttet til nye med elektroniske skilter.
- Det ble delt ut Mudin til alle leilighetene.
- Alle leilighetene fikk nye brannslukkere.
- Sikkerhets kontroll på heiser og brannvarsling er utført.
- Avvik på det elektriske anlegget er reparert.

2.ARBEIDSMILJØ
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

3. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

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

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller.
Eksternkontroll brannsikkerhet og brannvern
Eksternkontroll av El-anlegg/med varme fotografering
Ekstern kontroll av heiser i henhold til vedlikeholdsavtale
Ekstern kontroll av Sprinkler slukkeutstyr/pumpeutstyr
Ekstern kontroll av tappevanninntak/ Hoved vann
Kontroll av ventilasjon i henhold til vedlikeholdsavtale.

Drammen den 14.3.2024
I styret for Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4

Bjørn Martin Solberg (styreleder)	Øyvind Hansen	Camilla Flåøien
Evy Helene Berg	Øystein Sellæg	

Årsregnskap 2023
Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 569 349

RESULTATREGNSKAP

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1**	**8 396 393**	**5 331 388**	**4 202 196**	**6 198 516**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		5 016 303	4 709 430	3 771 000	5 270 004
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		0	0	198 000	0
Inkrevd andel bodleie		12 360	14 300	13 200	13 200
Innkrevd andel garasje		197 700	198 300	0	198 000
Innkrevd andel datanett		222 742	196 720	219 996	293 004
Innkrevd andel lånekostnad næring		191 520	191 520	0	192 996
Annen leieinntekt		21 118	21 118	0	6 312
Rehabilitering fellesområdet		136 250	0	0	225 000
Nedbetalingslån		2 598 400	0	0	0
Andre inntekter	**2**	**142 307**	**143 721**	**57 000**	**3 000**
Annen driftsrelatert inntekt		86 727	107 721	57 000	0
Annen driftsrelatert inntekt Atrium		36 000	36 000	0	3 000
Avregning for Elbil lading		19 580	0	0	0
Sum driftsinntekter		**8 538 699**	**5 475 109**	**4 259 196**	**6 201 516**
Lønn og personalkostnader	**3**	**292 303**	**228 200**	**228 200**	**290 976**
Styrehonorar		255 000	200 000	200 000	255 012
Arbeidsgiveravgift		35 955	28 200	28 200	35 964
Annen personalkostnad		1 348	0	0	0
Avskrivning av driftsmidler og		**15 925**	**15 925**	**0**	**15 900**
Avskrivning på transportmidler, mas		15 925	15 925	0	15 900
Driftskostnader		**3 610 229**	**3 778 471**	**3 883 500**	**3 247 020**
Elektrisitet		571 314	889 083	850 000	513 012
Fjernvarme		0	0	880 000	0
Fjernvarme		681 858	905 112	0	575 484
Renovasjonsavgift		282 955	220 976	250 000	190 008
Vann- og avløpsavgift		523 974	428 482	500 000	565 008
Renhold		293 381	193 126	285 000	215 004
Vaktmestertjenester		261 728	290 273	175 000	176 004
Heistelefonkostnader		236	2 231	3 000	3 000
Annen kostnad lokaler		24 938	1 847	0	0
Leie maskiner		0	8 733	0	0
Inventar		13 797	17 725	10 000	15 000
Driftsmateriale		621	13 111	15 000	696
Data/EDB kostnad		0	3 706	0	0
Honorar revisjon		19 313	0	12 500	12 804
Forretningsførerhonorar		103 776	99 457	102 000	107 004
Tilleggstjenester Boalliansen		9 708	0	0	9 996
Honorar for økonomisk rådgivning		6 150	0	0	12 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag		0	0	10 000	0
Annen fremmed tjeneste		1 030	0	0	0
Konsulenttjenester		42 375	913	0	0
Vakthold		27 504	0	0	8 256
Teknisk rådgivning		0	0	47 500	0
Kontorrekvisita		3 466	7 926	10 000	3 996
Data/EDB kostnad		29 264	26 351	30 000	25 644
Internett / TV		259 525	207 265	220 000	286 596
Porto		1 520	0	0	1 512
Forsikring		407 882	440 581	463 500	497 976
Årsmøter / Generalforsamlinger		2 795	182	0	3 012
Øres avrunding		17	29	0	0
Bank- og kortgebyr		4 905	5 007	0	5 004
Annen kostnad		36 197	16 354	20 000	20 004
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**4 029 381**	**3 435 848**	**1 409 100**	**840 912**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		2 313 580	150 358	600 000	275 004
Drift/vedlikehold VVS		99 856	125 204	80 000	120 996
Drift/vedlikehold elektro		75 138	134 335	110 000	64 404
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		18 985	140 756	35 000	20 004
Drift/vedlikehold heisanlegg		71 030	122 203	155 000	72 000
Drift/vedlikehold brannsikring		74 683	177 462	90 000	75 012
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		122 508	273 306	157 500	138 492
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		6 441	36 452	50 000	9 996
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	23 528	20 000	5 004
Vedlikehold fellesarealer		1 140 239	2 152 005	0	0
Egenandel forsikring		9 000	9 000	16 600	9 996
Serviceavtaler tekniske anlegg		97 922	91 241	95 000	50 004
Sum driftskostnader		**7 947 838**	**7 458 445**	**5 520 800**	**4 394 808**
Driftsresultat		**590 861**	**-1 983 336**	**-1 261 604**	**1 806 708**

RESULTATREGNSKAP

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen finansinntekt	**5**	**77 826**	**23 308**	**0**	**96**
Annen renteinntekt		59 342	2 488	0	0
Renteinnekter bank		18 449	21 170	0	0
Annen finansinntekt		35	-350	0	96
Annen rentekostnad		**0**	**52**	**0**	**0**
Annen rentekostnad		0	52	0	0
Annen finanskostnad	**5**	**244 261**	**147 336**	**64 143**	**152 436**
Renter lån Bolig 1213.59.91900		49 911	39 778	64 143	45 996
Renter lån Næring 1213.59.91897		49 282	40 126	0	45 000
Renter lån Vedlikehold oppussing		144 523	67 431	0	61 440
Annen finanskostnad		545	0	0	0
Resultat av finansposter	**5**	**-166 435**	**-124 080**	**-64 143**	**-152 340**
Resultat før skattekostnad		424 426	-2 107 416	-1 325 747	1 654 368
Resultat		**424 426**	**-2 107 416**	**-1 325 747**	**1 654 368**
Årsresultat		**424 426**	**-2 107 416**	**-1 325 747**	**1 654 368**

BALANSE

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

EIENDELER	Note	2023	2022
Maskiner og anlegg		**41 107**	**57 032**
Inventar		41 107	57 032
Sum varige driftsmidler		**41 107**	**57 032**
Sum anleggsmidler		**41 107**	**57 032**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**6**	**498 139**	**520 404**
Kundefordringer		498 139	520 404
Andre kortsiktige fordringer	**6**	**557 192**	**683 889**
Andre kortsiktige fordringer		9 792	683 889
Andre forskuddsbetalte kostnader		547 399	0
Sum fordringer		**1 055 331**	**1 204 293**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**7**	**1 027 468**	**2 804 711**
Kontanter		3 998	3 998
Driftskonto HB (9493.06.16014)		267 326	54 853
Sparekonti HB (9493.06.16022)		394 849	2 643 241
Handelsbank 9493 06 35736 Atrium		112 021	102 615
Handelsbanken Vedlikehold 9493.06.43348		249 252	0
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493.06		22	4
Sum omløpsmidler		**2 082 799**	**4 009 004**
Sum eiendeler		**2 123 906**	**4 066 036**

BALANSE

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**-2 558 166**	**-2 982 592**
Annen egenkapital		-2 558 166	-2 982 592
Sum opptjent egenkapital		**-2 558 166**	**-2 982 593**
Sum egenkapital	**8**	**-2 558 166**	**-2 982 593**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		**2 725 494**	**5 767 167**
Pantelån Bolig 1213 59 91900		733 491	896 489
Pantelån Næring 1213 59 91897		732 619	870 678
Pantelån Vedlikehold oppussing kto 9493		1 259 384	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		**2 725 494**	**5 767 167**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**10**	**1 300 755**	**377 548**
Leverandørgjeld		1 300 755	377 548
Annen kortsiktig gjeld	**10**	**655 823**	**903 914**
Påløpt rente		69 719	103 112
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		586 104	800 802
Sum kortsiktig gjeld		**1 956 578**	**1 281 462**
Sum gjeld		**4 682 072**	**7 048 629**
Sum egenkapital og gjeld		**2 123 906**	**4 066 036**

DRAMMEN, 03.04.2024
Styret i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Bjørn Martin Solberg
styreleder

Øivind Hansen
styremedlem

Evy Helene Berg
styremedlem

Camilla Flåøien
styremedlem

Øystein Sellæg
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

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

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

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

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder inntekter for leie av Atrium, el-bil avregninger og inntektsføring ved opprydding av leverandørreskontro og kundereskontro.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

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

Honorar til revisor utgjør kr 19 313.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 4 029 381,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 77 826, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 244 261.

NOTE 6 FORDRINGER

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

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 027 468,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	267 326	54 853
Sparekonti Handelsbanken	394 849	2 643 241
Atrium Handelsbanken	112 021	102 615
Vedlikeholdskonto Handelsbanken	249 252	0
Bankinnskudd for skattetrekk Handelsbanken	22	4
Kontanter	3 998	3 998
	1 027 468	2 804 711

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -2 558 166,- disponert for årets resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av vedlikeholdskostnader. Dette ble finansiert ved
låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-2 982 592	-875 177
Fra årets resultat	424 426	-2 107 416
Egenkapital hittil år	-2 558 166	-2 982 593

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 126 221 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	507 931	1 204 293
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	547 399	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 027 468	2 804 711
Sum omløpsmidler	2 082 799	4 009 004
Leverandørgjeld	-1 300 755	-377 548
Annen kortsiktig gjeld	-655 823	-903 914
Disponible midler	126 221	2 727 542

Note 9 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 725 494	5 767 167
Sum	2 725 494	5 767 167

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BYHAVEN SAMEIE ELIESONSGATE 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BYHAVEN SAMEIE ELIESONSGATE 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: MGP00-K45GV-PCTQG-SIX6W-F1P7T-NE6QV

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MGP00-K45GV-PCTQG-SIX6W-F1P7T-NE6QV

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

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

Frode Ludvigsen
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-05 13:55:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: MGP00-K45GV-PCTQG-SIX6W-F1P7T-NE6QV

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

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

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

6. INNKOMNE FORSLAG

Det var ikke innkommet noen forslag fra sameierne ved fristens utløp

FORSLAG FRA STYRET: SOM ANGÅR UTVIDELSE AV STYRET MED 1 STYREMEDLEM

Arbeidsbelastningen for styremedlemmer har de siste årene vært merkbart økende, bl.a. som følge av flere saker med behov for utbedringer og nødvendig vedlikehold.

På grunn av byggets alder, kan det antas at det også fremover dukker opp hastesaker og en del prosjekter som krever handling.

Svein Erik har fungert som støttespiller og utført mye arbeide med måler avlesninger og kostnads fordelinger. Han trekker seg nå og styret foreslår erstatning og styrking av styret med 1 styremedlem.

FORSLAG TIL VEDTAK:
STYRET UTVIDES MED 1 STYREMEDLEM OG ENDRINGEN TAS INN I VEDTEKTENE

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Styret for perioden frem til årsmøtet i 2024 vært som følger:

Verv	Navn	Valgt	Antall år
Styreleder	Bjørn M Solberg	2022	2
Styremedlem	Øivind Hansen	2023	2
Styremedlem	Øystein Sellæg	2023	2
Styremedlem	Camilla Flåøien	2022	2
Styremedlem	Evy Helene Berg	2022	2

Følgende er på valg:

Styreleder	Bjørn M Solberg	stiller til gjenvalg for 2 år.	
Styremedlem	Evy Helene Berg	stiller til gjenvalg for 2 år.	
Styremedlem	Øivind Hansen	valgt 2023	valgt til 2025
Styremedlem	Øystein Sellæg	valgt 2023	valgt til 2025
Styremedlem	Camilla Flåøien	valgt 2022	Har flyttet.

Avhengig av om årsmøtet avgjørelse blir det valg på 1 eller 2 styremedlemmer.

1. Styrets leder velges ved særskilt valg. Det var ikke innkommet motkandidat til Bjørn Solberg
2. De 2 med flest stemmer blir valgt in i styret, alternativt de 3 med flest stemmer.

Kandidater til styreverv:

Evy Helene Berg gjenvalg
Ervis Konci leilighet 519 nytt styremedlem
Helge Bjørn Djupvik Leilighet 504 nytt styremedlem
Anne-Lise Rusten Leilighet 408 nytt styremedlem
Wenche Lien Leilighet 315 nytt styremedlem. Bor ikke i huset og leier ut.

NAVNESEDDEL

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

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

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

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiets Byhaven Eliesonsgate 4 den 22.04.2024.

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



Velkommen til Usbl!

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

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

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

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

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

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4, torsdag 09.10.2025 kl. 19:00 -Byhaven Atrium, 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Bjørn M Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: ØIVIND HANSEN

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: JOHS BEHEM

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 37

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Kapitalinnkreving som følge av kostnader til ny heis.

Som en følge av kostnader til ny heis, slik det blir informert om i beboermøte 9. oktober kl. 18.00 samme sted, er det nødvendig å styrke sameiets kapital. Det er et behov for kr. 3 000 000 utover det som tas inn over felleskostnadene i dag.

Det gjøres ett kapital innskudd på kr. 3 000 000 etter boligbrøk slik som vedlagte tabell viser. Beløpet innbetales av seksjonseier snarest etter mottatt faktura fra USBL med kontohenvisning og senest 30.11.2025

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt / ~~ikke vedtatt~~.

32 stemmer for
2 stemmer mot
2 stemmer blank
Totalt 37 stemmer

Møteleder

Protokollvitne

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET BYHAVEN

Den 22.4.2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Byhaven i Byhavens Atrium

1. KONSTITUERING

Til stede var 21 sameiere og 2 med fullmakt, totalt 23 seksjoner var representert.

Bjørn Martin Solberg ble valgt til møteleder.

Camilla Flåøien ble valgt til referent.

Anne-Lise Rusten ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet 2023 som viste et overskudd med kr. 424 426- ble godkjent
Resultatet føres med kr 424 426,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 255.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte 2024.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag fra sameiere, kun forslag fra styret.

Sak 6.1
Forslag til vedtak;

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.
Vedtektene justeres med ett styremedlem i tillegg.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Det skal velges styreleder og 3 medlemmer til styret .

A.R. BS

Årsmøte behandlet forslag til medlemmer:
Styreleder Bjørn Martin Solberg stiller til gjenvalg for 2 år (særskilt valg på styreleder)
Styremedlem Evy Helene Berg stiller til gjenvalg for 2
Styremedlemmene Øivind Hansen og Øystein Sellæg er ikke på valg siden de ble valgt i 2023 for 2 år.

Kandidater til valg:

Evy Helene Berg, Ervis Conci, Helge Bjørn Djupvik, Anne-Lise Rusten, Wenche Lien

Årsmøtet gjennomførte valg, og styret består etter dette av:

• Styrets leder,	Bjørn Martin Solberg	valgt for 2 år enstemmig
• Styrets nestleder,	Øivind Hansen	gjenværende 1 år
• Styremedlem,	Øystein Sellæg	gjenværende 1 år
• Styremedlem,	Evy Helene Berg	valgt for 2 år med 18 stemmer
• Styremedlem,	Ervis Konci	valgt for 2 år med 20 stemmer
• Styremedlem	Anne-Lise Rusten	Valgt for 2 år med 14 stemmer

Drammen den 22.4.2024

Bjørn M Solberg Anne-Lise Rusten

Møteleder

Skjema for utbetaling av styrehonorar

Navn boligselskap: Byhaven sameie, Eliesonsgate 4
Gjelder styreåret: 2023

For- og etternavn	Adresse	Postnr.	Poststed	e-post	Fødselsnr (11-siffer)	Bankkontonr.	Beløp
Evy Helene Berg	Eliesonsgate 4	3044	Drammen	evyberg.eb@gmail.com	200454-39276	45701507197	35 000
Svein Erik Martinsen	Eliesonsgate 4	3044	Drammen	sveinerikmartinsen@hotmail.com	010643-49771	70141069630	30 000
Øystein Sellæg	Eliesonsgate 4	3044	Drammen	osellag@wemail.no	050452-38131	91000357591	35 000
Øivind Hansen	Eliesonsgate 4	3044	Drammen	heim3@me.com	121253-37552	25205640870	40 000
Camilla Flåøyien	Eliesonsgate 4	3044	Drammen	sbflac@gmail.com	070576-44413	12102719261	35 000
Bjørn Martin Solberg	Eliesonsgate 4	3044	Drammen	major@majoren.com	050450-35990	22001272733	80 000
							255 000.00

Underskrevet protokoll fra årsmøte/generalforsamling som bekrefter totalsummen må vedlegges dette skjema.

Godkjent av:

23.05.2023

Dato

Styreleder

Styremedlem

Skjema sendes på e-post til regnskap@boalliansen.no, utbetalingen må bekreftes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, ved at styremedlem kontrabekrefter styreleders innsendelse ved svar på e-posten.

Evt. kan skjema signeres og sendes oss per post: Boalliansen Forvaltning AS, Nedre Storgate 42, 3015 Drammen

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding 2022
- Årsregnskap 2022

Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne i Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4

Velkommen til årsmøte, tirsdag, 23. mai 2023, kl. 18.00 i Atrium, 2. etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET BYHAVEN ELIESONSGATE 4

Dato: 23.05.2023 kl. 18.00
Sted: Atrium, 2. etg.

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 2.107.416,- godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 255 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023.
Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 5 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen, 10. mai 2023

_____
Bjørn M Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og budsjett 2023
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR BYHAVEN SAMEIE ELIESONSGATE 4

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet ligger i Drammen kommune, og har org.nr 975 569 349 .
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Bjørn M Solberg	2022	2
Styremedlem	Øivind Hansen	2021	2
Styremedlem	Tor A Andreassen	2021	2
Styremedlem	Camilla Flåøien	2022	2
Styremedlem	Evy Helene Berg	2022	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Unni Fjære og Oddbjørg Melheim har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 13 styremøter, hvor 51 saker har vært behandlet og protokollert. Det har i tillegg vært avholdt 20 møter mellom deler av styret angående saker som har hatt relevans til vedlikehold, økonomi og andre forvaltningssaker. Styrets medlemmer har tatt aktiv del i tilrettelegging for håndverkere og andre som har utført arbeide for sameiet,

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

I 2022 ble prosjektet med renovering av lys i fellesarealer startet. Samtidig ble himlinger byttet. Sprinkler anlegget ble oppgradert. Det er nå LED belysning i alle fellesarealer. Detaljer om dette har vært diskutert på ekstra ordinære møter.
Det har vært en del lekkasjer som har blitt utbedret.
Det ble gjort store arbeider med glassfasaden i 2 etg. over inngangen til COOP.
Styret hadde flere møter med interiør arkitekter for planlegging av vedlikehold i fellesarealer.
Styret inngikk avtale om gartnertjenester på takterrassen.
Konstant måling og overvåking av vann og energi forbruk.
Lekkasjer i aluminiums konstruksjoner Eliesonsgate / Tordenskjoldsgate og Eliesonsgate / Schultz gate. Disse må byttes i 2023
Innvendig dør i hovedinngangen er ødelagt og ny er bestilt. Det samme gjelder dør til avfallsrommet.
Vi bruker samme advokat som tidligere til protest mot utbygging på Shelltomta. Styret samarbeider med Eliaz Sameiet om dette.
Siden kommunen avslo utbygging av balkonger, har styret ved ekstrem god hjelp fra en sameier kommet tilbake til kommunen med søknad om dispensasjon for å bygge eksisterende 60 cm vaskebalkonger til 150 cm. Kommunen har etter diverse korrespondanse krevd 3D tegninger. Det arbeides nå med arkitekten som hjalp oss med tegninger og reseksjonering om tegningsgrunnlag til kommunen. Denne saken fortsetter inn i 2023. Søknad om dispensasjon ligger hos kommunen nå.

2. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

3. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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

Herunder mye arbeide med å holde Covid19 regelverk gjeldene.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller.
Eksternkontroll brannsikkerhet og brannvern
Eksternkontroll av El-anlegg/med varme fotografering
Ekstern kontroll av heiser i henhold til vedlikeholdsavtale
Ekstern kontroll av Sprinkler slikkeutstyr/pumpeutstyr
Ekstern kontroll av tappevanninntak/ Hoved vann
Kontroll av ventilasjon i henhold til vedlikeholdsavtale.

4. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:
Sameiet består av 55 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 110 / 423 i Drammen.

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.
Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

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

5. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.22 var det 6 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 7 seksjoner i sameiet.

6. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

7. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 2 107 416,-. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapital.

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 2. 727. 542,- per 31.12.22.

BUDSJETT:
Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen, 10. mai 2023

I styret for Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4

_____	_____	_____
Bjørn M Solberg (styreleder)	Øivind Hansen	Tor Aksel Andreassen
_____	_____	
Evy Berg	Camilla Flåøien	

Årsregnskap 2022
Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 569 349

RESULTATREGNSKAP

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	**1**	**5 310 270**	**4 389 928**	**5 195 023**	**4 800 935**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		4 709 430	3 790 501	4 581 103	3 771 000
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		0	0	0	198 000
Inkrevd andel bodleie		14 300	13 200	13 200	13 200
Innkrevd andel garasje		198 300	198 011	198 000	0
Innkrevd andel datanett		196 720	196 696	192 720	818 735
Innkrevd andel lånekostnad næring		191 520	191 520	210 000	0
Andre inntekter	**2**	**164 839**	**204 788**	**36 000**	**57 000**
Annen leieinntekt		21 118	36 000	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		107 721	96 788	36 000	57 000
Annen driftsrelatert inntekt Atrium		36 000	72 000	0	0
Sum driftsinntekter		**5 475 109**	**4 594 716**	**5 231 023**	**4 857 935**
Lønn og personalkostnader	**3**	**228 200**	**228 200**	**228 200**	**228 200**
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		28 200	28 200	28 200	28 200
Avskrivning av driftsmidler og	**4**	**15 925**	**3 840**	**0**	**0**
Avskrivning på transportmidler, mas		15 925	3 840	0	0
Driftskostnader		**3 878 712**	**3 177 475**	**3 824 500**	**3 995 100**
Elektrisitet		889 083	654 957	770 000	850 000
Fjernvarme		0	0	851 000	880 000
Fjernvarme		905 112	524 117	0	0
Renovasjonsavgift		220 976	195 976	206 000	250 000
Vann- og avløpsavgift		428 482	406 093	420 000	500 000
Renhold		193 126	263 841	285 000	285 000
Vaktmestertjenester		290 273	155 363	180 000	175 000
Heistelefonkostnader		2 231	2 261	15 000	3 000
Annen kostnad lokaler		1 847	14 127	15 000	0
Leie maskiner		8 733	91 065	100 000	0
Inventar		17 725	6 790	0	10 000
Driftsmateriale		13 111	2 469	0	15 000
Data/EDB kostnad		3 706	0	0	0
Egenandel forsikring		9 000	9 000	0	16 600
Serviceavtaler tekniske anlegg		91 241	85 882	90 000	95 000
Honorar revisjon		0	3 266	8 000	12 500
Forretningsførerhonorar		99 457	125 739	100 000	102 000
Honorar for økonomisk rådgivning		0	0	10 000	0
Honorar for juridisk bistand, fradrags		0	1 969	40 000	10 000
Annen fremmed tjeneste		0	0	50 000	0
Konsulenttjenester		913	913	0	0
Teknisk rådgivning		0	0	20 000	47 500
Kontorrekvisita		7 926	13 560	12 000	10 000
Data/EDB kostnad		26 351	6 652	2 500	30 000
Internett / TV		207 265	187 212	200 000	220 000
Velferdskostnader		0	1 795	0	0
Forsikring		440 581	394 747	450 000	463 500
Årsmøter / Generalforsamlinger		182	0	0	0
Øres avrunding		29	0	0	0
Bank- og kortgebyr		5 007	6 316	0	0
Fakturagebyr		0	518	0	0
Annen kostnad		16 354	13 984	0	20 000
Tap på fordringer		0	8 862	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**5**	**3 335 608**	**717 445**	**955 000**	**1 297 500**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		150 358	248 149	295 000	600 000
Drift/vedlikehold VVS		125 204	45 338	60 000	80 000
Drift/vedlikehold elektro		134 335	147 754	100 000	110 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		140 756	47 784	35 000	35 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		122 203	102 264	155 000	155 000
Drift/vedlikehold brannsikring		177 462	44 329	90 000	90 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		273 306	81 826	150 000	157 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		36 452	0	50 000	50 000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		23 528	0	20 000	20 000
Vedlikehold fellesarealer		2 152 005	0	0	0
Sum driftskostnader		**7 458 445**	**4 126 960**	**5 007 700**	**5 520 800**
Driftsresultat		**-1 983 336**	**467 756**	**223 323**	**-662 865**

RESULTATREGNSKAP

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	**6**	**23 658**	**1 186**	**6 000**	**0**
Annen renteinntekt		2 488	0	0	0
Renteinnekter bank		21 170	1 186	6 000	0
Annen finansinntekt	**6**	**-350**	**571**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		-350	571	0	0
Annen rentekostnad	**6**	**147 388**	**77 000**	**0**	**64 143**
Annen rentekostnad		52	0	0	0
Renter lån Bolig 1213.59.91900		39 778	40 239	0	64 143
Renter lån Næring 1213.59.91897		40 126	36 760	0	0
Renter lån Vedlikehold oppussing		67 431	0	0	0
Annen finanskostnad	**6**	**0**	**4 299**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		0	4 299	0	0
Resultat av finansposter	**6**	**-124 080**	**-79 542**	**6 000**	**-64 143**
Resultat før skattekostnad		-2 107 416	388 214	229 323	-727 008
Resultat		**-2 107 416**	**388 214**	**229 323**	**-727 008**
Årsresultat		**-2 107 416**	**388 214**	**229 323**	**-727 008**

BALANSE

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

EIENDELER	Note	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**4**	**0**	**9 792**
El-bil ladestasjon- viderefaktureres		0	9 792
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	**4**	**57 032**	**72 957**
Inventar		57 032	72 957
Sum varige driftsmidler	**4**	**57 032**	**82 749**
Sum anleggsmidler		**57 032**	**82 749**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**7**	**520 404**	**418 700**
Kundefordringer		520 404	362 486
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		0	56 214
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**683 889**	**602 758**
Andre kortsiktige fordringer		9 792	0
Andre forskuddsbetalte kostnader		674 097	602 758
Sum fordringer		**1 204 293**	**1 021 458**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**2 804 711**	**747 225**
Kontanter		3 998	3 998
Driftskonto HB (9493.06.16014)		54 853	2 055
Sparekonti HB (9493.06.16022)		2 643 241	669 172
Handelsbank 9493 06 35736 Atrium		102 615	0
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493.06		4	0
Avsetning bank		0	72 000
Sum omløpsmidler		**4 009 004**	**1 768 682**
Sum eiendeler		**4 066 036**	**1 851 432**

BALANSE

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	**-2 982 592**	**-875 177**
Annen egenkapital		-2 982 592	-875 177
Sum opptjent egenkapital	**9**	**-2 982 592**	**-875 177**
Sum egenkapital		**-2 982 592**	**-875 177**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	**5 767 167**	**1 987 905**
Pantelån Bolig 1213 59 91900		896 489	977 988
Pantelån Næring 1213 59 91897		870 678	1 009 918
Pantelån Vedlikehold oppussing kto 9493		4 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**5 767 167**	**1 987 905**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**377 548**	**216 701**
Leverandørgjeld		377 548	216 701
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**903 914**	**522 002**
Påløpt rente		103 112	17 647
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		800 802	501 444
Annen kortsiktig gjeld		0	2 911
Sum kortsiktig gjeld		**1 281 462**	**738 703**
Sum gjeld		**7 048 629**	**2 726 608**
Sum egenkapital og gjeld		**4 066 036**	**1 851 432**

Drammen
Styret i Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Bjørn Martin Solberg
styreleder

Øivind Hansen
styremedlem

Tor Aksel Andreassen
styremedlem

Camilla Flåøien
styremedlem

Evy Helene Berg
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

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

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

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

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 0.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	76 797	76 797
= Anskaffelseskost 31.12.22	76 797	76 797
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	19 765	19 765
= Bokført verdi 31.12.22	57 032	57 032
Årets ordinære avskrivninger	15 925	15 925

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 3 335 608,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 23 308, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 147 388.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 804 711,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	54 853	2 055
Sparekonto Handelsbanken	2 643 241	669 172
Skattetrekkskonto	4	0
Bedriftskonto DNB 22006693605	0	0
Bedriftskonto DNB 22000952730	0	0
Handelsbank 9493 06 35736 Atrium	102 615	0
Kontanter	3 998	3 998
	2 804 711	675 225

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -2 982 592,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-875 177	-1 263 390
Fra årets resultat	-2 107 416	388 214
Egenkapital hittil år	-2 982 592	-875 177

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 727 542 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	530 196	362 486
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	674 097	602 758
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 804 711	675 225
Sum omløpsmidler	4 009 004	1 640 468
Leverandørgjeld	-377 548	-216 701
Annen kortsiktig gjeld	-903 914	-522 002
Disponible midler	2 727 542	901 765

Note 10 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Pantelån Bolig	-896 489	-977 988
Pantelån Næring	-870 678	-1 009 918
Pantelån Vedlikehold oppussing	-4 000 000	0
Sum	-5 767 167	-1 987 905

Långiver: DNB
Lånenummer: 1213 59 91900 Boligseksjon
Lånetype: Serie, 12 terminer årlig, løpetid 9 år. Oppstartsår 2018
Årlig rentesats: 5,55%
Dato siste termin: 30.12.2027

Långiver: DNB
Lånenummer: 1213 59 91897 Seksjon 1
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 9 år. Oppstartsår 2018
Årlig rentesats: 5,55%
Dato siste termin: 30.12.2027

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 9493 70 53473
Lånetype: Fastrente annuitet, 4 terminer årlig, løpetid 5 år, Oppstartsår 2022
Årlig rentesats: 5,69%
Dato siste termin: 30.09.2027

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2023.

Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet Byhaven Sameie Eliesonsgate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Byhaven Sameie Eliesonsgate 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: FEYUF-E20SM-KOX2D-NVXXI-SX6C0-7EGWA

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FEYUF-E20SM-KOX2D-NVXXI-SX6C0-7EGWA

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Ludvigsen
Partner
Serial number: 9578-5997-4-2557508
IP: 84.208.xxx.xxx
2023-05-12 01:01:32 UTC

bankID

Penneo document key: FEYUF-E20SM-KOX2D-NVXXI-SX6C0-7EGWA

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1.

Det fra valgkomiteens innkommende forslag følger her. Det er ett langt og omfattende dokument. Dette forslag kom på ett tidspunkt hvor ett av styrets forslag måtte gjøres om som ett motforslag med begrunnelse. Dette følger umiddelbart etter valgkomiteens forslag.

Forslag fra valgkomitéens medlemmer Oddbjørg Melheim og Unni Fjære

FORSLAG
Retningslinjer for valgkomiteen i Byhaven sameie

HVA ER EN VALGKOMITÉ?

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever grundig forarbeid. Valgkomitéen er et selvstendig organ som velges av årsmøtet/generalforsamlingen.

Komiteen er ansvarlig for å iverksette sitt arbeid. Det anbefales at styret setter i gang komitéen etter nyttår. Styret kan gjøre dette ved å opplyse komitéen om hvem i styret som er på valg og hvilken frist komitéen har på å komme med sin innstilling. Valgkomitéens innstilling legges ved innkallingen til årsmøtet /generalforsamlingen.

HVORDAN VELGES VALGKOMITÉEN?

Noen har regler som sier hvem som skal inn i komitéen slik at det aldri er tvil om hvem som skal ha denne rollen. Det vil lette arbeidet med å skaffe kandidater til valgkomitéen hvis man har et system for dette. Et eksempel på et slikt system er at man alltid velger avtroppende styremedlemmer til å gå inn i valgkomitéen. Valg komitéen velges på generalforsamlingen/årsmøtet og velges for 1 år

Når et styremedlem stiller til gjenvalg, vil det si at vedkommende stiller seg til disposisjon for en ny periode. Hvorvidt nåværende styremedlemmer stiller til gjenvalg eller ikke kan være lurt at valgkomitéen undersøker. Da kan det være at komitéen fremlegger som sitt forslag til kandidater, men det er likevel mulighet for å fremme motkandidater. Det er viktig å gjøre eierne oppmerksomme på det.
Det kan oppleves vanskelig når et styre har sittet lenge og ingen tør å finne nye kandidater.

ORIENTERING TIL ALLE EIERNE

Valgkomitéen må sørge for at alle eierne blir orientert om hvem som er på valg, og at de har mulighet til å komme med forslag til kandidater. Det er viktig at den som fremmer forslag til en kandidat først hører med kandidaten om det er ok at han/hun blir fremmet og til hvilket verv.

Valgkomitéen må sjekke at dette er gjort. Her må valgkomitéen sette en frist som gjør at de får tid til å gjennomgå forslagene og fremskaffe en kort presentasjon fra hver.

VARSEL OM DATO FOR ÅRSMØTE / GENERALFORSAMLING

Styret må i god tid før årsmøtet sende ut varsel til eierne om hvilken dato møtet skal avholdes. Eierne må i den forbindelse gis anledning til å komme med saker til innkallingen.

Styret må gi melding til valgkomiteen hvis det er spesiell kompetanse som en er ute etter for å utføre styrearbeidet.

Det må gis en frist for innmelding av sakene slik at styret får tid til å behandle dem og ta dem med i innkallingen.

Forslag til vedtak for saken.

«Valgkomiteen inviterer generalforsamlingen til å stemme ja til forslag om opprettelse av retningslinjer for valgkomiteen i sameiet. Det vil sikre en god prosess når det skal velges rep. til vårt styre»

HUSKELISTE FOR VALGKOMITÉEN

- Valgkomitéen må sjekke hvilke kandidater som er på valg og når styret må ha komitéens innstilling for å få den med i innkallingen
- Sjekke med sittende styre om noen ønsker å stille til gjenvalg. Sørge for at samtlige beboere er klar over at valgkomitéen leter etter kandidater, de kan foreslå seg selv eller andre – sett en frist.
- Skrive en «stillingsbeskrivelse» dersom det letes etter spesifikk kompetanse.
- Avklar at kandidatene som er nominert faktisk har takket ja.
- Når fristen for å melde seg som kandidat har gått ut kan valgkomitéen skrive sin innstilling.
- Om nødvendig kan kandidatene lage en beskrivelse av seg selv som kan følge med innstillingen.
- Dersom familiemedlemmer velges i samme styret anbefales det at styret sørge for at den ene ikke skal ha tilgang til å godkjenne faktura, eller signere på avtaledokumenter.
- Valgkomiteen trenger heller ikke ta med forslag som er kommet inn, men begrunne sitt eget forslag
- Dersom det skulle bli benkeforslag underveis i møtet, kan for eksempel valgkomiteen begrunne sitt forslag
- Når fristen for å melde seg som kandidat har gått ut kan valgkomitéen skrive sin innstilling. Viktig med dato
- Innstillingen leveres til styret til avtalt dato.

Sak 6.2 STYRETS MOTFORSLAG TIL VALG KOMITÉENS FORSLAG.

Styret vil først takke valgkomiteens medlemmer gjennom mange år for flott samarbeide og vel utført arbeide. Valgkomiteens forslag kom på ett slikt tidspunkt at ett av styrets forslag måtte omarbeides til å bli ett motforslag.

Valgkomiteens forslag er i vesentlig grad bygget på USBL's nettside. USBL er en aktør som blant annet driver forretningsførsel for borettslag og sameier på samme måte som DBBL eller Boalliansen som vi bruker. Alle disse har gode råd.

Her følger noe av det som ligger på nettsiden til USBL og ett element som ikke kom med i valgkomiteens utredning. Vi har understreket noen momenter:

Hvorfor valgkomité

Ved å ha en valgkomité får dere et objektivt blikk på hvem som skal velges. Komitéen er et uavhengig organ, og gjør at man *kanskje lettere* får kandidater. Ved å ha en valgkomité *avlastes styret* og sikrer i større grad at det blir gjort en god jobb rundt det å innhente kandidater. Styret har allerede mange andre oppgaver.

Valgkomitéens innstilling fremlegges som vedlegg til innkallingen og bør ha en begrunnelse.

De som har takket ja, men ikke er innstilt må få beskjed og avklare om de fortsatt vil stå i valgkomitéens dokument. Og dermed være motkandidater under valget i møtet.

Hvis ikke valgkomité

Når det ikke er valgt en valgkomité, så er det styret som må be om forslag til kandidater og sette opp innstillingen til årsmøtet/generalforsmalingen.

Så tilbake til styrets vurdering.

Valgkomiteens forslag inneholder elementer som ligger langt utenfor komiteens ansvar. Her kommer ett moment:

VARSEL OM DATO FOR ÅRSMØTE / GENERALFORSAMLING

Styret må i god tid før årsmøtet sende ut varsel til eierne om hvilken dato møtet skal avholdes. Eierne må i den forbindelse gis anledning til å komme med saker til innkallingen.

Styret må gi melding til valgkomiteen hvis det er spesiell kompetanse som en er ute etter for å utføre styrearbeidet. Det må gis en frist for innmelding av sakene slik at styret får tid til å behandle dem og ta dem med i innkallingen.

Dette er rent styreansvar og har ikke noe med valgkomitéens arbeide å gjøre.

Valgkomiteen har heller ingen rett til å legge restriksjoner på kandidater til styret. Viser her til foreslått huskeliste for valgkomiteen. Mange av oppgavene blir allerede utført av styret. Noen punkter i ikke relevante.

- *Dersom familiemedlemmer velges i samme styret anbefales det at styret sørge for at den ene ikke skal ha tilgang til å godkjenne faktura, eller signere på avtaledokumenter.*

Alle som velges til styret har samme rettigheter. Det er styret som fordeler oppgaver. Om årsmøtet ikke har nødvendig tillit til ett styremedlem så bør vedkommende ikke velges. Inhabilitet har ikke vært ett problem i Byhaven de siste 30 årene og vil neppe bli det i fremtiden heller.

- *Valgkomiteen trenger heller ikke ta med forslag som er kommet inn, men begrunne sitt eget forslag*

Dette forslaget virker diskriminerende. Å stoppe ett forslag gjør at valgkomiteen har større makt enn årsmøtet. Det er på årsmøtet kandidater skal godkjennes eller forkastes.

Å forhånds velge ett avtroppende styremedlem inn i valgkomitéen er heller ikke særlig treffsikkert, siden de fleste som forlater styret er grunnet sykdom eller flytting. Det har heller ikke vært mange hender i været når det har vært valg til medlemmer i valgkomitéen. Sittende medlemmer har nesten blitt overkjørt og nærmest blitt «truet» til å fortsette.

STYRETS FORSLAG

Som nevnt ovenfor dersom sameiet ikke har valgkomite. Når det ikke er valgt en valgkomité, så er det styret som må be om forslag til kandidater og sette opp innstillingen til årsmøtet/generalforsmalingen. Styret vil da:

Varsle om hvilke stillinger i styret som er ledige.

Beskrive disse funksjonene og be om at interesserte melder sitt kandidatur til styret. Styret vil innkalle personen til å gå gjennom arbeidsoppgaver.

Alle som melder sin interesse for plass i styret, vil bli presentert for valg på årsmøtet. Er det flere kandidater enn plasser vil alle navn bli lagt ut til skriftlig valg og de med flest stemmer blir valgt. Det vil bli gitt en stemmeseddel per ledig funksjon i styret. Dette er den mest demokratiske måte å velge og det gir en ny kandidat god og real sjanse mot en sittende som tar gjenvalg. Årsmøtet bestemmer.

Flere og flere sameier og borettslag går over fra valgkomité til å la rekrutering av styremedlemmer være ett styreansvar.

FORSLAG TIL VEDTAK:

ÅRSMØTET GIR STYRET FULLMAKT TIL Å AVVIKLE ORDNING MED VALGKOMITÉ OG ENDRE §3 I TRÅD MED VEDTAK.

Fra: Årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, styrets beretning for det foregående år, velge nytt styre samt valgkomite og for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen

Til: Årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, styrets beretning for det foregående år, velge nytt styre og behandle saker som er nevnt i innkallingen

Sak 6.3.

STYRETS FORSLAG SOM ANGÅR SAMEIERS VARSLINGSPLIKT.

For å unngå skader på bygget ved ut og innflytting, ved vedlikehold, utlån av parkeringsplass eller utleie er det viktig med kommunikasjon mellom seksjonseier, leietager, nye eiere og styret. Styret foreslår å sette krav til informasjon inn i sameiets vedtekter.

FORESLÅTT TEKST

Eier av leilighet plikter å varsle styret senest 14 dager før en seksjon legges ut for salg. Selger plikter å varsle styret med minst 1 ukes varsel før visning. Selger plikter å gi sameiets vedtekter og husordensregler til ny eier i ett språk som ny eier forstår.

Ved utleie plikter eier å varsle styret med navn og kontakt informasjon senest 14 dager før innflytting skjer. Utleier plikter å gi sameiets vedtekter og husordensregler til leietager på ett språk leietager forstår.

Ved oppussing av leilighet skal styret informeres senest 14 dager før arbeidene påbegynnes. Informasjonen skal inneholde ansvarshavende entreprenørs navn og telefon nummer, hvilke arbeider som skal utføres og forventet tidsramme.

FORSLAG TIL VEDTAK: STYRETS TEKST TAS INN I VEDTEKTENE

Sak 6.4 STYRETS FORSLAG SOM ANGÅR SAMEIERS ANSVAR.

Det er ofte skader på heis og dører som påfører sameiets kostnader. Dette er beløp som kan ligge fra noen få tusen kroner og opp til det hittil verste tilfelle på over 100 000. Mange av disse tilfeller ser vi på kamera opptak. I de fleste tilfeller så har vedkommende betalt, men vi har tilfeller hvor dette har blitt imøtegått. For å styrke sameiets rettighet til å få dekket slike kostnader er det en styrke å ha dette nedfestet i vedtektene. Vi har også oppdaget snev av vandalisme i den senere tid.

FORESLÅTT TEKST

All skade på bygningsmasse, heiser, gulv og dører ved ut og eller innflytting, i forbindelse salg, oppussing, bruk, eller utleie, er seksjonseiers ansvar og skal finansielt dekkes av seksjonseier.

FORSLAG TIL VEDTAK: STYRETS TEKST TAS INN I VEDTEKTENE

Sak 6.5 STYRETS FORSLAG SOM ANGÅR ANSVAR VED OPPUSSING

Styret ber om sameiernes tillit til å utarbeide retningslinjer for transport av bygningsmaterialer i fellesarealene og heiser under oppussingsarbeider i leilighetene.

FORSLAG TIL VEDTAK: STYRETS RETNINGSLINJER TAS INN I VEDTEKTENE

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 2 nye styremedlemmer i år:

- Øystein Sellæg er nytt styremedlem og velges for 2 år
- Øivind Hansen tar gjenvalg for 2 år
- De øvrige i styret er valgt til 2024

Følgende kandidater innstilles til STYRET i Byhaven Sameie

Verv	**Navn**		
Styreleder	Bjørn Martin Solberg		valgt for 2 år til 2024
Nestleder	Øivind Hansen		valgt for 2 år til 2025
Styremedlem	Evy Berg		valgt for 2 år til 2024
Styremedlem	Camilla Flåøien		valgt for 2 år til 2024
Styremedlem	Øystein Sellæg	ny	valgt for 2 år til 2025

Valgkomiteen 2022-2023
Unni Fjære og Oddbjørg Melheim

NAVNESEDDEL

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

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

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

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i **Sameiet Byhaven Eliesonsgate 4 den 23. mai 2023.**

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

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

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

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

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

BOALLIANSEN
FORVALTNING

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

+47 453 70 271
post@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO

Vedtekter
For

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4
GNR. 110, BNR. 423 i Drammen Org

nr. 975 569349 Revidert etter

Årsmøtevedtak 8 juli 2021

§ 1.
Formålet.

Sameiets navn er Byhaven Sameie Eliesonsgate 4 ("**Sameiet Byhaven**"). Sameiets eiendom består av eiendommen gnr. 110, bnr. 423 i Drammen.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 24. januar 1989. Sameiet er senere re seksjonert i 2003 (tinglyst 13.08.2003) og i [ÅR] (tinglyst [DATO]).

§ 2.
Eierforholdet. Rådighet

Sameiet Byhaven består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, til sammen 59 seksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har ideelle andeler i hele eiendommen.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3.
Årsmøtet.

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal - etter innkalling av styret - holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, styrets beretning for det foregående år, velge nytt styre samt valgkomite og for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen. Årsmøtet velger også forretningsfører og revisor. Med innkallingen skal følge årsregnskap og styrets beretning for det foregående år samt driftsbudsjett for det inneværende år sammen med styrets forslag til fordeling av fellesutgifter i budsjettperioden.

Dersom sameier ønsker sak(er) behandlet på årsmøtet, må dette skriftlig være meddelt styret senest innen 30 dager før årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret. Styret skal dessuten innkalle til møte dersom minst 10 % av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Disse saker inntas i styrets innkalling.

Minst 5 uker før sameiermøtet avholdes, gir styret enkel og skriftlig meddelelse om datoen for sameiermøtet samt at sak(er) sameier ønskes behandlet, må sendes styret skriftlig senest 30 dager før sameiermøtet.

Formell innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles sameierne skriftlig med 8 dager og høyst 20 dagers frist.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal meddeles sameierne skriftlig med minst 3 dagers og høyest 20 dagers varsel. Sameiermøte kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige av de på sameiermøte stemmeberettigede sameiere samtykker i dette.
Dette skal i så fall protokollers særskilt i for sameiermøtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hver bolig- og næringsseksjon har en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. I tilfelle stemmelikhet, har styrets leder 2 stemmer.

Sameierne kan avgi stemme ved fullmektig som må fremlegge skriftlig, datert og gyldig fullmakt for dette.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven kreves det minst 2/3 deler av de avgitte stemmer i sameiet for vedtak om

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra bolig- og næringsformål til ett annet formål og omvendt.
f. Samtykke til reseksjonering som nevnt i lovens § 20 2. Ledd, 2. punktum.
g. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold – når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg og bortfeste av hele eller deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere som avgir stemme.

§ 4.
Styret

Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styret skal bestå av inntil 6 medlemmer. Styrets leder og nestleder velges særskilt. Styremedlem, nestleder og styreleder velges for 2 år. Tjenestetiden opphører ved det ordinære årsmøtet 2 år etter at medlemmet ble valgt. Det er anledning til gjenvalg.

§ 5.
Styrets kompetanse.

I felleskap forplikter formannen og ett styremedlem sameiet ved sine underskrifter. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og instrukser. Styret skal forelegge årsmøtet alle saker som kan påføre fellesskapet vesentlige utgifter før styret fatter vedtak. Styret kan ikke fatte vedtak som ikke kan avgjøres med vanlig flertall på årsmøtet. Disse saker avgjøres av årsmøtet.

For øvrig treffer styret avgjørelser i saker som har med sameiets formål å gjøre, jfr.§ 1.

§ 6.
Regnskap

Det skal føres kontinuerlig regnskap for driften av eiendommen. Styret skal gjennomgå og kontrollere periodiske regnskaper. Det skal også utarbeides årlig driftsbudsjett, og både regnskap og driftsbudsjett skal følge innkallingen til årsmøtet, se § 3 foran.

§ 7.
Budsjett for driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte alle driftsutgifter, så som eksempelvis eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, gårdslys, vedlikehold av fellesanlegg, vaktmester og portnertjeneste, forsikring, honorar til forretningsfører, revisor m.v. På budsjettet settes også opp passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Driftsbudsjettet skal være fordelt med separat driftsbudsjett for næringsseksjonene og separat driftsbudsjett for boligseksjonene. Driftsutgifter som vedrører både næringsseksjonene og boligseksjoner skal fordeles forholdsmessig i forhold til den bruk ovennevnte seksjonsgruppe antas å ville gjøre av de innretninger utgiftene knytter seg til i det kommende år. Hvis den faktiske bruk avviker vesentlig fra den bruk som er fastsatt i budsjettet, kan styret foreslå overfor årsmøte at fordelingen av utgiftene endres i forhold til budsjett.

På grunnlag av budsjettet fastsetter styret månedlige - eventuelt kvartal vise - a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. Det stipulerte beløp kan av styret endres såfremt styret finner dette nødvendig eller hensiktsmessig.

Årsmøtet kan herunder vedta at a konto beløp skal avsettes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fremtidige fellestiltak på eiendommen.

§ 8.
Panterett for fellesutgifter.

I henhold til § 31 i eierseksjonsloven har sameiet lovhjemlet panterett i hver seksjon til sikkerhet for dekning av fellesutgiftene forutsatt at pantebeløpet ikke overskrider et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Dersom sameiet skal en mer omfattende panterett overfor en eller flere sameiere, må det inngås særskilt avtale med vedkommende sameier(e) om dette eller det må vedtektsfestes for de sameiere det skal gjelde for. Slik panterett må inntas i pantobligasjon og tinglyses for å få rettsvern

§ 9.
Forsikringer for sameiets eiendom.

Styret plikter å påse at det blir tegnet nødvendig og tilstrekkelige forsikringer på sameiets eiendom og at disse holdes vedlike og eventuelt forhøyes dersom dette er nødvendig. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføre bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

Dersom sameiets forsikring dekker skade(r) i en seksjon, skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har direkte sammenheng med beboers/sameiers bruk eller vedlikehold.

§ 10.
Husordensregler.

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av styret sammen med de endringer som årsmøtet til enhver tid bestemmer.

Sameierne og beboere plikter å sette seg inn i husordensreglene og rette seg etter disse. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameieforpliktelsene i henhold til eierseksjonslovens § 26, som gir nærmere regler for når styret kan pålegge vedkommende misligholder å selge eller kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

§ 11.
Mislighold.

Hvis en eier vesentlig misligholder sine sameier forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen den av styret fastsatte frist, kan styret kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

De nærmere regler om betingelser og fremgangsmåten for dette fremgår av eierseksjonslovens § 26.

Dersom sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Den nærmere fremgangsmåte for dette fremgår av eierseksjonslovens § 39 som også får anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for skade på inventar, installasjoner og annet som måtte være utplassert eller i bruk i fellesarealer slikt som møbler, planter, dører, porter og heiser. Seksjonseier er ansvarlig for skader egen husstand, leietager, gjester eller andre som seksjonseier eller leietager gir adgang til huset påfører. Seksjonseier er ansvarlig for skader håndverkere de engasjerer måtte påføre bygg eller andre seksjoner.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter eller til dekning av fastsatt ekstra betaling - vedtatt av årsmøtet, skal det til misligholderen sendes skriftlig påkrav - helst pr. rekommandert post - med betalingsfrist på minimum 14 dager etter at påkravet er mottatt. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale, gir styret rett til å kreve at misligholderen/sameieren fraflytter eiendommen og selger sin seksjon eller at styret kan kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

Etterkommer ikke sameieren pålegget om fravikelse og/eller salg, må sameier/misligholder fravike seksjonen uten dom i henhold til Tvfl. § 13 - 2, bokstav e).

§ 12.
Disposisjonsrett.

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 13.
Vedlikehold

Sameierene har plikt til a vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte og slik, at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 14.
Vedtektsendringer.

De strenge krav som settes til vedtektsendringer fremgår av eierseksjonslovens § 28, 2. ledd hvori hovedregelen er at vedtektsendringer bare kan besluttes med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

§ 15
Kameraovervåking

For vern av liv og helse samt forebygging og oppklaring av straffbare handlinger kan styret sørge for kameraovervåking av sameiets eiendom. Det forutsettes at slik overvåking skjer innenfor gjeldende lovverk.

§ 16

For øvrig får bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 anvendelse.

Boligopplysninger:

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4	**Vår ref.:** 1926/17	**Fødselsdato eier:**	15.06.1956
Eliesons gate 4	**Type:** Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.09.1960
3044 DRAMMEN	**Eiere:** Wenche Lien, Petter Torgersen		
Organisasjonsnr: 975 569 349	**Seksjonsnr:** 17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 226**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	6 352
Tilleggsytelser:	Garasje 1	300
	Bod 3	130
	Datanett	444

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 905	Gjeld siste årsoppg.:	46 905
Klient ajourf. lån:	2 714 155,60	Klient gj. s. årsoppg.:	2 714 155

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135991900, DNB Bank ASA

Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 01.03.2026: 325 996
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 31.12.2020 (siste termin 30.06.2028)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 94937053473, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2026: 5.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 01.03.2026: 585 957
Andel av saldo: 13 523
Første termin/første avdrag: 31.03.2024 (siste termin 30.09.2027)
Flytende rente
Det er ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 94937061077, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2026: 6.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 01.03.2026: 1 446 530
Andel av saldo: 33 383
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2033)
Flytende rente
Det er ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 12135991897, DNB ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 01.03.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 01.03.2026: 355 673

Boligopplysninger:

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4	**Vår ref.:**	1926/17	**Fødselsdato eier:**	15.06.1956
Eliesons gate 4	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.09.1960
3044 DRAMMEN	**Eiere:**	Wenche Lien, Petter Torgersen		

Organisasjonsnr: 975 569 349

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 02.01.2024 (siste termin 02.07.2028)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Martin Solberg

Adresse: Eliesons Gate 4

Postnr/-sted: 3044 DRAMMEN

Telefon: Mob.: 48401400

E-post: major@majoren.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	46 905	Andre inntekter:	1 246
Annen formue:	50 480	Utgifter:	3 451		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 110/423 - seksjon:17

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP531301

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	28.05.2018	SSBnr:	H0315
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Byhaven Sameie Eliesonsgate 4	**Vår ref.:**	1926/17	**Fødselsdato eier:**	15.06.1956
Eliesons gate 4	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	19.09.1960
3044 DRAMMEN	**Eiere:**	Wenche Lien, Petter Torgersen		

Organisasjonsnr: 975 569 349

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

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 110, Bruksnummer 423, Seksjonsnummer 17 i 3301 DRAMMEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.03.2026 kl. 08.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.03.2026 kl. 08.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/779321-1/200 18.05.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 830 000
Omsetningstype: Fritt salg
LIEN WENCHE
FØDT: 19.09.1960 IDEELL: 1/2
TORGERSEN PETTER
FØDT: 15.06.1956 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:

1974/8006-1/90 06.12.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
ang. midl.forr. brakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 423

1977/3753-1/90 01.06.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
ang. midl.forr.brakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 423

1979/1937-1/90 19.03.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
ang. forr. brakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 423

1984/2243-1/90 14.03.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**
ang. parkeringsplasser for Central Hotell

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 423

1986/8210-1/90 25.08.1986 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Overført fra gnr 110 bnr 424
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 423

1987/11528-1/90 17.11.1987 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 423

1987/11529-1/90 17.11.1987 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 423

1989/942-1/90 01.02.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedr. plassering m.v. av transformatorkiosk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1989/689-1/90 24.01.1989 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/9538
Schultzgt. 14-16 A/S forbeholder seg rett til å reseksjonere
eiend. seksj. nr. 1 og 2.

2020/1338910-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0602 GNR: 110 BNR: 423 FNR: 0 SNR: 17

2020/2798116-1/200 28.07.2020 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 122/9741
VEDERLAG: NOK 1 570 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av formål
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

2024/757411-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3005 GNR: 110 BNR: 423 FNR: 0 SNR: 17

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.

Grunnboksinformasjon

PÅ DENNE REGISTERENHETEN FINNES DET DOKUMENTER SOM IKKE ER FERDIGBEHANDLET, SE "FORELØPIGE REGISTRERINGER" NEDERST PÅ UTSKRIFTEN. UTSKRIFTEN VISER HVORDAN REGISTERENHETEN VIL SE UT DERSOM DE FORELØPIGE REGISTRERINGENE BLIR GODKJENT.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/18814-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
06.12.1995	VEDERLAG: NOK 1 020 000	
	BLINDHEIM PER	IDEELL: 1/55
	F.NR: 160720	
	FJÆRE BJØRN TOLLEF	IDEELL: 1/55
	F.NR: 050453	
	FJÆRE UNNI	IDEELL: 1/55
	F.NR: 150554	
	KVERNBERG SYNNØVE OLGA	IDEELL: 1/55
	F.NR: 230925	
	MELHEIM ODDBJØRG ALLIDA	IDEELL: 1/110
	F.NR: 181145	
	MELHEIM TOR	IDEELL: 1/110
	F.NR: 290544	
	RØNNEBERG KRISTINE M	IDEELL: 1/55
	F.NR: 310338	
	SAND PER	IDEELL: 1/55
	F.NR: 301144	
1997/5954-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
18.04.1997	VEDERLAG: NOK 0	
	SØRENSEN INGER JOHANNE	IDEELL: 1/55
	F.NR: 271129	
1997/8273-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
29.05.1997	VEDERLAG: NOK 1 000 000	
	PRESTEGÅRD GRETE	IDEELL: 1/55
	F.NR: 070954	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1999/5512-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
27.04.1999	VEDERLAG: NOK 1 410 000	
	GULBRANDSEN HANS PETTER Ø	IDEELL: 1/110
	F.NR: 040649	
	GULBRANDSEN SOLBJØRG S	IDEELL: 1/110
	F.NR: 090446	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2000/8653-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
08.06.2000	VEDERLAG: NOK 1 305 000	
	TOSTRUP TROND ANDRE	IDEELL: 1/55
	F.NR: 151077	
2001/16021-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
14.09.2001	VEDERLAG: NOK 0	
	BEHEIM JOHANNES	IDEELL: 1/55
	F.NR: 070847	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2002/18282-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
08.10.2002	VEDERLAG: NOK 1 190 000	
	EINARBORG THEA	IDEELL: 1/55
	F.NR: 270217	
2005/1859-1/90	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
01.02.2005	VEDERLAG: NOK 1 530 000	
	NORMAN-PEDERSEN GEIR	IDEELL: 1/55

F.NR: 080653

2006/296429-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.06.2006 VEDERLAG: NOK 2 015 000
JUEL THOMAS CHRISTOPHER IDEELL: 1/55
F.NR: 290371
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/491006-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.10.2006 VEDERLAG: NOK 1 600 000
ERIKSEN TROND DAG IDEELL: 1/55
F.NR: 210659
ISAKSEN JØRN HUGO IDEELL: 1/55
F.NR: 101171
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/27708-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.01.2008 VEDERLAG: NOK 1 700 000
SOGNEBRO LIV TURID IDEELL: 1/55
F.NR: 190744
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/235028-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.03.2008 VEDERLAG: NOK 2 450 000
SKINSTAD ARVE JOHNNY IDEELL: 1/55
F.NR: 241052
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/436072-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
30.05.2008 VEDERLAG: NOK 2 600 000
LEHAR JASWANT SINGH IDEELL: 1/55
F.NR: 140153
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/131910-2/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
24.02.2009 VEDERLAG: NOK 2 000 000
SELLÆG MARIT IDEELL: 1/110
F.NR: 280756
SELLÆG ØYSTEIN IDEELL: 1/110
F.NR: 050452
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/327830-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
08.05.2009 VEDERLAG: NOK 2 550 000
HØVIK ARNE IDEELL: 1/110
F.NR: 310540
HØVIK LILLIAN IDEELL: 1/110
F.NR: 190443
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/942001-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14.11.2011 VEDERLAG: NOK 3 075 000
LEHAR RAJEEV IDEELL: 1/55
F.NR: 010282
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/697915-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21.08.2013 VEDERLAG: NOK 3 600 000
SOLBERG BJØRN MARTIN IDEELL: 3/55
F.NR: 050450

2014/126359-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.02.2014 VEDERLAG: NOK 2 350 000
OLSEN FINN ARNE IDEELL: 1/55
F.NR: 190650
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/865048-2/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21.09.2015	VEDERLAG: NOK 2 690 000	
	GRAN TERJE	IDEELL: 1/110
	F.NR: 240270	
	GRAN UNNI ROA	IDEELL: 1/110
	F.NR: 110469	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2016/215219-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.03.2016	VEDERLAG: NOK 3 000 000	
	BERG EVY HELENE	IDEELL: 1/110
	F.NR: 200454	
	BERG KNUT	IDEELL: 1/110
	F.NR: 090552	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2016/507748-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
07.06.2016	VEDERLAG: NOK 3 775 000	
	GRØNSETH TØRRES LAUMANN	IDEELL: 1/55
	F.NR: 060475	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2016/998875-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
31.10.2016	VEDERLAG: NOK 7 000 000	
	HUSE LIV WENCHE	IDEELL: 1/55
	F.NR: 160344	
	HUSE TERJE	IDEELL: 1/55
	F.NR: 040849	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2018/779321-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
18.05.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 3 830 000	
	LIEN WENCHE	IDEELL: 1/110
	F.NR: 190960	
	TORGERSEN PETTER	IDEELL: 1/110
	F.NR: 150656	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2019/1513022-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
17.12.2019 21.00	VEDERLAG: NOK 3 410 000	
	FLESCHE MILLA	IDEELL: 1/110
	F.NR: 051277	
	LUONG KIM HUU GRAVSETH	IDEELL: 1/110
	F.NR: 120695	
	LUONG OLINE M GRAVSETH	IDEELL: 1/110
	F.NR: 160597	
	VALKLEV KENNETH	IDEELL: 1/110
	F.NR: 120673	
2020/3282060-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
04.11.2020 21.00	VEDERLAG: NOK 4 450 000	
	HANSEN ØIVIND	IDEELL: 1/55
	F.NR: 121253	
	RØDBY IRENE ELISABETH	IDEELL: 1/55
	F.NR: 030351	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2021/684664-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
08.06.2021 21.00	VEDERLAG: NOK 200 000	
	AMUNDSEN GURO REBECCA	IDEELL: 1/110
	F.NR: 051094	
	BRØNSTAD CHRISANDER	IDEELL: 1/110
	F.NR: 280294	
2021/1076824-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
01.09.2021 14.53	VEDERLAG: NOK 3 500 000	
	NESS KARI LOVISE	IDEELL: 1/55
	F.NR: 070894	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1132672-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14.09.2021 10.04 VEDERLAG: NOK 3 620 000
MOEN INGE IDEELL: 1/55
F.NR: 290793
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/13504-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.01.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 3 975 000
KORTNES KARI IDEELL: 1/55
F.NR: 040847
THORUD KJELL A MEYER IDEELL: 1/55
F.NR: 200888

2022/513708-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.05.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 0
ANDREASSEN TOR AKSEL IDEELL: 1/55
F.NR: 180345

2024/1657639-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.07.2024 15.13 VEDERLAG: NOK 4 750 000
RØED KNUT IDEELL: 1/55
F.NR: 030455
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2000360-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
25.09.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 0
SØRENSEN JORUNN IDEELL: 1/55
F.NR: 070145

2024/2095447-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.10.2024 11.24 VEDERLAG: NOK 4 450 000
KAUR AMRIT IDEELL: 1/55
F.NR: 271195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2300505-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
28.11.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 0
HANSSEN TOVE ODDVEIG IDEELL: 1/110
F.NR: 281153
SØRENSEN MORTEN IDEELL: 1/110
F.NR: 210652

2025/433828-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
16.04.2025 11.37 VEDERLAG: NOK 3 650 000
BJERKE THOMAS IDEELL: 1/110
F.NR: 221100
MØLKJÆR IDA IDEELL: 1/110
F.NR: 060601
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/616645-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.06.2025 15.21 VEDERLAG: NOK 4 870 000
RUSTEN ANNE-LISE IDEELL: 2/55
F.NR: 140655
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/647684-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10.06.2025 08.23 VEDERLAG: NOK 4 500 000
BRATTEBRÅTEN INGER IDEELL: 1/55
F.NR: 110456
FILIA EIENDOM AS IDEELL: 1/55
ORG.NR: 931 978 500

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1530689-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.12.2025 12.54 VEDERLAG: NOK 4 275 000
VINDE INVEST AS IDEELL: 1/55
ORG.NR: 984 920 199
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/230616-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.02.2026 14.58 VEDERLAG: NOK 3 300 000
HØIEN FRIDA IDEELL: 1/55
F.NR: 080903
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/238346-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.03.2026 21.00 VEDERLAG: NOK 4 375 000
DUKANAUSKAITE INDRE IDEELL: 1/110
F.NR: 180396
NILSEN HALVOR BØEN IDEELL: 1/110
F.NR: 231293
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2010/3467-2/200 ** SÆREIE IFØLGE TESTAMENT
05.01.2010 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2013/697915-1/200
GJELDER: SOLBERG BJØRN MARTIN
F.NR: 050450

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.

1974/8006-1/90 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.12.1974 ang. midl.forr. brakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/3753-1/90 **ERKLÆRING/AVTALE**
01.06.1977 ang. midl.forr.brakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/1937-1/90 **ERKLÆRING/AVTALE**
19.03.1979 ang. forr. brakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/2243-1/90 **ERKLÆRING/AVTALE**
14.03.1984 ang. parkeringsplasser for Central Hotell
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/8210-1/90 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
25.08.1986
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 110 bnr 424
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/10614-1/90 **OBLIGASJON**
26.10.1987
BELØP: NOK 73 000 000
PANTHAVER: OSLOBANKEN AS
LØPENR: 1325024
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/380-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
15.01.1991
Nærværende obl. frafaller pant i følgende deler av snr. 55:
1/55 Gudrun Hammer, 1/55Edith Johansen, 1/55 Per Blindheim,
1/55 Ragna Johansen og Hans Sydsæther, 2/55 Inger J.og Arild
Ruth, 1/55 Randi Bernaas, 1/55 Ola Mæland, 1/55 Morten Schei, 1/55 Berith og Kjell Skillingstad, 1/55 Hanne Bjørkkjær samt 1/55 Idar Brunsvik

1993/14448-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
01.10.1993
Frafalt pant i 1/55-del av sek.55 tilh. Martha Johannessen.

1993/15479-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
18.10.1993
Frafalt pant i 1/55-del av sek.55 tilh. Tom Saxegaard.

1993/16421-3/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
02.11.1993
Frafalt pant i 1/55-del av sek.55 tilh. Odd Aagesen og 1/55-del tilh. Berith Skillingstad.

1993/17241-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
15.11.1993
Frafalt pant i 1/55-del av sek.55 tilh. Trond D. Eriksen.

1993/18423-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
02.12.1993
Frafalt pnet i 1/55-del avsek.55 tilh. Anne-Grethe Selvig og
1/55-del tilh. Magnus Nilsen.

1993/19189-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
15.12.1993
Frafalt pant i 1/55-del av sek. 55 tilh. Henning Kristiansen
og 1/55-del tilh. Bjørn M. Solberg.

1994/802-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
14.01.1994
frafallt pant i 1/55 del av sek.nr. 55 tilh.. Randi og Tore
Fredriksen samt Selma R. Berge og Atle Teigen

1994/2476-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
15.02.1994
frafaller pant i ideell 1/55 del av seksjon 55 tilhørende
Kristine Rønneberg, Rigmor Eriksen og Nancy Molnes

1994/3646-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
10.03.1994
Frafaller pant i 1/55 av sek. 55 tilh. Ragnhild og Per Gerhardsen og 1/55 av sek. 55 tilh. Karin Hansen.

1994/5412-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING

18.04.1994 Frafalt pant i 1/55 del av seksjon nr. 55 tilhørende Bjørn Solberg

1994/6328-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
03.05.1994 Pant frafalt i ideell l/55 del av seksjon nr. 55, tilhørende Astrid og Klaus Austgulen og l/55 av seksjon nr. 55, tilhørende Inger og Arild Ruth.

1994/8120-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
03.06.1994 frafaller pant i ideell 1/55 del av snr. 55 tilh. Rolf Jahre
samt ideell 1/55 del av snr. 55 tilh. Reidar Sanderlien

1994/10238-1/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
04.07.1994 Pant frafalles i 1/55 del av bnr. 55 tilhørende Olaug Lillerud

1994/14435-4/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
15.09.1994 FRrafalt pant i 1/55-del av sek. 55 tilh. Strømsø Utvikling AS.

1994/15659-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
05.10.1994 Frafalt pant i 7/55-deler av sek. 55 tilh. snr. 24,27,35,38,43,44 og 51.
Marie Thomassen (snr.43) og Arne Tollefsen (snr.51).

1994/17613-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
07.11.1994 Frafalt pant i 1/55-del av snr. 55 vedr. snr. 49.

1994/19356-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
02.12.1994 Frafaller pant tilhørende 1/55 del av snr. 55 og 2/55 deler
tilh. Bolgsameie Eliesonsgt. 4

1995/147-2/90 ** DIVERSE PÅTEGNING
04.01.1995 Pant frafalt i 1/55 del av snr. 55

1987/11528-1/90 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
17.11.1987 Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om benyttelse
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/11529-1/90 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
17.11.1987 Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om benyttelse
OVERFØRT FRA: KNR:3301 GNR:110 BNR:423
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/942-1/90 **ERKLÆRING/AVTALE**
01.02.1989 Vedr. plassering m.v. av transformatorkiosk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/16021-2/90 **LIVSVARIG BORETT**
14.09.2001 HEFTER I IDEELL 1/55 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BEHEIM JOHANNES
Rettighetshaver BEHEIM, Gjertrun fnr. 24.11.1914
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/126385-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.02.2014 BELØP: NOK 2 350 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

HEFTER I IDEELL 1/55 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
OLSEN FINN ARNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1256679-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
04.11.2022 21.00 FRA: NORDEA DIRECT BANK ASA
ORG.NR: 990 323 429
TIL: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2022/1307489-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.11.2022 21.00 BELØP: NOK 3 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
HEFTER I IDEELL 1/55 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
ISAKSEN JØRN HUGO
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1989/689-1/90 **SEKSJONERING**
24.01.1989 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 55
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 1624/9538
Schultzgt. 14-16 A/S forbeholder seg rett til å reseksjonere
eiend. seksj. nr. 1 og 2.

2020/1338910-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0602 GNR:110 BNR:423 SNR:55

2020/2798116-1/200 **RESEKSJONERING**
28.07.2020 21.00 SNR: 55
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 1624/9741
Endring av formål
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

2024/757411-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3005 GNR:110 BNR:423 SNR:55

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

FORELØPIGE REGISTRERINGER

2026/230615-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT (HJ-HJG)** **FORELØPIG**
27.02.2026 14.58 VEDERLAG: NOK 0

OMSATT/ENDRET:
KNR:3301 GNR:110 BNR:423 SNR:3 E

FRA: MARTINSEN SVEIN ERIK 1/1
F.NR: 010643
TIL: SIGANDER AIRI CARINA 1/1
F.NR: 261077

OMSATT/ENDRET:
KNR:3301 GNR:110 BNR:423 SNR:55 E

FRA: MARTINSEN SVEIN ERIK 1/55
F.NR: 010643

TIL: SIGANDER AIRI CARINA 1/55
F.NR: 261077

2026/230616-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT (HJ-HJG)** **FORELØPIG**
27.02.2026 14.58 VEDERLAG: NOK 3 300 000

OMSATT/ENDRET:
KNR:3301 GNR:110 BNR:423 SNR:3 E

FRA: SIGANDER AIRI CARINA 1/1
F.NR: 261077
TIL: HØIEN FRIDA 1/1
F.NR: 080903

OMSATT/ENDRET:
KNR:3301 GNR:110 BNR:423 SNR:55 E

FRA: SIGANDER AIRI CARINA 1/55
F.NR: 261077
TIL: HØIEN FRIDA 1/55
F.NR: 080903

2026/238346-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT (HJ-HJG)** **FORELØPIG**
02.03.2026 21.00 VEDERLAG: NOK 4 375 000

OMSATT/ENDRET:
KNR:3301 GNR:110 BNR:423 SNR:35 E

FRA: LIBERI EIENDOM AS 1/1
ORG.NR: 931 978 314
TIL: DUKANAUSKAITE INDRE 1/2
F.NR: 180396
TIL: NILSEN HALVOR BØEN 1/2
F.NR: 231293

OMSATT/ENDRET:
KNR:3301 GNR:110 BNR:423 SNR:55 E

FRA: LIBERI EIENDOM AS 1/55
ORG.NR: 931 978 314
TIL: DUKANAUSKAITE INDRE 1/110
F.NR: 180396
TIL: NILSEN HALVOR BØEN 1/110
F.NR: 231293

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.

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**110**	**423**	**0**	**17**	Eliesons gate 4, 3044 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4462.55m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	92.43m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2233.45m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2233.45m^2
rekkefølgekrav	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	92.43m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2233.45m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

SENTRUMSPLANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHOLDET I BESTEMMELSENE

0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til

1 Plankrav

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

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

4 Vann, elv
1. Friluftsområder

5 Trafikkområder
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

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

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

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

1. PLANKRAV

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

Bestemmelser

Støyforhold

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

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

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

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

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

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

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

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

Bevaringsområder

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

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

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

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

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

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

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

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

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

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

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

Privat uteoppholdsareal

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

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

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

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

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

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

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

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

3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

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

3.5 PARKERING

Bestemmelser

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

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

3.6 SENTEROMRÅDER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

Bestemmelse

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

Retningslinjer

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

3.8 BOLIGOMRÅDER

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

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

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

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

3.10 PARKERINGSHUS

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

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

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

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

- Parker og turveier langs elva og på Holmennokken skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.
- Parker, torg og allégater skal utvikles med god kontakt til åsene/marka og til elva slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

  Tverraksene er:
  1. Ny "Øvre Sund bru" med forbindelse til Sundhaugen, Nybyen, og til Konggata og Hamborgstrømskogen.
  2. Drammen park med tilknytning til Bragernesåsen, Unionområdet, Nybyen og Marienlyst.
  3. Gamle Kirkeplass og området ved Statens hus med forbindelser til Bragernesåsen og til Strømsø torg, Museumsparken, Marienlystområdet videre til Strømsøåsen.
  4. Byaksen med Bragernes torg og Strømsø torg som sentrale element.
  5. Erik Børresens allé, med forbindelse til Brannpostveien, Brannposten og Bragernesåsen.
  6. Losjeplassen med forbindelse til Kirkegårdsparken og Brannposten.
  7. Prins Oscarsgate, Holmennokken og Gyldenløves plass med forbindelse til Løkkebergene via Micheletbakken og til Strømsø skole/Strømsø kirke, Strømsøåsen via Marienlyst. og Bikkjestykket.
  8. Området under motorveibrua.

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

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

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

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

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

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

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

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

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

B86

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

B90 og 92

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

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

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

Retningslinjer

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

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

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

S68

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

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

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

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

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

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer
- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

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

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

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

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

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

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

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

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

Retningslinje

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

VEDLEGG

BYGGEHØYDER I KVARTALER

Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2

Kommentarer:

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

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

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

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

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

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

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
01/08368/027/KAJO
Arkivkode
ADR Eliesons gate 4 110/423
Deres referanse

Dato
16.02.2004

Veidekke ASA Region BVT Avd. Drammen
Gråterudveein 45

3036

ELIESONS GATE 4, 110/423, OMBYGGING AV BUTIKK I 1. ETASJE.
4 NYE LEILIGHETER I 2.ETG., FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 23.01.04.

Tiltakshaver: Hakon Eiendom AS
Ansvarlig utførende: Veidekke ASA, Avd. Drammen.
Ansvarlig kontrollerende: " " "

Gjennomført tiltak: Ombygging av butikk i 1. etasje, 4 nye leiligheter i 2. etasje.

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.
Veidekke ASA, Avd. Drammen opplyser at møblering i felles atrium skal utføres av beboerne.

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.

Karl Johan Johnsen
saksbehandler

Kopi sendt:
Hakon Eiendom AS, Sinsenveien 45, 0585, OSLO

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Sivilarkitekt Gaute Bergø
Hotvetveien 59

3023 DRAMMEN

Vår referanse
17/6799/14/ROGBJO
Arkivkode
GBNR 110/423
Deres referanse

Dato
28.11.2017

Ferdigattest - 110/423, Eliesons gate 4, Byhaven, seksjon 2, 2. etasje, søknad om ferdigattest
Ombygging og bruksendring av 2.etg, endring av brannskille
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.11.2017.

Tiltakshaver:
- Kontorhuset Strømsø AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Sivilarkitekt Gaute Bergø

Gjennomført tiltak: Ombygging og bruksendring av 2.etg, endring av brannskille

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

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, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** elektronisk signert av saksbehandler*

Roger Johansen Bjørvik
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

KOPI:

Byhaven Sameie, Eliesonsgate 4, Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN

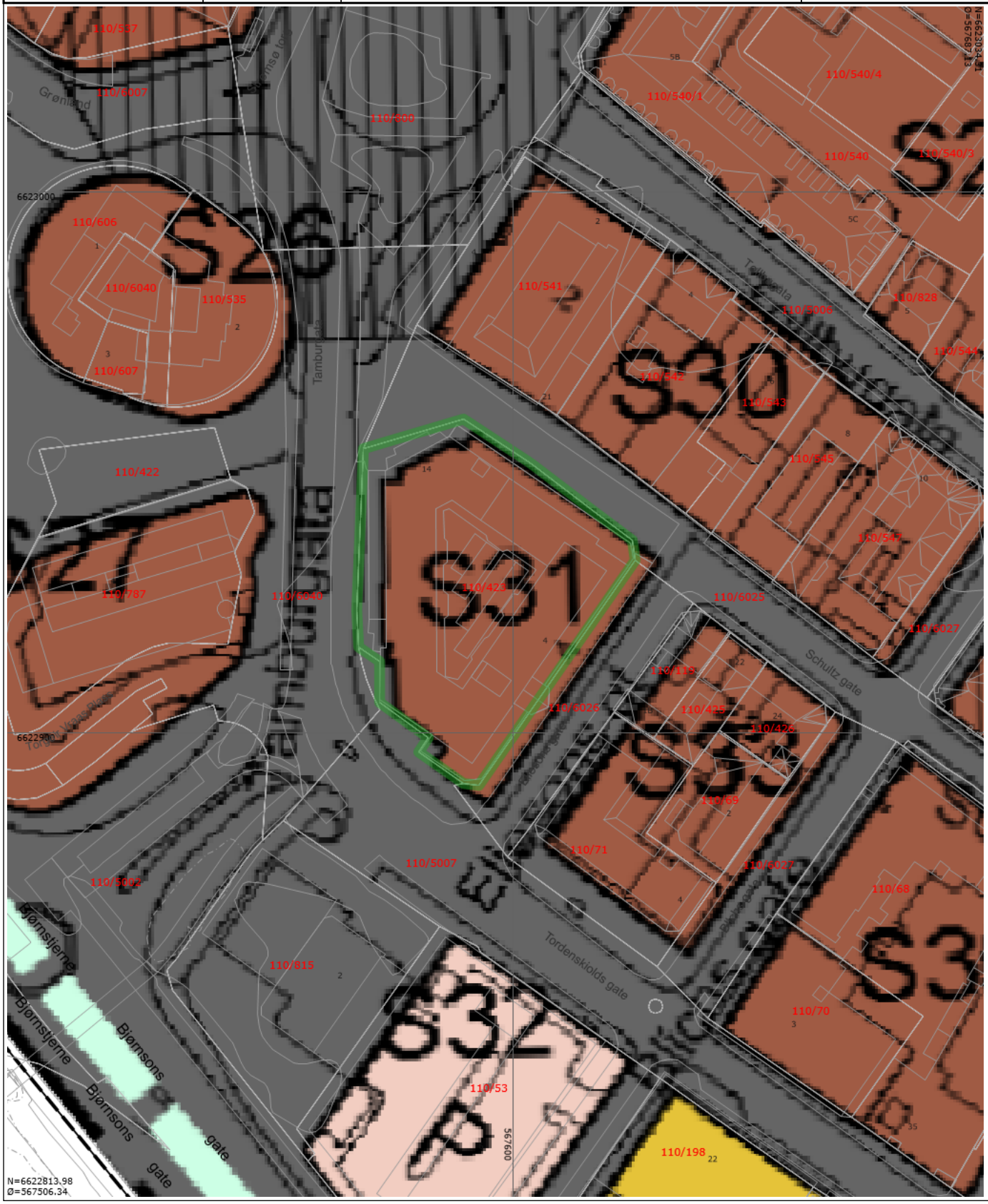
Kontorhuset Strømsø AS, Dansrudveien 75, 3036 DRAMMEN

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 423	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Eliesons gate 4 3044 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	Plangrense	KommunedelplanRaster

(Kommune)
Drammen

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Eliesonsgt. 4

Byggherre (navn, adresse)
Byhaven v. Oslobanken

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
gnr. 110/422-423-424				

Deres søknad	Dato 6.5.87		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boliger ,forretning mv.		
Behandling/ vedtak	bygningssjefens saksfremlegg	Vedtak dato 12.10.87	Saksnr. 789

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Det tas forbehold for snøfangere mv. og mindre detaljer som vil bli detaljert innen 10 drg.

Mulig beboerklage for ventilasjon soverum og søppelnedkast.

Attest gis etter fullmakt fra byggesaksjef Kjørsvik og etter avtale med k.dir. Skjefstad.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Drammen	1.3.91	J. Teppy-Andersen Kst. Sjef Drammen Kommune Byplankontoret

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

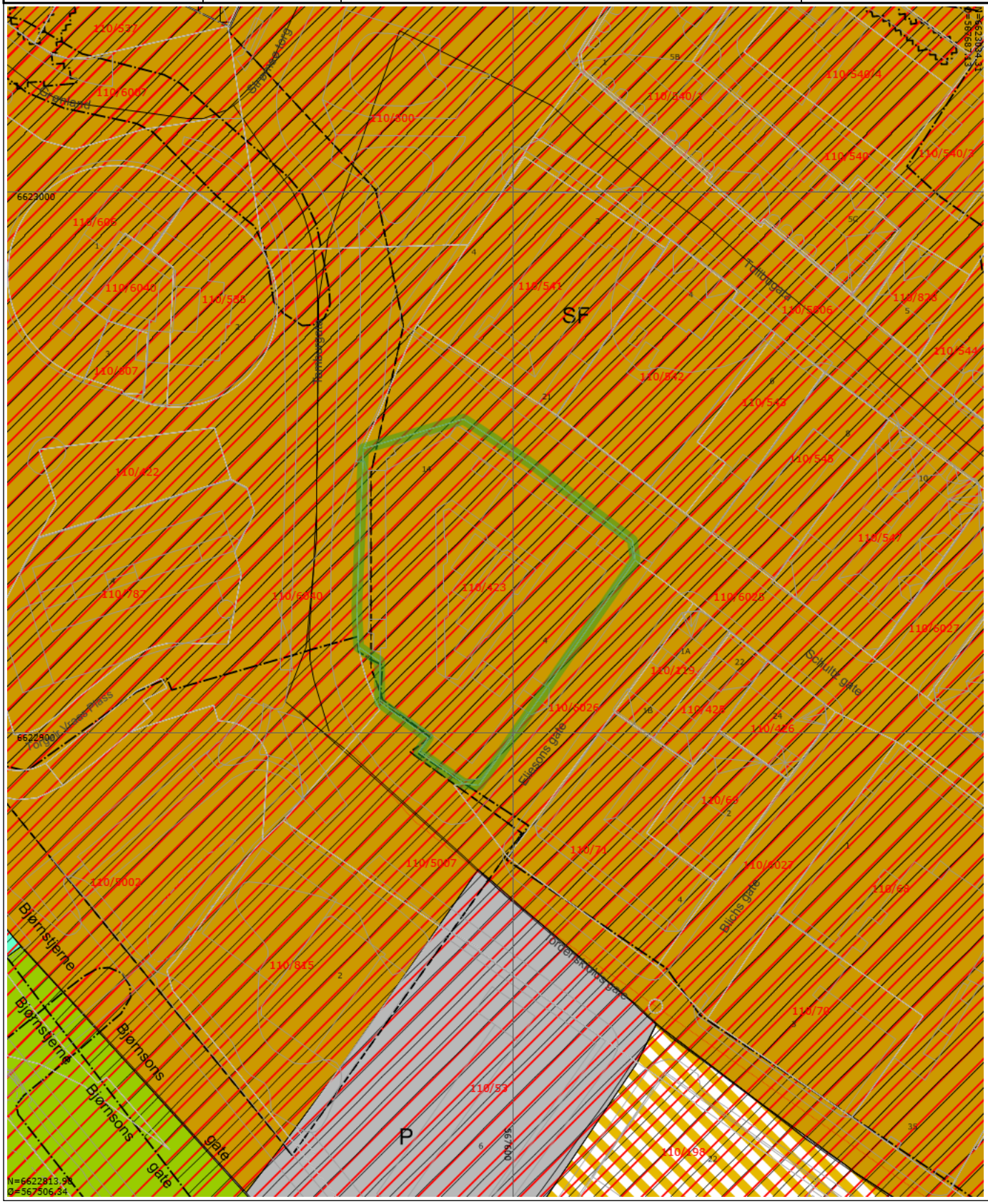
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 423	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Eliesons gate 4 3044 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000


SF
P
Eliesons gate
Schultz gate
Bjørnstjerne Bjørnsons gate
Bjørnstjerne Bjørnsons gate
Bjørnstjerne Bjørnsons

Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedFnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Bygning

Gang- og sykkelveg

Høydekurve

Forsenkningskurve

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig

KpBestemmelseGrense

KpBestemmelseOmråde

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Samleveg - På bakken - Nåværende

Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for båndleggingsoner

Grense for faresoner

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende

Ras- og skredfare

Flomfare

Sentrumsformål - Nåværende

Idrettsanlegg - Nåværende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende

Parkering - Nåværende

Blågrønnstruktur - Nåværende

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER 3
1 PLANENS HENSIKT 3
2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER 3
3 PLANKRAV 4
4 REKKEFØLGEKRAV 5
5 UTBYGGINGSAVTALER 6
6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING 6
7 TEKNISK INFRASTRUKTUR 7
8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING 8
9 BYGGEGRENSER 9
10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR 10
11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER 13
DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 14
12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL 14
13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE 20
14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER 21
15 GRØNNSTRUKTUR 23
16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL 24
17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG 24
DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER 25
18 HENSYNSSONER 25
19 BESTEMMELSESOMRÅDER 29
RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER 29
DEFINISJONER 29
REVISJONER 37

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere Drammens visjon og samfunnsdelens mål basert på følgende prinsipper:

- Utbygging og fortetting av boligbygging i sentrumsområder og langs kollektivtraseer i tråd med vedtatt senterstruktur. Utbygging og fortetting skal skje etter prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og der det er tilfredsstillende kapasitet i eksisterende eller planlagt ny teknisk infrastruktur.
- Ny bebyggelse skal bidra til gode og trygge bomiljøer, byrom og møteplasser, og legge til rette for funksjonsblanding samt effektiv ressursutnyttelse med gjenbruk og deling.
- Universell utforming skal ligge til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretakelse av folkehelsehensyn.
- Planleggingen skal bidra til å sikre et boligtilbud tilpasset livets ulike faser, attraktive arbeidsplasser, et variert handels- og servicetilbud, stor bredde i både organiserte og uorganiserte aktivitets- og fritidstilbud, og en tilfredsstillende infrastruktur.
- Boligutviklingen skal sikre og fremme sosialt bærekraftige boområder.
- Det skal legges til rette for næringslivet ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. Næringsvirksomhet skal etableres i tråd med ABC -prinsippet.
- Sentralt i utviklingen av kommunens byer og tettsteder står mangfold, lokalt særpreg, identitet og kulturarv. Det skal sikres vern av kulturmiljø, natur- og kulturlandskap og naturmangfold, skapes og utvikles attraktive uteområder i form av grøntkorridorer, samt sikre god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog.
- All bebyggelse skal være sikret mot naturfare som ras, skred, flom og stormflo.

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

2.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

- Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30. mai 2006
- Kommunedelplan for Tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud, vedtatt 17. desember 2002
- Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien, vedtatt 21. juni 2016
- Kommunedelplan for Svelvik sentrum, vedtatt 8. september 2003
- Kommunedelplaner vedtatt etter 01.01.2020

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

2.1.3 Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner og reguleringsplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i kommuneplanen

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:
Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

- Høyder innenfor bestemmelsesområder i punkt 19.2 og 19.3
- Parkering jf. punkt 8.2
- Lek/uteoppholdsareal jf. punkt 12.4

2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

2.3.1 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 gjelder i sin helhet.

2.3.2 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre plan- og bygningslover, gjelder så langt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:
- Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart. Det samme gjelder byggegrenser mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.
- Kommuneplanens bestemmelse punkt 13.1.3 om høyde og om utnytting punkt 13.1.4 overstyrer reguleringsplaner der disse bestemmelser er i motstrid med reguleringsplanens bestemmelser.

2.3.3 Ved motstrid om oppbygging av samferdselsanlegg skal vei- og gatenormen gå foran områderegulering for Mjøndalen sentrum med tilhørende arkitektonisk veileder.

2.3.4 Ved motstrid gjelder områderegulering for Berger (vedtatt 13.05.2025) foran arealdelen.

3 PLANKRAV

3.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

3.1.1 I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l, og m før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også innenfor hensynssone H570_1 samt for alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 18.16

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

3.2.1 Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt KBA1 stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengende for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveier, 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 eller en samlet arealplan for hele området.

3.3 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. § 11-10, nr. 1)

3.3.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a. Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt etter § 20-5, jf. SAK10 § 4-1, med unntak av pbl § 20-1 bokstav m.
b. Tiltak etter SAK10 § 3-1 punkt a-d som tiltakshaver kan stå for selv.
c. Navigasjonsinnretninger i sjø
d. Tiltak (jf pbl §20-1) knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg
e. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
   - eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt). Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter.
   - samlet BRA ikke overstiger 500 m^2
   - samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m^2
f. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 3 boenheter forutsatt at:
   - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
   - avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m2
   - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2
g. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
h. Arealoverføring innenfor samme arealformål
i. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.

j. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 700m^2

3.3.2 Unntaket fra plankravet i punkt 3.3.1 bokstav e, f og j gjelder ikke innenfor hensynssonene, H310_1, _2, og _3 og hensynssone H320_1, _2 og _3. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7 samt tiltakskategori K0 og K1.

3.3.3 Tiltak innenfor felt KBA2 og KBA4
Det tillates ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om regulering for felt KBA2 og KBA4 som ledd i områdemodning. Det tillates ikke etablering av boenhet.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak fra plankrav for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer jf. punkt 3.1.1 dersom tiltaket er for å verne og/eller tilbakeføre kulturminner og kulturmiljøer.
Det kan vurderes unntak fra plankrav for etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter der tiltaket vurderes å være i tråd med punkt 3.3.1 og 12.2.4 (tilpasning til områdekarakter).

4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 1 og 4)

Utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

4.1.1 Sosial infrastruktur

Ved regulering av nye boområder skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

4.1.2 Blågrønn infrastruktur

Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer etablering og ivaretakelse av blågrønn infrastruktur.

4.1.3 Teknisk infrastruktur

a. Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skolevei.
b. Ved regulering må gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier være sikret opparbeidet.
c. Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal:
    - tiltak som fører til belastning utover behandlingskapasiteten på renseanlegg ikke tillates igangsatt før tilstrekkelig rensekapasitet og rensekrav er sikret etablert.
    - tiltak ikke tillates igangsatt før leveringssikkerheten for vannforsyning til utbyggingsområdene er ivaretatt.

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

4.2.1 Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, anlegg og kommunalteknisk virksomhet, tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen tillates tatt i bruk, må atkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss med E134, være ferdigstilt.

4.2.2 Før utbygging av nye boliger i B3-områdene på Åsen kan igangsettes, skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjern veien, være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen. Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

4.2.3 Utbygging mellom Tørkop og Rundtom som fører til økt biltrafikk på fv. 319 kan ikke igangsettes før ny fv. 319 Tørkop – Eik er etablert og eksisterende Svelvikveien mellom Solumstrand og Rundtom er oppgradert i tråd med kommunedelplanen vedtatt 21.06.2016. En begrenset utbygging kan likevel tillates under følgende forutsetninger:

a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.
b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikksikker og attraktiv løsning for gående og

syklende fra utbyggingsområdet fram til eksisterende tilbud mot Drammen sentrum fra Rundtom. Med fullverdig løsning forstås sykkelvei med fortau eller sykkelprioritert gate med fortau.

c. Teknisk plan med blant annet løsning for gående og syklende skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.
d. Det gjennomføres tiltak for å minimere bilbruken, som for eksempel lav parkeringsdekning og tilrettelegging for bildeling.

4.2.4 På Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) per år før ny vegadkomst til Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50% på fortetting og 50% på feltutbygging. Dersom kvoten et år ikke fylles opp for fortetting eller feltutbygging, kan ledig andel av kvoten overføres til den andre kategorien ved årsskiftet. Arealer regulert i Områderegulering for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020, er unntatt fra kvoten jf. bestemmelsesområde 19.4 #4

4.2.5 For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Retningslinjer
Til punkt 4.2.4.
Fortetting og feltutbygging:

Fortetting – 10 boenheter pr. år
Fortetting kan skje enten på en bebygd boligtomt, eller ubebygd boligtomt i et ellers utbygd område. Ved søknad om enebolig med sekundær boenhet må det også søkes om kvote for den sekundære boenheten. Fortetting gjelder også søknad om bruksendring fra hytte til bolig. Hvis eiendom som har fått Konnerudkvote selges, følger Konnerudkvoten(e) eiendommen.

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år
Feltutbygging er nye utbyggingsprosjekter i tråd med vedtatt detaljregulering

Dersom det et år eksempelvis bare har kommet søknad om 7 utbyggingstillatelser for feltutbygging, mens det er venteliste for å få tillatelse til å fortette, kan man i januar det påfølgende året overføre de 3 ubrukte tillatelsene for feltutbygging og gi 3 ekstra tillatelser til fortetting. Disse 3 tillatelsene tilhører året som har gått, og påvirker derfor ikke de 20 tillatelsene som kan gis i det nye året.

5 UTBYGGINGSAVTALER

5.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan forhandles i tråd med forutsetningsvedtaket i kommunestyret 18.02.2020 eller nyere vedtak som avløser dette vedtaket.

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Ved regulering skal bebyggelse og anlegg sikres mot naturskade. Hensynssoner er innarbeidet i plankartet med bestemmelser.

6.1.2 Der håndtering av naturskade ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der dokumentasjon ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak.

6.1.3 Eksisterende bekker skal ivaretas som åpne bekker i sitt naturlige løp, både av hensyn til vassdragsnatur og klimatilpasning. Bekkelukking tillates ikke.

Retningslinjer
Ved vurdering av naturfare legges NVEs veiledere til grunn. Fare skal utredes i regulering, men noen vedtatte reguleringsplaner kan være mangelfullt utredet og det kan være nødvendig å vurdere fare innenfor hensynssoner på nytt. Det er viktig at bevaring og restaurering av natur, og eventuelt etablering av nye naturbaserte løsninger, vurderes som klimatilpasningstiltak.

6.2 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

6.2.1 Ved regulering skal det utarbeides en overvannsrapport i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Innhold i rapporten skal være i tråd med vedlegg

5 i veilederen. Avgrensning av området i rapporten skal ta utgangspunkt i nedbørsfelt ned til resipient, planområde og eventuelt areal utenfor planområdet som tiltaket påvirker, samt ledningsnett. Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn.

6.2.2 Der håndtering av overvann ikke er avklart ved regulering, eller overvannsrapport ikke er i tråd med punkt 6.2.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak, både oppstrøms og nedstrøms det omsøkte tiltaket.

6.2.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom et tiltak etter pbl § 20-1 berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.

6.2.4 Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.

6.2.5 Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

6.2.6 Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Retningslinjer
Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.
Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade. VA-rammeplan for ledningsnettet bør sees i sammenheng med utomhusplan og løsninger for overvannshåndtering oppå bakken. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

6.3 Blågrønn faktor (BGF) (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

6.3.1 Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3845. Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:

a. For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
b. For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Retningslinjer
Blågrønn faktor bør være høyere for tomter som grenser til vassdrag.

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som bygger på tekniske krav og føringer i Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.

7.1.2 Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA- norm.

Retningslinjer
Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slokkevannuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning inklusivt slokkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.2.1 I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett.

7.2.2 I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank.

7.2.3 Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

Retningslinjer
Kommunen kan pålegge tiltakshaver å utrede og etablere felles vann- og avløpsledning der det er hensiktsmessig.
Det kan gjøres unntak fra krav om tilknytning dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.
Til punkt 7.2.2: I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år, dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.3.1 Ved regulering eller ved søknad om større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides en plan for renovasjon. Planen skal tilpasses plannivå og vise planlagt løsning samt kjøremønster for renovasjonsbil.

Retningslinjer
Ved utforming av plan for renovasjon skal RfDs retningslinjer for renovasjonsløsninger og kommunens vei og gatenorm legges til grunn.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.6)

7.4.1 Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken. Ved slike tiltak skal allébeplantning og verdifulle trær bevares. I områder avsatt til LNFR er det ikke krav om å legge kabler i bakken.

7.4.2 Kabler og ledningsanlegg i sjø og vassdrag skal legges i fellestraseer.

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

8.1 Krav til tekniske løsninger for samferdselsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

8.1.1 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal opparbeidelse av samferdselsanlegg følge krav i vei- og gatenorm (vedtatt 24.05.2022) og sykkelplan (vedtatt 28.09.2021). For tiltak på riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens håndbøker. Kryssgeometri avklares ved regulering.

8.1.2 Hovedtraséene for sykkel skal i hovedsak utformes som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

8.1.3 Ivareta trafikksikre, effektive og universelt utformede gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass

8.1.4 Utforming av samleveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. For gående og syklende skal dette oppnås gjennom opparbeidelse av trygge krysningspunkter samt tilbakeholden holdning til opprettelse av nye avkjørsler.

8.1.5 Løsninger for varelevering og renovasjon skal være i tråd med kommunens vei- og gatenorm.

8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

8.2 Krav til parkering (pbl. § 11-9, nr. 5, 27-8)

8.2.1 Krav til parkeringsdekning og opparbeidelse av parkeringsanlegg (inkludert sykkelparkering) skal følge kommunens parkeringsnorm vedtatt 14.06.2023.

8.3 Transportutredning og mobilitetsplan (pbl. § 11-9, nr. 8)

8.3.1 Ved regulering og ved søknad om større byggeprosjekter skal det utarbeides en transportutredning og en mobilitetsplan. Med større byggeprosjekter forstås bygg over 1000 m2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter. Fremkommelighet for buss skal vurderes i transportutredningen, og eventuelle behov for kollektivtraseer innarbeides i reguleringsplanen. Ved overbelastning på veinettet skal avbøtende rekkefølgekrav stilles i reguleringsplanen. Mulighet og behov for etablering av «mobilitetspunkt/mobilitetshus» skal vurderes.

9 BYGGEGRENSER

9.1 Forbudsgrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Forbudsgrense mot sjø er vist på kommuneplanens arealplankart. For områder i byggeforbudssonen tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd enn fasadeendringer før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

9.2 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

a. For byggegrense mot kommunal og privat klassifiserte veier gjelder krav i kommunens Vei- og gatenorm dersom annet ikke framgår av regulering.

9.3 Byggegrenser mot riks- og fylkesveier (pbl § 11-9, nr. 5)

9.3.1 Der annet ikke framgår av regulering, gjelder følgende byggegrenser mot riks- og fylkesveier:

- For fylkesvei 282, 283 og 319 er byggegrensen 50m. For øvrige fylkesveier er byggegrensen 15m.
- Byggegrensen langs fylkeskommunal gang- og sykkelvei er 15m.
- For byggegrenser mot riksvei gjelder kravene i Lov om vegar (veglova).

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

- Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje vei.

9.4 Byggegrense mot jernbane innenfor sentrumsavgrensing i Mjøndalen (pbl § 11-9, nr. 5)

9.4.1 Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

9.5 Byggegrense mot vassdrag (pbl § 11-9, nr. 5)

9.5.1 På begge sider av vassdrag (målt fra kant ved normalstand) gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:

a. 100m i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur
b. 50m i områder avsatt til byggeformål
c. 20m fra tørre bekker
d. Kantsonen/vegetasjonsbelte på minimum 6 meter skal bevares i sin helhet langs elver og bekker med årssikker vannføring samt tjern og innsjøer og dammer for å sikre biologisk mangfold, hindre avrenning og redusere erosjon.

9.5.2 Byggegrensene gjelder ikke der annet følger av reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Retningslinjer
Fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes i tråd med vannressursloven §11, veileder til vannressursloven samt NVEs veiledere og om nødvendig skal det søkes Statsforvalteren om dispensasjon. Tiltak i vassdrag skal også vurderes etter §8 vannressursloven, og konsesjonsfrie tiltak skal vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

9.6 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg (pbl § 11-9, nr. 5)

9.6.1 Bygninger, konstruksjoner og anlegg skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra kommunalt vann- og avløpsanlegg, og 5 m fra interkommunale overføringsledninger (gjelder ledningens ytterkant), dersom annet ikke framgår av regulering.

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

10.1 Vannforekomster (pbl §11-9, nr 6 og 8)

10.1.1 Planer og tiltak som berører og/eller kan påvirke vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

10.1.2 Dersom planer og tiltak vil komme til å forringe vannforekomstens miljøtilstand og påvirke vannforekomstens evne til å nå miljømål etter vannforskriften, skal planen eller tiltaket behandles etter vannforskriftens §12.

Retningslinjer
Se NVEs hjemmeside og vannportalen (vann-nett) for informasjon om vassdragsforvalting.

10.2 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

10.2.1 Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

10.3.1 Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 legges til grunn.

10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, i tråd med veilederen jf punkt 10.3.1 og tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

a. Tiltak for å minimere energibruk
b. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
c. Valg av energiløsninger og byggematerialer

10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:

- Vesentlige terrenginngrep
- nybygg større enn samlet 1000 m^2 BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

10.4.1 Innenfor konsesjonsområde skal kommunen pålegge tilknytning til fjernvarme der det er hensiktsmessig ved regulering etter pbl § 12-7 nr 8.

10.4.2 Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner for næringsområder, offentlige bygg og boligområder over 30 boenheter skal det foreligge en energiutredning for området basert på ny, fornybar energi. I energiutredningen skal tilknytning til nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg avklares.

Retningslinjer
Innenfor konsesjonsområdet for Drammen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 1000 m^2 BRA. Innenfor konsesjonsområdet for Mjøndalen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 500 m^2 BRA.

I energiutredningen beskrives løsninger for varme, kjøling og elektrisitet. Tiltak for å redusere behovet for tilført energi og effekt og belastningen planen vil ha på energisystemet i området skal utredes og beskrives. Videre skal mulighet for produksjon av lokal fornybar energi, energilagring og energigjenvinning utredes og beskrives i utredningen. Dersom energiutredning viser at det er lønnsomt med ny, fornybar energi kan kommunen vurdere å godkjenne dette som energiløsning. Ved etablering av næring utredes også behovet for depotkraft.

10.5 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

10.5.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 skal:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520/2012 tilfredsstilles.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 tilfredsstilles.

10.5.2 Luftkvalitet

a. Ved regulering må luftforurensning utredes og eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i fagkyndig utredning. Kommunens luftsonekart danner grunnlag for vurderingen.
b. I rød sone tillates det ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning.

10.5.3 Støy

a. Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021. Eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak skal beskrives. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.
b. Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utarbeides en støyfaglig utredning for tiltak i gul og rød støysone. Tilsvarende gjelder ved opprettelse av nye grunneiendommer. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

a. Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. kommunens støysonekart.
b. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter
c. Opprettelse av ny grunneiendom til støyfølsomt bruk tillates ikke

10.5.5 Avvikssone for støy

a. Innenfor kommuneplanens bestemmelsesområde avvikssone støy kan avvik fra støygrensene jf. Tabell 2 i T1442/2021 tillates.
b. Innenfor avvikssonene skal minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom ved bygging i gul og rød støysone, ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
c. For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i punk 12.6 ha lavere støynivå enn nedre grenseverdier for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støykrav i punkt 12.6. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.
d. Ny eller 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 tabell 3 i T-1442.
e. Støyfaglig utredning må dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

Retningslinjer
T-1442 Retningslinje for behandling av støy skal sammen med M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanleggingen danne grunnlag for støyfaglig utreding.
T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal danne grunnlag for utredning av luftkvalitet.

10.6 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

10.6.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak som utvider fotavtrykk i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan som ikke er omfattet av ny plan- og bygningslov (2008) skal det gjennomføres en naturtypekartlegging. Naturtypekartleggingen skal utføres av fagkyndig.

10.6.2 Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldsloven §§8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold, inkludert naturtyper samt viltinteresser og viltkorridorer, er ivaretatt.

10.6.3 Utvalgte og truete naturtyper skal ikke bygges ned og leveområdene for truete arter må sikres. Disse områdene skal avsettes som arealformål grøntstruktur eller hensynssoner i reguleringsplaner.

10.6.4 Rigg- og anleggsområder tillates ikke etablert i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres.

10.6.5 Fremmede arter som er plassert i kategorien svært høy og stor risiko, skal bekjempes. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal fremmede arter kartlegges for å hindre spredning. Avbøtende tiltak må sikres. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinjer
Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfoldet. Et naturregnskap kan ligge til grunn for vurdering av konsekvensene.
Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.
Vurdering av naturmangfold gjøres i tråd med føringer fra miljødirektoratet.

10.7 Sikring av matjord (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

10.7.1 Dyrka og dyrkbar jord skal brukes til jordbruksproduksjon. I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan.

Retningslinjer
Matjordplan skal dokumentere at:

- *Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.*
- *Matjord som forflyttes ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere.*

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

10.8 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.8.1 Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for permanent lagring og gjenbruk av masser tillates kun dersom tiltaket inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer
For å tilrettelegge for mer gjenbruk bør utsortering av gjenvinnbare masser skje i nærheten av opprinnelsesstedet.

10.9 Landskapsutforming og terrengtilpasning (pbl § 11-9, nr 6)

10.9.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige siktlinjer, landskapsformasjoner og silhuetter.

10.9.2 Ved tiltak på tomter på åser/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas.

10.9.3 Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10.10 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4, og 6)

10.10.1 Verdifulle trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates det ikke inngrep i terreng eller fjerning av verdifulle trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan.

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

10.11.1 Fysisk utforming av grøntanlegg (herunder parker og friområder mv.) og turveger/turstier skal følge krav i kommunens parknorm og veg- og gatenorm.

10.12 Kyststi og turveg langs Drammenselva (pbl. § 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.

10.12.2 Tilretteleggingen av kyststi og turveg skal være skånsom med god balanse mellom natur og friluftsliv jf. punkt 10.6 naturmangfold.

Retningslinjer
Dersom det søkes om tiltak i og nær kyststien eller turveg langs Drammenselva må det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar allmenn ferdsel. Ferdselstrase bør etableres nærmere sjø enn tiltaket.
Der det ikke er avmerket kyststi eller turveg i dag, skal det ved søknad om tiltak ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av fremtidig kyststi/turveg. Opparbeiding av kyststi og turveg kan gi grunnlag for dispensasjon dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.13.1 Oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette følger av vedtatt reguleringsplan.

Retningslinjer
Det bør så langt mulig søkes å legge brygger til fellesanlegg for å unngå privatisering av strandsonen.
Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming dersom den på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

10.14 Sandstrender (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.

10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak for etablering av sandstrender i offentlig regi dersom det ikke fører til inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger, ei heller ikke i konflikt med disse naturtypene eller annet verdifullt naturmangfold.
Statsforvalteren skal i hver sak vurdere om etterfylling av stedegen sand krever tillatelse etter forurensningsloven.

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Kulturminner, -miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur samt å ta vare på kulturmiljøets særpreg og karakter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en kulturminneutredning av fagkyndig. Alle kulturminner og kulturmiljøer er avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025.

11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.

11.1.3 Før tillatelse til tiltak for kulturminner merket med grønn stiplet linje i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 kreves en kulturminneutredning.

11.1.4 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.

11.1.5 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

11.1.6 Ved istandsetting og vedlikehold av kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal:
   a. tilbygg og andre eksteriørmessige endringer utføres slik at antikvariske verdier ivaretas.
   b. bygningsdeler med verneverdi beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Retningslinjer
Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.
Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

12.1 Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8)

12.1.1 Ved regulering av områder avsatt til byggeformål skal det utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet ved planinitiativ. Stedsanalysen skal omfatte fysiske forhold, herunder også kulturminner jf. punkt 11.1.1 og landskapsanalyse jf. punkt 10.9.3, samt relevante strukturelle og sosioøkonomiske forhold.

12.2 Byggeskikk og estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.

12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen 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.

12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.

12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.

12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.

12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

Retningslinjer
Med områdekarakteren menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.
Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av definisjoner.

12.3 Boligvariasjon og bokvalitet (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.

12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m^2 BRA.

12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

Retningslinjer
Tilrettelegging for gode innvendige fellesarealer vurderes i alle prosjekter. Etablering av fellesarealer og deleløsninger skal bidra til bedre kvalitet i prosjektet. Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek. Fellesarealer skal være av høy kvalitet og bør inneholde ulike funksjoner for

fellesskapet og ulike brukergrupper. Det legges til rette for familievennlige boliger med direkte adgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

12.4 Uteoppholds- og leke-/aktivitetsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/ aktivitetsareal:

a. Leke-/aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer skal ligge ute og på terreng og være fysisk og visuelt tilgjengelig. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet. Alle uteoppholds- og lekearealer skal være trivelige grønne lunger, der en tar vare på naturkvaliteter eller skaper et grønt miljø med stedstilpasset vegetasjon der natur mangler. Veileder til utforming av felles uteoppholds- og leke-/ aktivitetsarealer samt kommunens normer for vei, gate og park legges til grunn.
b. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering og fordrøyning i uteoppholds- og lekearealer basert på metoder beskrevet i NS-3845 Blågrønn faktor, jf. punkt 6.3
c. Området som skal beplantes må ha tilstrekkelig jorddybde. Dersom den beplantede delen av ligger på lokk, skal underliggende konstruksjon dimensjoneres for en jorddybde som tillater at området beplantes med både busker og trær.
d. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal ha en variert beplantning, utforming og møblering som gir mulighet for opphold, sosialt samsvar, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Arealene skal inndeles i ulike soner, med fokus på variert bruk, aktivitet og opphold.
e. Det skal sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende by- eller tettstedsområder. Felles lek og MUA skal være tilgjengelig for adkomst fra gata. Det tillates ikke at utearealene inngjerdes med tett gjerde.
f. Minst 50% av alle felles leke- og uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

Retningslinjer
I områder der det på grunn av eksisterende topografi er umulig å innfri kravet om solbelyst areal må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer.

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
    - Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
    - Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
    - Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal arealer som kan medregnes som felles MUA være et samlet areal på min. 50m^2 på terreng, og ikke være smalere enn 4 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
    - Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

b. Ved regulering innenfor bestemmelsesområde #7 («bybåndet Drammen»)-tillates inntil 30% av privat og felles uteoppholdsareal på takterrasser dersom disse ikke er i konflikt med krav til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø jf. punkt 11.1 og krav til byggeskikk og estetikk jf. punkt 12.2. Felles takterrasser må være universelt tilgjengelige.
c. Kvantitative krav til minste uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under. Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15

Felles Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse	30	15

Retningslinjer
Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-30%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt jf. punkt 12.4.2-b.

12.4.3 Uteoppholdsareal (MUA) innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum og KBA3:

a. Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
b. Kvantitative krav til privat og felles uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under: Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Alle områder (Senterområde, Bybebyggelse (blandingsområde), Boligområde)	3	3

Felles Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)*
Senterområde	10	5
Bybebyggelse (blandingsområde) KBA3	15	7,5
Boligområde	20	10

Retningslinjer
Ved behandling av reguleringsplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, hvordan de ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt innen planområdet og mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor for private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter. Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-50%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt.

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

a. Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m² pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1-e er unntatt dette kravet.
b. Leke og aktivitetsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0-100 år) utendørs. Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
   - Leke areal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel eller andre fareområder, men skal hvis mulig ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg. I boligområder bør barn og voksne kunne nå kvartalslekeplassen via gangveier, uten å krysse trafikkerte veier, private hager, gjerder eller andre barrierer.
   - Rene kjøre- eller ferdselsveier kan ikke medregnes som leke- og aktivitetsarealer.
   - Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt
c. Kvantitative krav og utformingskrav til leke- og aktivitetsareal framgår av tabellen under. Kravet utløses når minimumsarealet basert på antall boenheter er nådd:

Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Kravet utløses ved etablering av 4 boenheter. Minimum størrelse: 50 $m^{2.}$. Minimum bredde er 7 meter. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB. Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker.
Kvartalslekeplass	Ca. 200 m	Behovet for etablering av kvartalslekeplass og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud, primært for barn i barneskolealderen, men det skal også være innredning beregnet for både voksne, eldre og mindre barn. Veiledende størrelse: ca. 2.000 m^2
Aktivitetsareal	Ca. 400 m	Behovet for etablering av aktivitetsareal og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Arealet skal kombinere funksjoner fra kvartalslekeplass og plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater til de minste barna og plass for voksne, både for opphold og aktivitet. Aktivitetsarealet er beregnet til barn, ungdom og voksne i alle aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at alle kan delta i aktivitet. Veiledende størrelse: ca. 5 000 m^2

Retningslinjer
Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.
Behov for etablering av nye arealer (kvartalslekeplass og aktivitetsareal) løses på områdenivå, basert på stedsanalyse jf. punkt 12.1.
Innenfor avgrensning av områderegulering for Mjøndalen sentrum, kommunedelplan for Drammen sentrum og kommunedelplan for Svelvik sentrum kan kvartalslekeplass og aktivitetsareal erstattes av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, med trafikksikker adkomst, og ligger innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

12.5 Universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinjer

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

12.7 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.7.1 Formålet med denne bestemmelsen er at alle skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses områdets karakter, byrommets og byggets dimensjoner, samt bygningens egenart, med hensyn til plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Med reklameinstallasjon menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomhet

12.7.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

12.7.3 Kommunen kan kreve samlet skiltplan for et avgrenset område.

12.7.4 Skilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje som fasadeskilt og/eller uthengtskilt; som hovedregel ett fasadeskilt og ett uthengtskilt pr. virksomhetsfasade. Unntatt fra dette er områder med næring, kjøpesentre og bygninger med en viktig allmenn/ offentlig funksjon.

12.7.5 Uthengsskilt skal plasseres minst 2,65 meter over gategrunn og minst 1 meter fra byggets hjørner, og ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadelivet, inkludert innfestning. Maksimal tillatt størrelse er inntil 60 x 80 cm. Skiltet skal ikke være i konflikt med andre skilt.

12.7.6 Bokstaver, profiler og symboler skal være frittstående og monteres direkte på vegg. Kommunen kan tillate at skilt på tre bokstaver, og/eller tall, kan plasseres øverst på bygningen og under gesims, i inntil to himmelretninger, dersom skiltet representerer bygningen. Skilt skal underordnes bygningens farger. Unntak kan vurderes innenfor formål utenfor sentrumsformål.

12.7.7 Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.

12.7.8 Lyssetting skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

12.7.9 Innvendig skilt- og reklameinnretning med bevegelig lys rettet mot offentlig rom, skal ha svakt belyst stillbilde mellom kl. 22.00-08.00.

12.7.10 I innfartsområder og på bensinstasjoner tillates identifikasjonsmast.

12.7.11 Følgende er ikke tillatt:

- Lyskasser.
- Bevegelig/blinkende lys og skilt.
- Frittstående reklame.
- Løsfotreklame og flyttbare stativer.
- Sammenhengende lysbånd.
- Reklame ved eller mot Drammenselva og offentlig vei.
- Plassering av skilt på gjerder eller stolper.
- Masteskilt i tettbygd strøk.
- Reklameinnretninger i boligområder.

Retningslinjer

Bestemmelsene bør forstås strengere innenfor sentrumsformål og i hensynssoner for kulturmiljø H570_1 og på og ved kulturminner, enn utenfor disse områdene.

Skiltplanen skal omfatte både eksisterende og nye skilt og må vise plassering, utførelse, materialvalg, belysning og størrelse for skilt og reklame på bygningen. Det skal vurderes behov for skiltplan for følgende:

- *etablering av skilt på bygg med flere virksomheter og handelsparker,*

- *nybygging,*
- *oppføring av frittstående skilt- eller reklameinnretninger,*
- *omfanget og typen av eksisterende skilt og reklame på bygningen/ eiendommen tilsier en opprydding.*

12.8 Nærings- og arbeidsplasslokalisering (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.8.1 Ved regulering skal lokalisering av næringsvirksomheter og arbeidsplasser skje etter ABC-prinsippet.

12.9 Gravplasser, urnelunder og minnesteder (pbl. §11-9, nr 5 og nr 6)

12.9.1 Ved regulering tilgrensende gravplasser og minnesteder skal det legges en buffersone slik at gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Retningslinjer
Gravplasser forvaltes med orden og verdighet. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass godkjennes av Statsforvalteren (jf. Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven) og Forskrift til lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassforskriften)).

12.10 Byggegrunn (pbl.§ 11-9, nr 4)

12.10.1 Før rivingstillatelse gis innenfor sentrumsplan for Drammen, Mjøndalen og Svelvik skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

13.1 Fellesbestemmelser til boligformål (B) (pbl. § 11- 9, nr. 5)

13.1.1 Boligtyper

a. Innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.
b. Prosjekter som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og som har tydelig profil av sosial infrastruktur, så som boliger tilterettelagt for eldre, utviklingshemmede og personer med lav betalingsevne, kan vurderes individuelt ut fra formålet og områdets egenart og egnethet.
c. Innenfor ubebygde arealer som skal bygges ut i felt, skal fordeling av boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse) avklares gjennom regulering, jf. punkt 12.3

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer
I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m^2 for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m^2 pr hovedboenhet.
Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

a. Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.
b. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Takoppbygget skal underordne seg takets møne. Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng.
c. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, skal tillatt gesimshøyde ikke overstige 5 meter og tillatt mønehøyde ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

13.1.4 Utnytting

a. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA. Dette gjelder ikke innenfor uregulerte boligformål innenfor kommunedelplan for sentrum Drammen.

b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass.

Retningslinjer
Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset bør likevel fremtidig plassering være mulig og synliggjøres på utomhusplanen

13.1.5 Utforming

a. Ved planlegging av nye boligområder skal bebyggelsen organiseres på en måte som skaper ulike arenaer for fellesskap og interaksjon.
b. Påbygg og tilbygg til boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal underordnes det eksisterende boligbygget.
c. Det tillates ikke garasje i hele bygningens 1. etasje mot gate.
d. I områder med brattere terreng enn 1:5 skal det unngås at flere enn to etasjer ligger i samme fasadeliv. Tilbaketrekking av etasjer skal være på minimum 2,5 meter fra underliggende fasadeliv. Dette inkluderer også rekkverk til verandaer/takterrasser og lignende mindre konstruksjoner.
e. Innenfor allerede bebygde boligområder er takterrasser ikke tillatt.

13.2 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.2.1 For sekundær boenhet gjelder følgende med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan:

a. Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i eneboligen. Mikrohus iht. SAK10 § 3-1 e) og TEK17 § 1-2 annet ledd (begge med forskriftsendring av 01.07.2023) er unntatt vilkår om integrering.
b. Sekundær boenhet kan være maksimalt 60 m^2 BRA og kan heller ikke overstige 40% av hovedboenhetens BRA.

13.3 Bestemmelser til felt innenfor boligbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.3.1 Felt B1 (tette urbane områder, Nybyen, Austadjordet, Hamborgstrøm)

a. Det tillates kun fortetting med eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.
b. Etablerte byggelinjer mot gate og mot indre del av kvartalene skal følges. Det gjelder uavhengig av om byggelinjen og byggegrense mot vei er regulert eller ikke.
c. Minst 80% av bygning/anlegg / konstruksjon under bakken skal ligge under bygningens fotavtrykk.
d. Fradeling av tomt kan bare skje dersom ny og gjenværende eiendom følger etablert tomtestruktur i området. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur skal ikke tillates.

Retningslinjer
Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.
Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.
Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

a. Før regulering kan igangsettes må det være gjennomført kartlegging av
   - Naturmangfold jf. punkt 10.6
   - Friluftsliv samt vurderes mulighet for å avsette arealer til utfartsparkering i området

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

14.1 Fritidsbebyggelse (FB) (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet/tilknyttes godkjent vann og avløpsanlegg.
- Gesimshøyden skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.

- Svømmebasseng skal plasseres maksimalt 10 meter fra fritidsboligen, og ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet. Svømmebasseng tillates i tillegg til %BYA.
- Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m^2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 110 m2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

Retningslinjer
Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

14.2 Sentrumsformål (SF) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

14.2.1 Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

14.2.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Det tillates oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrense
c. Sentrumsområdene skal bygges ut på en måte som tilfører byen/tettstedet kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
d. Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet og bygningens funksjon på gateplan. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by- eller gaterommet, og i bruken av uteareal i tilknytning til fasaden.
e. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

For arealer avsatt til sentrumsformål på Steinberg skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i volum og høyde.

14.3 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (§ pbl 11-7 nr.1)

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

14.4 Næringsbebyggelse (NÆ) (§ pbl 11-7 nr.1)

14.4.1 Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Store grå arealer bør unngås.

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

a. Innenfor området tillates kun C næring.
b. Matjord i områdets skal sikres og overføres til områder for nyetablering av produksjonsarealer.

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

a. Tiltak innenfor området skal etableres i fjellhaller.
b. Store skjæringer tillates ikke.

14.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

14.5.1 I arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

Retningslinjer
Funksjonsblandingen i utviklingsområdet vurderes i reguleringsplan basert på stedsanalyse jf. 12.1., og ved å vektlegge sammenhengen mellom både eksisterende næringer og det enkelte steds potensiale for utvikling av ny næringsvirksomhet.

14.5.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
c. Det skal defineres kantsoner rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset ute-/gaterommet og bygningens funksjon på bakkeplan. Kantsoner skal utformes som samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av ute-/gaterommet, og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden.
d. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

Ved regulering/ transformasjon av sykehusområdet skal det sikres etablering av park eller annen sammenhengende grønnstruktur på min 6,5 daa. Park/sammenhengende grønnstruktur skal lokaliseres innenfor avgrensning for Reguleringsplan for Buskerud sentralsykehus i strekningen mellom Haugesgate og overgangen mot spiralen og Bergstien nord i sykehusområdet.

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

a. Innenfor området skal ny bebyggelse oppføres som kvartalsbebyggelse, der bygninger mot gaten ligger med fasadelivet i eiendomsgrensen mot gaten.
b. Ved regulering tillates ny bebyggelse med inntil gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 13 meter.

15 GRØNNSTRUKTUR

15.1 Blå/ grønnstruktur (BG) (pbl. § 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

15.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.

15.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

Retningslinjer
Med skånsom tilrettelegging menes en god balanse mellom natur og friluftsliv. Ved etablering av stier er det viktig å sikre naturverdier (jf. punkt 10.6 Naturmangfold).

15.2 Friområder (FRI) (pbl. § 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

15.2.1 Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

15.2.2 I forbindelse med bygge- og anleggstiltak skal opparbeidelse av friområder følge krav i vedtatt Parknorm.

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

16.1 Fellesbestemmelser for LNF områder (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11 nr. 1 og 2)

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

a. I landbruks- natur- og friluftsområdene er oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring.
b. Nye tiltak etter pbl § 20-1 skal tilpasses tunstruktur, bygninger og kulturlandskap
c. Tilretteleggingstiltak for enkelt friluftsliv tillates.

Retningslinjer
Stedbunden næring defineres i veileder Garden som ressurs. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg bør søkes etablert på tunet og unngås bygget på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med skog, med mindre annet følger av jordloven.

16.2 LNF-areal for spredt bolig (LSB) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.2.1 Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. Det tillates gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning av at:

a. samlete bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m^2 BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
b. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
c. garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinjer
Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

16.3 LNF-areal for spredt fritidsbolig (LSF) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.3.1 Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at:

a. bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
b. samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m^2 BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
c. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
d. terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
e. nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
g. nye tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig.

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

17.1 Ferdsel og farled (FE og FA) (pbl. § 11-7, nr. 6 , § 11-11, nr.3 og 5)

17.1.1 I areal avsatt til ferdsel og farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som ferdsel/farled. Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander.

Retningslinjer
Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Søknad om tiltak behandles av Kystverket.

17.2 Småbåthavn (SH) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.

17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

Retningslinjer
Land- og bryggeanlegg i småbåthavner bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

17.3 Friluftsområde i sjø (FV) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.3.1 Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

18 HENSYNSSONER

18.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.1.1 Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres at tiltaket ikke utgjør fare for forurensning av drikkevannskilden.

18.1.2 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

18.1.3 Hensynssone drikkevannskilder 110.1 Glitre og Røysjø (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt ved drikkevannskildene:
   - All ferdsel på og i drikkevannskilden, herunder bading, vading, båt, kajakk etc. Forbudet gjelder også husdyr, unntatt dyr på beite.
   - Vasking av gjenstander.
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Etterlate seg søppel/avfall.
   - Utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (fra for eksempel dieselfat, maskiner, biler eller lignende ved lagring, fylling, reparasjon, oljeskift etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.
   - Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem, Modum, Øvre Eiker, Nedre Eiker og Lier kommuner, Buskerud gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen.
Klausulering Røysjø gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Røysjø

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder 110_2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt:
   - All motorisert ferdsel på og i drikkevannskilden.
   - Beiting
   - Fiske fra båt/is nærmere enn 100 m fra vanninntak.
   - Bruk av båt i forbindelse med turisme
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Stevner, konkurranser og lignende som involverer mer enn 50 personer er ikke tillatt uten godkjenning. Herunder fiskekonkurranser uavhengig av antall personer.
   - Etterlate seg søppel/avfall/slam.
   - Lagring og utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (for eksempel olje, oljeprodukter, kjemikalier, plantevernmidler i klasse X, A og B etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt kun for grunneiere og hyttebrukere. Se også lov om motorferdsel i utmark for tillatelser til bruk av motorfartøy på sjø.
Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann

18.2 Hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. §1.6, eller sprengning, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra vannverkseier/kommunens fagmyndighet for vann og avløp.

18.3 Hensynssone for tiltak under terreng H190_2 (pbl. §11-8, bokstav a)
18.3.1 Veitunnell H190_2 (fv 283 Bragernestunnelen, Strømsåstunnelen (eksisterende og regulert nytt løp), E18 Kleivenetunnelen). Innenfor 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 283 Bragernestunnelen, E134 Strømsåstunnelen og E18 Kleivene tunnelen) er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.

Retningslinjer
Dette er tiltak lik eksempelvis:
- *Sprengningsarbeider*
- *Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.*
- *Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.*

Før tillatelse til tiltak i sikringssonen må det foreligge tillatelse fra tunnelleier.

18.4 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)
18.4.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak.
18.4.2 I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet med tanke på skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tillatelse skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak.
18.4.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310_2 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.

18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.5.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.6 Hensynssone H310_3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

18.6.1 I områder utsatt for jord, snø og flomskred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og før søknad om tiltak nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.7 Faresone H320_1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.

18.7.2 Før det gis tillates innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.8 Hensynssone H320_2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,

18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.9 Hensynssone H320_ 3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.

18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.

18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320_ 4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.

18.10.2 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 i områder med erosjonsfare må det gjøres nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse med hensyn til erosjon. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.11 Faresone H320_5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.

18.11.2 Før det gis tillatelse innenfor faresonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot stormflo etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200-årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.

18.12 Faresone brann og eksplosjon (storulykkevirksomheter) H350 (pbl § 11-8, bokstav a)

18.12.1 Solumstrand, H350_1 og Tørkopp H350_2

a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.

b. Innenfor hensynssone tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

18.13 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.13.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

Retningslinjer til soner med særlig hensyn til mineralressurser, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

18.14 Hensynssone mineralressurser og råstoff H590 (pbl § 11-8 bokstav c)

18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstofforekomsten.

18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m3. Uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon.

18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

18.15 Hensynssone naturmiljø H560 (pbl.§11-8 bokstav c)

18.15.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper ivaretas og sikres mot inngrep. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak.

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1

18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.

18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

18.18 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720 (pbl. §11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

18.19 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Buskerud fylkeskommune.

18.20 Båndlegging Nettanlegg med transformatorstasjoner H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor båndleggingssonen til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

19 BESTEMMELSESOMRÅDER

19.1 Bestemmelsesområde avviksone støy #1 (pbl 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

19.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, #2 (pbl. § 11-9)

Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

19.3 Bestemmelsesområde for høyhus, #3 (pbl. § 11-9)

19.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.

19.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal «Veileder til byform og byggehøyder» være førende for planarbeidet.

19.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, #4 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før vegadkomst til Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.4

19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5

19.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, #6 (pbl. § 11-9)

Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

19.7 Bestemmelsesområde Bybåndet #7 (pbl. § 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

19.8 Bestemmelsesområde Forhold som skal avklares og belyses #8 (pbl 11-9)

Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd.

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet
ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. *Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.* ***A-områder** er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.* ***B-områder** er områder som har høy til middels høy intensitet av beøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.*

C-områder *er områder med god biltilgjengelighet gjennom nærhet til hovedvei og med nok parkeringsplasser til ansatte. Virksomheter som bør lokaliseres her er plasskrevende, støyende og med få ansatte og besøkende f.eks. lager, engros- og transportfirmaer og industri.*

Plasskrevende varehandel bør også lokaliseres i C-områder. Med plasskrevende varehandel menes i denne planen varebransjer med få kunder per kvadratmeter forretningsareal og som selger varer som motorkjøretøyer, større byggevare, planteskoler, landbruksmaskiner og lignende.

Aktsomhetskart
Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er mulig fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning. (DOK datasett)

Bekkefar og bekkedrag
Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder. *Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.*

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønt faktornivå.

Blågrønn infrastruktur
Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser. *Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).* *Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.*

Byggeformål
Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 2 «bebyggelse og anlegg» med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg andre typer anlegg, uteopphold arealer, grav- og urnelunder.

DOK-data
Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunens plan- og byggesaksarbeid. Det er definert i plan- og bygningsloven §2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. DOK-data er tilgjengelig via Geonorge.no. Gjeldende DOK-data for Drammen kommune ligger i kommunens kartløsning. Kartløsningen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Familievennlige boliger

En familiebolig er en barnevennlig bolig. En familievennlig bolig har gjerne for eksempel flere soverom, plass til stellebord på badet, eget vaskerom eller 2 bad, enkel atkomst til uteareal og en trygg parkering av barnevogn ved inngangen. Det kan være både småhus, townhouse, og større leilighetskompleks.

Nabolaget er viktig for en familievennlig bolig. For familier er det blant annet viktig med nærhet til skole og barnehage, trygg skolevei og arealer som egner seg for lek og opphold til ulike årstider for alle aldersgrupper.

Friluftsliv - tilrettelegging

Flere steder i planbestemmelsene nevnes tilrettelegging for friluftsliv. I denne planen legges til grunn enkel tilrettelegging for allment friluftsliv. De enkle tiltakene må bedre tilgjengeligheten og styrke befolkningens mulighet for fri ferdsel til fots og på ski.
Tiltak er eksempelvis:

- *Oppgradering/vedlikehold av eksisterende traseer/traktorveier*
- *Arealer til utfartsparkering ved offentlig vei*
- *Det tillates kun bruk av stedegne masser, evt noe tilførsel av knuste, rene masser for bærelag/toppdekke*
- *Rask og naturlig revegetering er en forutsetning*

Det tillates ikke tiltak som endrer naturopplevelsen og/eller har negative konsekvenser for natur og miljø

Infill

Infill innebærer å utnytte tomrommene mellom eksisterende bygninger i sentrum hvor en har åpninger mellom bygårder som ikke tjener noe spesifikt formål. Dette arealet kan brukes til å bygge nye leiligheter.

Innvendig fellesareal

Innvendige fellesarealer er innendørs arealer flere boenheter deler. Fellesarealer kan for eksempel være rom for trapper og heiser, vaskerom, areal til parkering av barnevogn, gjesterom, lekerom for barn og et større felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.

Det vises til Temahefte «Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap» (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, 2021).

Kantsoner

Bygningens kantsone defineres av bygningens møte med bakken. Kantsonen kan være både offentlig og privat, og den kan vende ut mot bred eller smal gate, vann, offentlig park eller privat hage. For mennesker som beveger seg langs en bygning er kantsonen i øyehøyde. Kantsonen kan defineres i ulik bredde avhengig av hva den henvender seg mot, og hvilken funksjon som befinner seg i bygningens første etasje.

Landskapsformasjoner
Viktige landskapsformasjoner i Drammen er åsrygger, dalføre, fjorden og vassdragene, sammenhengene blågrønn struktur, strandsone, jordbrukslandskap og marka

Minste uteoppholdsareal (MUA)
Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper. *Uteoppholdsareal kan være:* *Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig* *Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger* *I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer*

Miljøoppfølgingsplan (MOP)
En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjekteringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av et prosjekt. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram
Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. *I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.*

Mobilitetsplan
Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnete mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Det bør gjennomføres barnetråkk. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

Mobilitetspunkt/mobilitetshus
Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. *Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv*

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

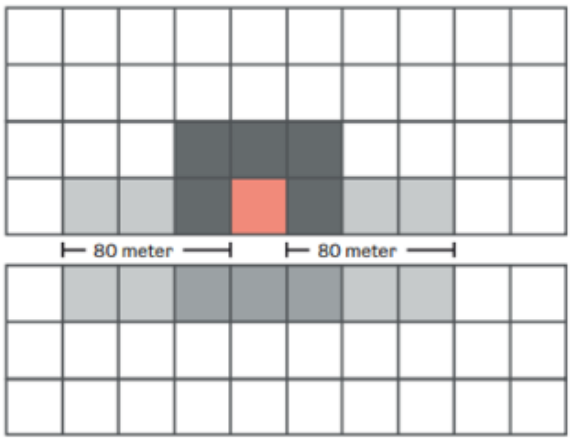
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt

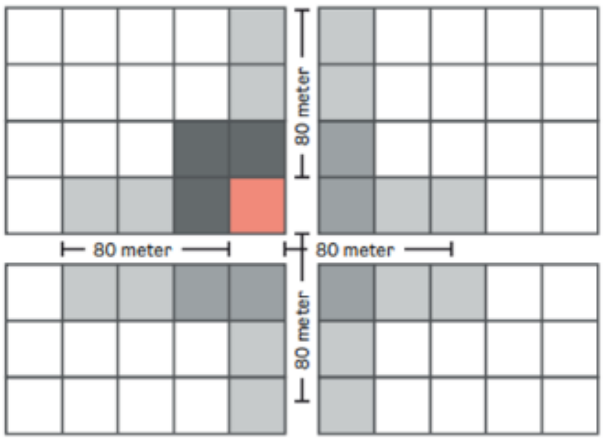
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

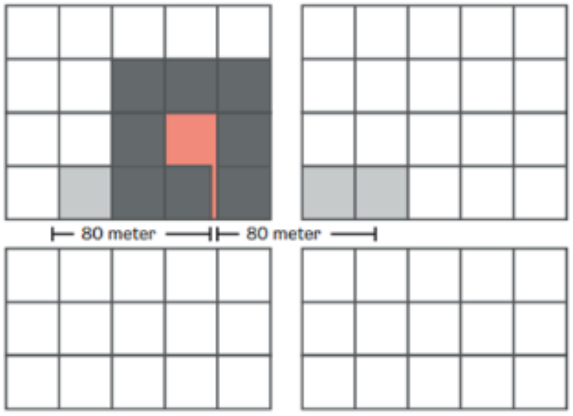
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



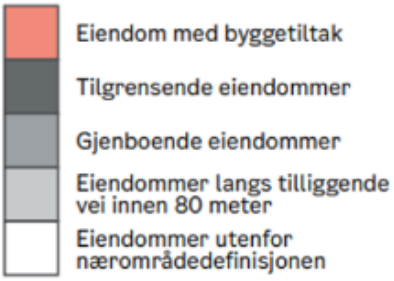
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter.

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

- *Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet*
- *Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig*
- *Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.*
- *Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.*
- *Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller levegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.*
- *Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.*

Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak

vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold:

- *arealbruk*
- *landskapsanalyse*
- *landskapsformasjoner*
- *naturelementer*
- *dyreliv*
- *grønnstruktur*
- *lekearealer og andre tilbud for barn og unge,*
- *historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,*
- *handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),*
- *skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer*
- *eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper,*
- *adkomst*
- *tilgang til vann og avløp*
- *befolknings- og husholdningssammensetning, levekår*

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m^2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse

Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafikksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklister beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Vassdrag
Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern. *Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.* *Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.*

Verdifulle trær
Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som: *Bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).* *Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.* *Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.* *Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.*

Verdifull vegetasjon
Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.

REVISJONER

Oversikt over administrative endringer av inkurier og feil:

Bakgrunn for endring	*Endret tekst i bestemmelsene (ny tekst er markert med rød skrift)*	*Bestemmelsen det gjelder*	*Dato revisjon*
Ved en inkurie er det kommet med en ekstra setning i bestemmelsen knyttet til faresone kartlagt kvikkleire. NVE bekrefter i brev datert 27.08.2025 at setningen om at «alle tiltak skal godkjennes av NVE» bør tas ut. Bakgrunnen for dette er at NVE har ingen rolle i å godkjenne tiltak, det er kommunen som har myndighet etter plan- og bygningsloven.	Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak. ~~Alle tiltak må godkjennes av NVE~~	18.4.1 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)	21.08.2025
Rette opp inkurie med ufullstendig navn på arealformålet i plankartet som skal være blågrønnstruktur	Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart.	2.3.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. §1-5)	12.09.2025
Rette opp inkurie i henvisning til feil bestemmelse (henvisning til bestemmelse om VA-rammeplan)	Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt ~~6.~~ 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1	7.1.2 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl §11-9, nr. 3)	12.09.2025
Endret teksten «T1442/2021» som ved en inkurie sto markert i rødt til svart skrift	Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021.	10.5.3 a. Støy	12.09.2025
Tydeliggjøring av hva som regnes som «vannløp uten årssikker vannføring» ved å klargjøre at dette er tørre bekker.	Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.	Definisjonen av vassdrag i kapittelet «Retningslinjer og veiledning: definisjoner»	01.10.2025
Rette opp feil henvisningen til dato for vedtak av veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker. Veilederen ble vedtatt i formannskapet den 26.11.2024.	Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 ~~10.12.2024~~ legges til grunn.	10.3.1 Energi og klima	05.12.2025
Ved en inkurie er oppdeling eller sammenføyning av boenheter (tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav g) ikke omfattet av unntaksbestemmelsen for plankrav. Med dette stilles det krav om reguleringsplan ved oppdeling eller sammenføyning av boenheter, samtidig som det eksempelvis åpnes for oppføring av	Tiltaket er omfattet av pbl § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og: · eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt).	3.3.1 e. Unntak fra krav om reguleringsplan	05.12.2025

ny bolig med tre enheter. Det anses derfor som en feil og bokstav g innarbeides i bestemmelsen for å rette opp denne feilen.	Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter. · samlet BRA ikke overstiger 500 m2 · samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m2		
Ved en inkurie er det lagt til at deling av eiendommer ikke er tillat innenfor bestemmelsesområdet Hagbart Kyllandsvei. Dette ble ved en feil endret etter offentlig ettersyn, og denne delen tas derfor ut av bestemmelsen.	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke ~~deling av eiendommer eller~~ etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5	19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)	05.12.2025
Rette opp feil i henvisningen til annen bestemmelse. Ved en feil er det lagt inn punkt d. i bestemmelse 3.3.1 som omhandler drift og vedlikehold av jernbaneanlegg. Ettersom bestemmelsen om lek- og aktivitetsareal er knyttet til boligformål skulle det henvises til punkt 3.3.1 e. som blant annet omtaler korsdelt firemannsbolig.	Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m2 pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1 -~~d~~ -e er unntatt dette kravet.	12.4.4 a. Leke- og aktivitetsareal	11.02.2026

DRAMMEN KOMMUNE

SIVILARKITEKT ERIK ANDRÉ HVALBYE
Ljabruveien 39
1167 OSLO

Dato: 28.11.2019
Saksnr.: BYGG-19/00377-27
Deres ref.:

Eliesons gate 4, Ferdigattest for fasadeendring og endret planløsning i første etasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110/423/0/0
	Eliesons gate 4
Ansvarlig søker:	SIVILARKITEKT ERIK ANDRÉ HVALBYE
Tiltakshaver:	BUTIKKBYGG SØRØST AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring og endret planløsning mottatt 18.11.2019.

Det ble gitt rammetillatelse 03.07.2019 for fasadeendring og endret planløsning i sak med saksreferanse BYGG-19/00377. Videre ble det gitt igangsettingstillatelse 09.08.2019 for hele tiltaket i sak med saksreferanse BYGG-19/00377. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 26.08.2019 for eksisterende arealer innenfor bygningskroppen i sak med saksreferanse BYGG-19/00377.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for fasadeendring for endring av inngangsparti og ombygging, samt endret planløsning i første etasje.

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan datert 15.11.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Sivilarkitekt Erik André Hvalbye	SØK: Ansvarlig søker PRO: Arkitekturprosjektering	1

Org. nr. 970133291		
Odin Prosjektering AS Org. nr. 997871073	PRO: Brannprosjektering	2
AK1-Elektro AS Org. nr. 922021791	PRO: Installasjon av brannalarmanlegg PRO: Inst. av nødlys og ledesystem	2 2
City Rør AS Org. nr. 989714023	UTF: Sprinkleranlegg – våtanlegg	2
Byggmester Neteland AS Org. nr. 815588312	UTF: Tømrer- og byggearbeider	1
BE Elektro AS Org. nr. 880859862	UTF: Installasjon av brannalarmanlegg UTF: Inst. Av nødlys og ledesystem	2 2
Helge Andreassen AS Org. nr. 982831789	Kontroll: Brannprosjektering	2

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/byggesak/byggesak-delesak-og-seksjonering/klage/

Med hilsen

Marcus Helland
saksbehandler

Elise Haraldsrud Lien
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: BUTIKKBYGG SØRØST AS

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.