



PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

GRØNLAND 70 C

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema


Grønland 70C

Nabolaget Grønland torg - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Etablerere
- Enslige
- Studenter


SKOLER


Norlights Montessoriskole Drammen ... 13 min 
68 elever, 2 klasser 1.1 km


Danvik skole (1-7 kl.) 18 min 
352 elever, 19 klasser 1.5 km

Akademiet realfagsskole Drammen (1... 18 min 
115 elever, 10 klasser 1.6 km



Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min 
316 elever, 24 klasser 0.9 km

Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10 kl.) 13 min 
75 elever, 8 klasser 1.1 km

Heltberg vgs. Drammen 12 min 

Akademiet videregående skole Drammen 12 min 
270 elever 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT


 Union Næringspark 4 min 
Linje 3, 5, 52 0.3 km


 Drammen stasjon 12 min 
Totalt 8 ulike linjer 1 km


 Sandefjord lufthavn Torp 52 min 

 Oslo Gardermoen 1 t 10 min 

BARNEHAGER

Parktunet barnehage (1-5 år) 6 min 
102 barn 0.5 km

Sørbyløkka barnehage (0-5 år) 11 min 
94 barn 0.9 km

Lilleløkka barnehage (1-5 år) 12 min 
45 barn 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Union Brygge 5 min 

Rema 1000 Vinjesgate 6 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📦 Torget Vest	10 min	🚶
🏪 Apoteket Union Brygge	5 min	🚶
🍷 Strømsø Vinmonopol	5 min	🚶

SPORT

⚽ Drammen park balløkke	7 min	🚶
⚽ Stømsgata 3 Balløkke	8 min	🚶
🏊 MOOV treningssenter	6 min	🚶
🏊 Fitness24Seven Drammen	11 min	🚶

«Flott nabolag - kort avstand til alt - pen beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier

Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene

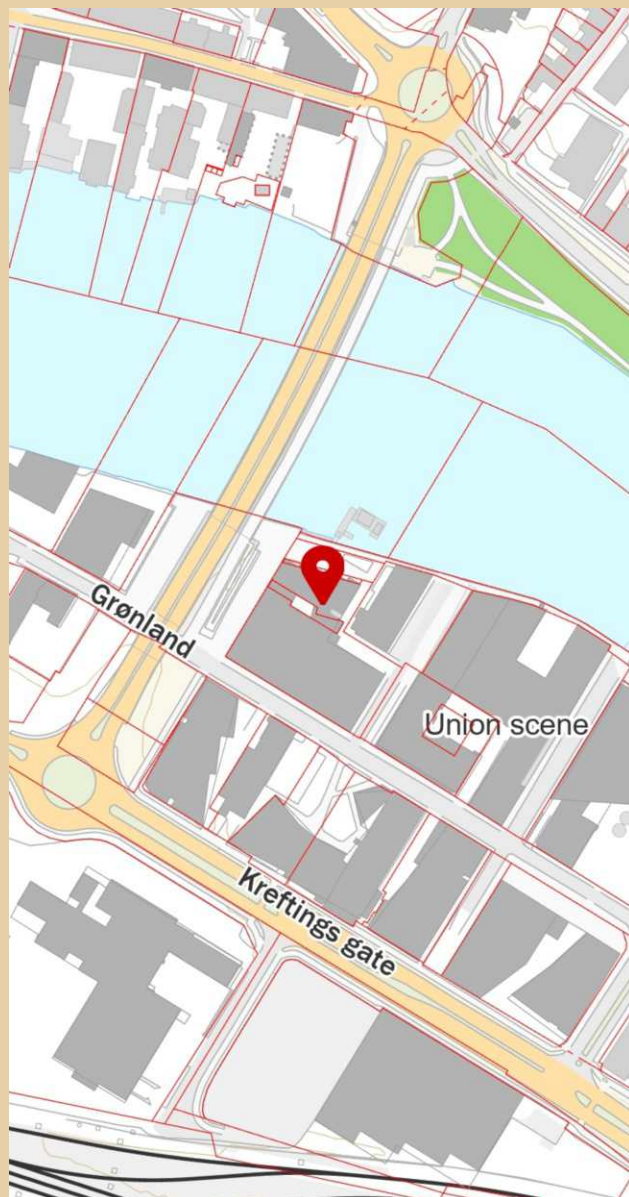
Veldig bra 89/100

Turmulighetene

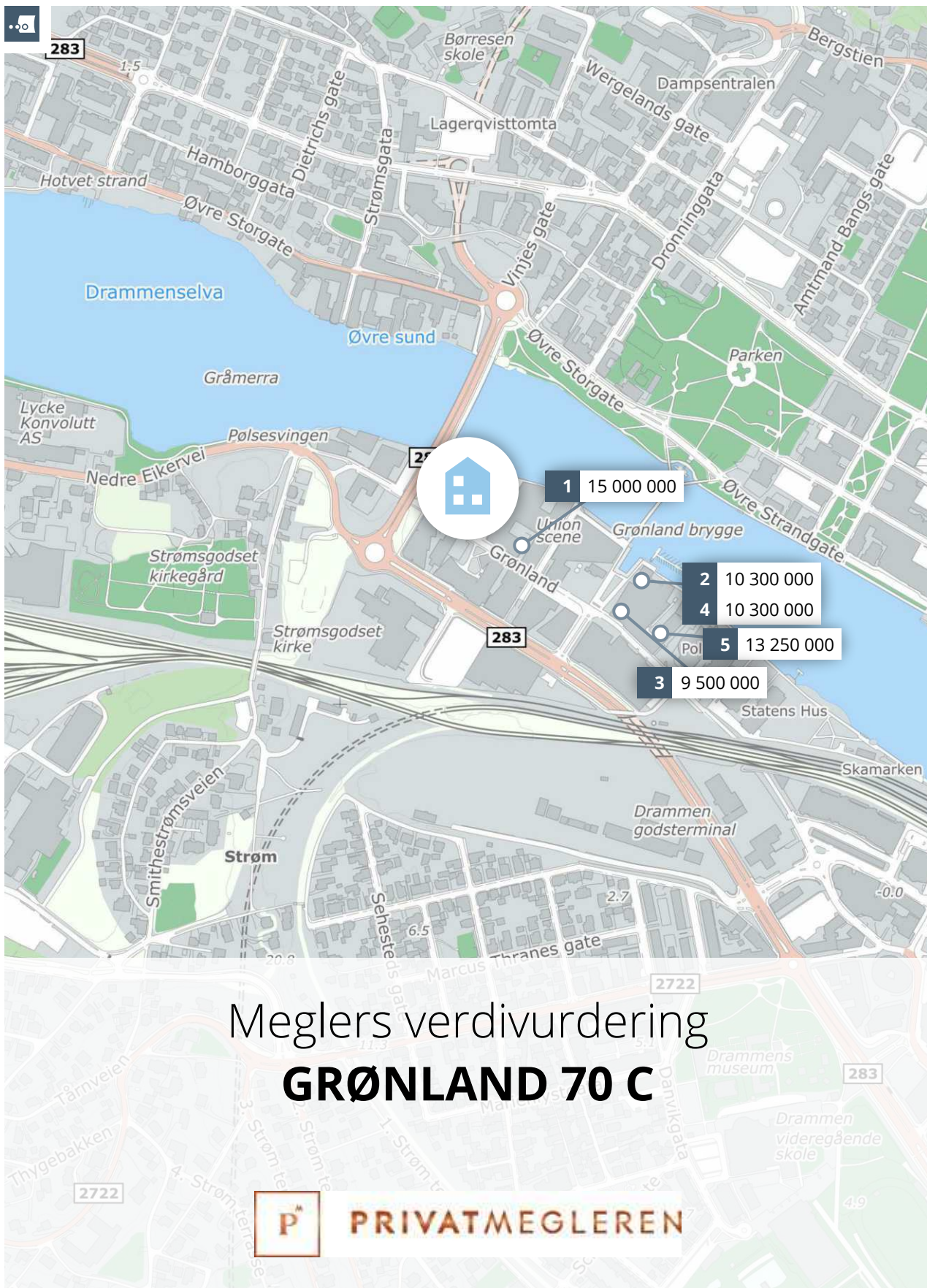
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglerns verdivurdering

GRØNLAND 70 C



Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 14.05.2026

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





Grønland 70 C, 3045 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
2013

GNR 110 BNR 976 FNR 0 SNR 78 KOMMUNE 3301
DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 1

Verdivurdert til

14 250 000

15 949

Fellesgjeld

14 265 949

Totalt

107 263

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m ²	5 m ²	- m ²	55 m ²	138 m ²	- m ²
Byggeår	2013					

Fellesutgifter	5 914
Formue	91 096
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grønland 62 127 m ² 2010 8. etg 3 sov	23.05.2024	15 000 000	15 000 000	0	15 000 000	118 110
2 Grønland 50 92 m ² 2005 3. etg 3 sov	31.03.2025	9 500 000	10 300 000	0	10 300 000	111 957
3 Grønland 54 98 m ² 2006 5. etg 2 sov	05.09.2025	9 500 000	9 500 000	0	9 500 000	96 939
4 Grønland 50 92 m ² 2005 5. etg 3 sov	22.04.2026	9 950 000	10 300 000	0	10 300 000	111 957
5 Grønland 42 145 m ² 2006 5. etg 3 sov	12.02.2026	13 500 000	13 250 000	0	13 250 000	91 379

Velkommen til Grønland 70C – en eksklusiv og moderne selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Union Brygge. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og byr på en romslig og åpen planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og fantastisk utsikt over Drammenselva, Ypsilon og byens skyline.

Boligen inneholder lys entré, stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og granitt benkeplate, romslig stue, to delikate bad, to gode soverom, walk-in closet samt eget vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

Leiligheten har svært attraktive uteplasser med to balkonger og en stor terrasse på ca. 41 m² med gode solforhold. Vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og moderne materialvalg bidrar til høy bokomfort. Garasje plass i kjeller og ekstern bod med strøm medfølger.

Her bor du sentralt med kort vei til restauranter, caféer, togstasjon og elvepromenaden.

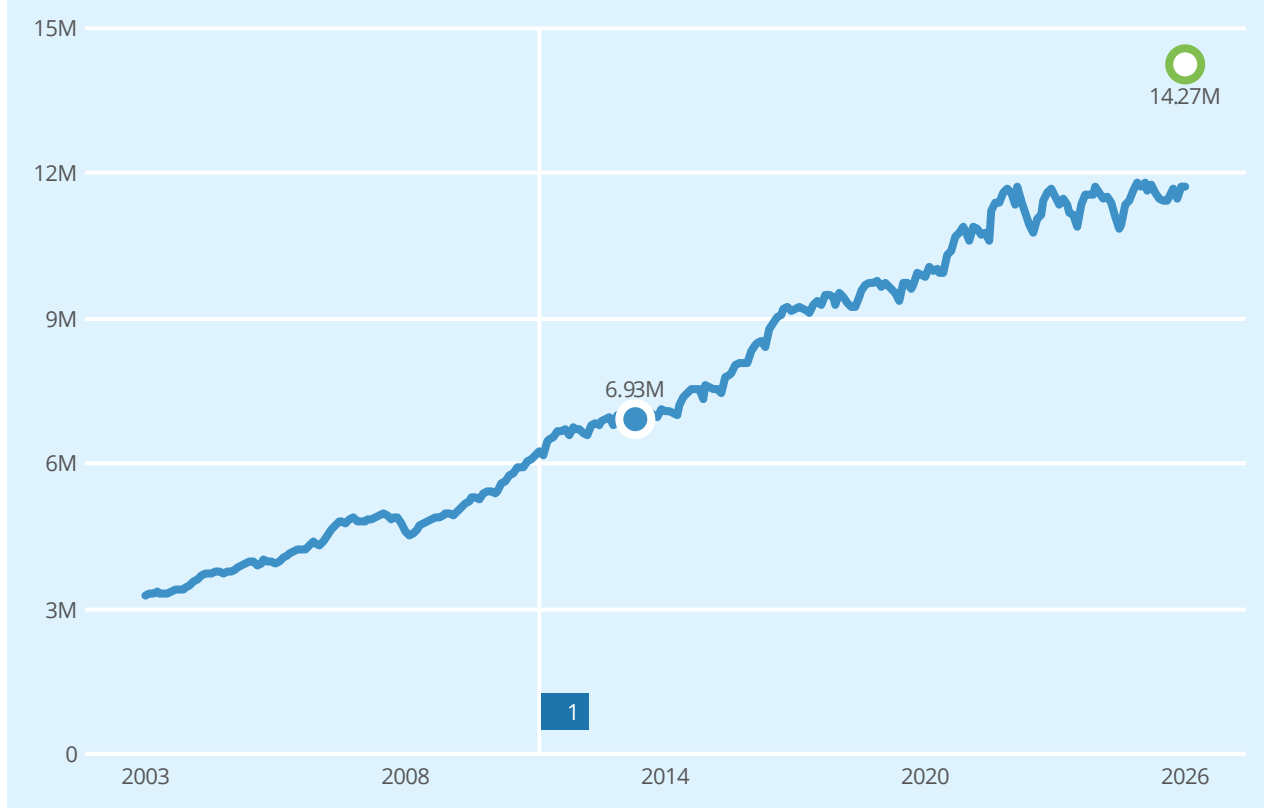
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



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

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

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
26.05.2020		26.05.2020	-	2 600 000	-	2 600 000	2
03.05.2017		03.05.2017	-	2 300 000	-	2 300 000	3
06.01.2014		06.01.2014	-	6 925 000	-	6 925 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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



Leiligheter til salgs i STRØMSØ 1 grunnkrets nå

5
leiligheter til
salgs

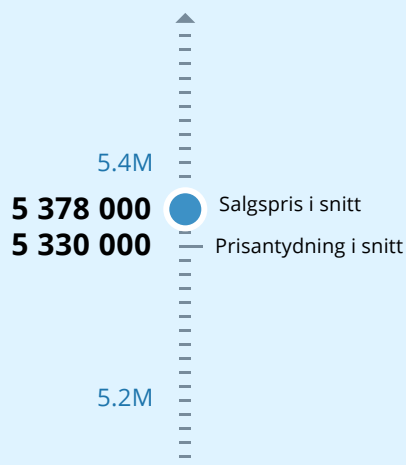


Annonsene har i
snitt ligget ute i

65
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 1 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

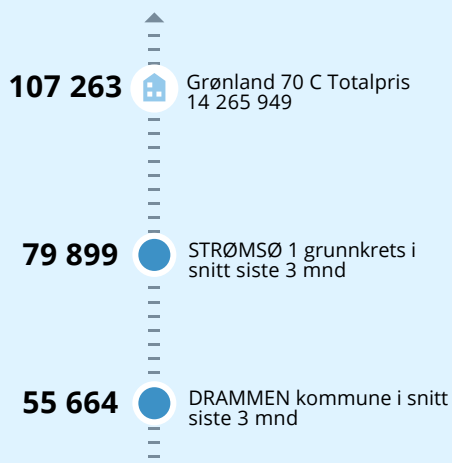


Solgt i snitt
i løpet av

51
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Grønland 70C, 3045 DRAMMEN

Gnr: 110

Bnr: 976

Snr: 78

 Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet



Byggeår: 2013



BRA: 138 m²



BRA-i: 133 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0

TG-0

17

TG-1

1

TG-2

0

TG-3

2

TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

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

Dette rapportssystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimater ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner 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.

Undersøkellesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforedede 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 11.05.2026	 Rapportdato 13.05.2026
---	--

Hjemmelshavere

 Navn Trond Gladsø	 Tilstede ved inspeksjon Ja	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
--	--	---



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

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

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

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

Egne premisser

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.

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 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

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt. Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av 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 bygteknisk 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)
6. Etasje	138	133	5	0	55
Totalt m²	138	133	5	0	55

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
6. Etasje	138	0	138
Totalt m²	138	0	138

6. Etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Stue/Kjøkken
- Vaskerom
- Omklingsrom
- Bad
- Bad 2
- Bod 1
- Bod 2

Kommentar til arealberegning

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

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Etasjeskille av betong/elementdekke.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Balansert ventilasjon
- - Vannbåren gulv-varme.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong, Terrasse

Det er oppført 2 balkonger på 7m².
Det er etablert en terrasse på fremsiden på 41m².

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 balkong / terrassen tekket?

Nei



Oppsummering av balkong/terrasse

TG-1

Det er oppført 2 balkonger i betong på 7m².
Balkongene er tekket.
Oppført med tilfarere og belagt med terrassebord.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.

Det tilhører en platting på ca 41m².

Denne ligger delvis på fellesareal (rømningsvei) men disponeres av denne leiligheten.

Oppført i betong, tekket med underliggende tettesjikt og belagt med flis.

Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 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 karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2013.

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: 22år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Etasjeskille av betong.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

2 mm høydeforskjell i stue.

3 mm høydeforskjell på soverom

2 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

HTH Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er fra byggeår 2013.



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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av HTH Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og nedfelt platetopp.

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

Komfyrvakt er montert.

Lekkasjestopper er ikke montert.

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

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

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

Type avtrekk

Mekanisk avtrekk

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Tilstandsgrad avtrekk

TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.

Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredsstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Nei

Oppsummering av avløp

TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.

Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2013.

Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.

Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloak er luftet overt tak.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.

Vannrør er fra byggeår 2013 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Rørskap er plassert om og.

Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.

Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlig for frost.

Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.7 Elektrisk



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

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

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er 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.

Det opplyses at det er utført el-kontroll på anlegget rundt 2021, dokumentasjon foreligger ikke.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

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

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren gulvvarme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

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

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

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

Det er gulvvarme i alle rom.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år. Forventet gjenværende levetid: 35-40år.

6.9 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

6.10 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon (Flexit)

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

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

Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.

For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.

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

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

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

Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 15år.

6.11 Støy

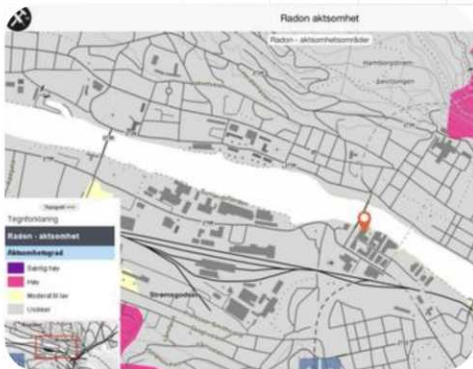
Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise

Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.12 Radon



Har boligen radonsperre?

Ja

Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?

Nei

Er det foretatt radonmåling av boligen?

Nei

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med ukjent aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2013 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.13 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Ja

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen i området markert som aktsomhetsområder for flom. Dette er en generell faresonevurdering og innebærer ikke at det foreligger et konkret flom-problem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved endringer. Leiligheten ligger såpass høyt over bakken, at den ikke vil være berørt av en potensiell flom.

6.14 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det er dog satt opp en lettvegg mellom soverom-bod.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ja**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.10.2013.
Det foreligger ferdigattest datert: 20.06.2014.

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

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

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

Er det skader på røykvarsler? **Nei**

6.15 Bad 1

Er det behov for totalrenovering av bad 1? **Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Rommet er nytt i 2013.

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

6.16 Overflater



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

Vil lekkasjevann ledes til sluk?

Ja

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



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 4mm fall fra terskel til nedsenk

Det registreres 11mm nedsenk

Det registreres 13mm fall i våtsone.

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

Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.17 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?

Ja

Type sluk

Plastsluk

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?

Ja

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?

Nei

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?

Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-1

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 13år.

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

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

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Nei

TG-2

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.

Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

6.18 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnische
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterner.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygde sisterner?

Ja

Er det synlig drensåpning fra innebygget systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.19 Ventilasjon



Ventilering av rommet

Balansert ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

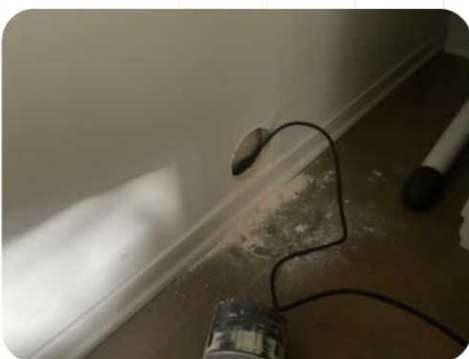
TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.

Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.

Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.20 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.21 Bad 2

Er det behov for totalrenovering av bad 2?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppført i 2013.

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

6.22 Overflater



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

Nei

Vil lekkasjevann ledes til sluk?

Ja

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

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

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 15mm fall fra terskel til sluk.

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

Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.23 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket? **Ja**

Type sluk **Rustfritt sluk**

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk? **Ja**

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer? **Nei**

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt? **Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer? **Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-1

Sluk er av type rustfritt stål.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 12år.

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

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

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

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

TG-2

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.

Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

6.24 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Badekar
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterner.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygde sisterner?

Ja

Er det synlig dreneringsåpning fra innebygget sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.25 Ventilasjon



Ventilering av rommet

Balansert ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.26 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.

Denne grenser mot fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.

Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.27 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på begge bad og vaskerom. Øvrige rom parkett.

Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malte gips.

Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater

TG-1

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

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

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

6.28 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Vannbåren gulvvarme i øvrige rom.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av HTH Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og nedfelt platetopp.

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

Komfyrvakt er montert.

Lekkasjestopper er ikke montert.

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

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

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

Bad 2

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen. Denne grenser mot fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.

Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260130
Adresse	Grønland 70 C		
Postnr.	3045	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Trond Gladsø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

86349861

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet termostat

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

Av hvem og når?

Årlig gjennomgang ved avlesning av forbruk. Utføres av Vito

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Av hvem?:

Utføres årlig av Vito as

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Nei Ja

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Holde sluk på balkong åpne

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av Trond Gladsø

V E D T E K T E R
F O R
SEKSJONSSAMEIET PIR 7

org. nr. 912 754 170

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og vedtatt på konstituerende årsmøte 14.10.2013, endret på årsmøtet 08.03.2018, sist endret på årsmøte 02.06.2020 for forhold under pkt. 2.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seksjonssameiet Pir 7, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.11.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 81 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 110, bnr. 976 i Drammen kommune. Adressen er Grønland 70.

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

Samlet liste over eierseksjonssameiets seksjoner med eierbrøker er vedlagt bakerst i nærværende vedtekter. Eierbrøkene er fastsatt ut fra BRA-arealet av den enkelte bruksenhets hoveddel, med unntak av terrasser/balkonger.

Boligseksjonseierne har tinglyst adkomstrett og bruksrett og eller leierett til hver sin P-plass, i alt 81 parkeringsplasser og adkomstrett og bruksrett til 76 boder i eiendommen gnr. 110, bnr. 977 under sameiets eiendom. I tillegg er 5 boder beliggende i plan 1 på fellesareal til bruk for boligene.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 110 bnr. 976 i Drammen med fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

2-2 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon som telefonnummer og e-postadresse.

2-3 Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med Husordensreglene og avfallshåndteringen i sameiet. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

2-4 Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-5 Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-6 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (4) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer.
- (5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- (6) Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.
- (7) I sameiets fellesrom, felles svalganger, parkeringskjeller, boder og trapperom er røyking forbudt. Det kan røykes på sameiets felles utearealer, men bare ved å vise hensyn til andre. Røyking skal stoppes umiddelbart ved oppfordring av andre.
- (8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-1 Enerett til bruk

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25, 6. ledd skal hjemmelshaverne til seksjon nr.1, 2 og 3 (næringsseksjonene) ha en midlertidig enerett til å benytte de deler av fellesarealene som er til bruk for disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene.

Med hjemmel i samme bestemmelse skal hjemmelshaverne til snr 4 – 84 (boligseksjonene) ha en midlertidig enerett til å benytte de deler av fellesarealene som er til bruk for disse seksjonene.

Arealene er vist på vedlagte plantegning.

De respektive hjemmelshaverne skal i fellesskap ha drifts- og vedlikeholdsansvar for de arealene som inngår i den midlertidige eneretten.

3-2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

4-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).
- (3) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter de regler som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel og næringsdel.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig er til bruk for disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig er til bruk for disse.

3.1 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles rom/atkomstarealer trapperom A og B som er til bruk for næringsdelen – dvs i 1. og 2. etasje.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som er til bruk for næringsdelen.
- Eier av næringsseksjonene er selv økonomisk ansvarlig for håndtering av ordinært avfall fra egne seksjoner.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som er til bruk for næringsdelen.

Næringsseksjonen håndterer mesteparten av disse kostnadselementene selv og inngår derfor ikke i Sameiets regnskap. Næringsseksjoner betaler således heller ikke innskuddskapital som boligseksjonskjøpere.

3.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer som fordeles iht. eierbrøk:

- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer og oppganger som er til bruk for boligdelen dvs trapperom C og fra og med tredje etasje av trapperom A og B.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som er til bruk for boligdelen, jf vedlagte plantegninger hvor disse er markert.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som er til bruk for boligdelen.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt med 1/81 mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm til drift av fellesarealene og fellesinstallasjoner som er til bruk for boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av fellesarealer i tilknytning til boder, samt boder i anleggseiendommen som er til bruk for boligseksjonene.
- Kostnader til bredbånd/fibernet.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i mellom boligsameierne etter avlest forbruk:

- Fjernvarme og varmtvann forbruk avlest i boligseksjonen. Ved manglende avlesning fra seksjonseier vil styret eller forretningsfører ha en suveren rett til å estimere forbruket for avregning.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til eierbrøk mellom alle sameierne:

- Drift- og vedlikehold av heiser
- Byggforsikring
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan / i gårds plass.
- Kostnader til drift og vedlikehold, inkludert strøm til fellesarealer som ikke er knyttet opp til boligseksjonene eller til næringsseksjonene

3.6 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne med 1/84 del:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales felleskostnader med 90 kr pr eierbrøkenhet for boligsameiere som start/innskuddskapital.

4-2 Betaling av felleskostnader

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

4-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

4-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsareal samt eventuell tilvist parkeringsplass og bod i tilstøtende utskilt eiendom under bakken som ikke er tilleggsareal. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Fellesarealet m.v. skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Årsmøtet

7-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

7-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: behandle eventuell årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Regnskap, eventuell årsberetning og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan

årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene bergenes etter eierbrøk.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - g) endring av vedtektene.

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis

tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

7-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonen, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av bygningene.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

8-6 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

8-7 Inhabilitet

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

8-8 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap i fellesskap. Styret kan gi prokura.

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

9. Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

(1) Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for næringsseksjonen. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonen direkte.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 17.03.2015

1. Generelt

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

Regler for kildesortering og øvrig håndtering av avfall er slått opp på inngangsdørene til begge avfallsrommene, og er å betrakte som en del av husordensreglene. Det samme gjelder regler for bruk av takterrassene som blir slått opp i områdene.

Alle brukere plikter å følge husordensreglene. Husk at lojal oppfølging av reglene er helt avgjørende for at vi skal opprettholde et godt bomiljø på Pir7.

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

2. Fellesarealer

Det er ikke tillatt å røyke i sameiets fellesarealer som inngangsparti, heiser, trappeløp, svalganger og fellesterrasser inn mot atriet. Det kan røykes på husenes takterrasser A-B-C, men bare ved å vise hensyn til andre som oppholder seg der. Røyking bør stoppes ved oppfordring fra andre.

Avfall får ikke henses utenfor egen inngangsdør i ganger eller på svalganger.

Det er ikke anledning til å hensette eller henge opp bilder/kunst eller andre gjenstander som f.eks. sko eller planter i ganger, trapperom eller andre fellesområder.

Merking av postkasser må skje ensartet – dvs. uten klistrelapper og håndskrevne navneskilt.

3. Balkonger/terrasser/svalganger

Det må ikke settes, lagres eller henges opp gjenstander på balkonger/terrasser/svalganger som kan være til sjenanse eller som kan oppfattes som en fasadeendring på bygningen.

Maling av vegger og tak på balkonger/terrasser/svalganger er ikke tillatt.

Utendørs grilling medfører spredning av grillos og lukt til naboeligheter via luftinntaket til leilighetenes ventilasjonssystem. Det anmodes derfor om at all grilling skjer med størst mulig hensynsfullhet.

Snø kan ikke kastes fra balkonger, terrasser og svalganger – ei heller må det ristes tøy og tepper ut over balkongkanten. Det henstilles også om at man begrenser tørking og lufting av tøy på balkonger/svalganger til det aller mest nødvendige.

4. Ro og orden

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

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

Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

5. **Husdyrhold**

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

Ved hundehold gjelder følgende regler utover dette:

- Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område
- Ekskrementer som hunder måtte etterlate i trapper, ganger, på plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes
- Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll.

6. **Sikkerhet**

Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget. Adgangskoder til sameiet skal behandles konfidensielt. Påse at rømningsveier ikke blokkeres.

7. **Forhold til andre lover**

For forhold som ikke umiddelbart synes å være dekket av gjeldende husordensregler vises det til den enkelte beboers sunne fornuft. Hvis det også er vanskelig å finne svaret der, så gjelder Kardemommeloven: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil.»

Pir7, 17. mars 2015

Sameiestyret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Seksjonssameiet PIR 7 torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Portalen (store møterom).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjoner representert ved oppmøte: 24

Antall seksjoner representert ved fullmakter:0

Totalt antall seksjoner representert på møtet:24

Fra NBBO møtte:0

Oppmøte 30 personer

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Lasse Bergli

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Sølvi Fyrand-Elsoma

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Valgt ble:Finn Sjuve og Carina Løvgren

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

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

Valgt ble: Kari Merete Reiertsen, men hun ligger ikke som eier da kun mannen hennes ligger inne så hun får ikke signert elektronisk

Vedtak:

Valgt ble: Thorleif Fyrand

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 599 187 ,- godkjennes. Av resultatet føres kr 299 187 mot annen egenkapital i balansen, og kr 300.000,- mot vedlikeholdsfond.

4. Honorar til styret

Lasse gikk igjennom utgifter og forklarte disse

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker

Vedtak:

Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år etter Lasse Bergli

Vedtak:

Styreleder og styremedlem Bjørn Tollefsen er på valg. Det ble vedtatt at Lasse Bergli sitter som styre medlem til juni 2026 og Bjørn Tollefsen overtar da som styreleder.

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 år etter Bjørn Tollefsen

Vedtak:

Bjørn Tollefsen fortsetter et år til og overtar som styreleder i juni 2026

6.3 Valgkomité

Vedtak:

Finn Sjuve og Carina Løvgren

Protokoll for Seksjonssameiet PIR 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lasse Bergli (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Sølvi Fyrand-Elsoma (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Thorleif Fyrand (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Thorleif Fyrand (sign.)	31.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Seksjonssameiet PIR 7 torsdag 15.09.2022 kl. 18:00 - Portalen, Grønland 61, 1. etasje.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

24 stemmeberettigede inkl. næring

Vedtak:

24 stemmeberettigede

1.2 Valg av møteleder

Odd Arne Reiersen, leder forslått

Vedtak:

Odd Arne Reiersen, leder godkjent

1.3 Valg av sekretær

Cathrine Breivik, styremedlem foreslått

Vedtak:

Cathrine Breivik, styremedlem godkjent

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjennes

Vedtak:

Innkalling godkjent

1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen

Kristin Holberg forslått

Vedtak:

Kristin Holberg godkjent

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden godkjennes

Vedtak:

Dagsorden godkjent

2. Gjennomgang og beslutning av forslag til investering av solcellepanel.

2.1 Investering i solcellepanel

Det siste års stadig økende pris på elektrisk kraft, har medført at også vi på PIR7 må gjennomgå og finne veier som kan gi redusert strøm som vi kjøper.

Ønsket om installasjon av solcellepanel er det mest nærliggende for PIR7 siden dette kan være med på å redusere bruken av strøm til fellesområdene våre. Reduksjonen i kWh med produksjon av solcellestrøm, vil føre til en direkte reduksjon av den strømmen som går til våre fellesområder.

Styret har innhentet tilbud på solcellepanel for takterrassene A og C. Det viser seg at det kun er en leverandør som er interessert i å gi tilbud til oss; andre leverandører mener vårt prosjekt er for lite. Imidlertid har vi fått et tilbud som vi velger å legge frem for seksjonssameierne, og som styret ønsker en beslutning på om vi skal gå videre med.

Investeringspris for tak A er på NOK 467.163 med en beregnet paybacktid på 17,24 år.

Investeringspris for tak C er på NOK 1.075.397 med en beregnet paybacktid på 14,25 år.

Med en beregnet levetid på 30 år vil dette på lang sikt være en lønnsom investering som styret ønsker sameiernes synspunkter på.

For å kunne gå videre, trengs det 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede. Grunnen til denne korte fristen for innkalling, er at om beslutning kan tas nå, kan vi komme i gang med installasjon allerede i år. Dersom beslutningen forskyves, vil installasjon mest sannsynlig ikke kunne starte før tidligst i slutten av 2023.

Vedtak:

Styrets innstilling består av to beslutninger:

- 1) Skal seksjonssameiet investere i solcellepanel eller ikke?
- 2) Dersom seksjonssameiet sier ja til å investere i solcellepanel, beslutter seksjonssameiet at styret skal arbeide videre med vedlagte forslag til investeringsplan.

En eventuell investering finansieres ved bruk fra sameiets vedlikeholdsfond.

Orientering fra Lasse Bergli, styremedlem.

Alle stemmeberettigede stemte imot å investere i solcellepanel.

Protokoll ekstraordinært møte for Seksjonssameiet PIR 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Odd Arne Reiertsen (sign.)	22.09.2022
Sekretær	Cathrine Breivik (sign.)	23.09.2022
Protokollvitne	Odd Arne Reiertsen (sign.)	22.09.2022
Protokollvitne	Kristin Holberg (sign.)	22.09.2022

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Seksjonssameiet PIR 7

Tid og sted

Tid: Torsdag 15.09.2022 Kl.:18:00

Sted: Portalen, Grønland 61, 1. etasje

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Godkjenning av innkalling
- 1.5 Valg av en sameier til å undertegne protokollen
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Gjennomgang og beslutning av forslag til investering av solcellepanel.

2.1 Investering i solcellepanel

Det siste års stadig økende pris på elektrisk kraft, har medført at også vi på PIR7 må gjennomgå og finne veier som kan gi redusert strøm som vi kjøper.

Ønsket om installasjon av solcellepanel er det mest nærliggende for PIR7 siden dette kan være med på å redusere bruken av strøm til fellesområdene våre. Reduksjonen i kWh med produksjon av solcellestrøm, vil føre til en direkte reduksjon av den strømmen som går til våre fellesområder.

Styret har innhentet tilbud på solcellepanel for takterrassene A og C. Det viser seg at det kun er en leverandør som er interessert i å gi tilbud til oss; andre leverandører mener vårt prosjekt er for lite. Imidlertid har vi fått et tilbud som vi velger å legge frem for seksjonsameierne, og som styret ønsker en beslutning på om vi skal gå videre med.

Investeringspris for tak A er på NOK 467.163 med en beregnet paybactid på 17,24 år.

Investeringspris for tak C er på NOK 1.075.397 med en beregnet paybactid på 14,25 år.

Med en beregnet levetid på 30 år vil dette på lang sikt være en lønnsom investering som styret ønsker sameiernes synspunkter på.

For å kunne gå videre, trengs det 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede. Grunnen til denne korte fristen for innkalling, er at om beslutning kan tas nå, kan vi komme i gang med installasjon allerede i år. Dersom beslutningen forskyves, vil installasjon mest sannsynlig ikke kunne starte før tidligst i slutten av

2023.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling består av to beslutninger:

- 1) Skal seksjonssameiet investere i solcellepanel eller ikke?
- 2) Dersom seksjonssameiet sier ja til å investere i solcellepanel, beslutter seksjonssameiet at styret skal arbeide videre med vedlagte forslag til investeringsplan.

En eventuell investering finansieres ved bruk fra sameiets vedlikeholdsfond.

Med vennlig hilsen

Styret i Seksjonssameiet PIR 7

Økonomisk beregning av investering i solcellepanel

2021	Forbruk kWh	Beløp NOK	1% av forbruk	Solstrøm kWh	% av total	Besparelse pr.år	År på nedbetaling	Spart perioden
1	12 139	13 734	C-Blokka					
2	10 404	12 667	911	49 876	55	75 483	14	1 075 397
3	8 862	9 140	A-Blokka					
4	7 165	7 252	911	17 906	20	27 099	17	467 163
5	5 515	5 870	Samlet C-A					
6	4 615	4 814	911	67 782	74	102 582	15	1 542 560
7	4 491	5 303						
8	4 888	6 839						
9	5 048	9 147						
10	6 076	10 466						
11	8 687	16 752						
12	13 163	35 816						
	<u>91 053</u>	<u>137 800</u>						

Forbruk i kr for 2021 137 800

Solceller på 70 293 m2
 Solceller på 70. 103,5 m2

Pris C, inkl.mor 1 075 397
 Pris A inkl.mon 467 163
Samlet inkl.mo 1 542 560

Grønland 70A

3045 DRAMMEN

Viser beregning for 1 tak på totalt 53 paneler over 103,5 m².

Dette anlegget kan spare miljøet for **8 953 kg CO₂** i året. Dette tilsvarer et gjennomsnittlig CO₂-utslipp fra **6,4 biler** eller tur/retur Bergen-Oslo **103,4 ganger**.

Lånefinansiering

Direkte kjøp

Pris ved direkte kjøp

Pris etter Enova-støtte (*)

kr 467 163,-

(*) Enova-støtte utgjør kr 47 500,-.



Produksjon per år

17 905,52 kWh



Tilsvarer utslipp fra

6,4 biler



Eller tur-retur Bergen-Oslo

103,4 ganger

Tak 1 - 139,3 m²



Lengde: 11,3 m Brekke: 14,1 m Helning: 1,7°

Årlig produksjon per kWp: 824 kWh

Velg antall solcellepaneler:



21,73 kWp - 53 paneler (103,5 m²)

Tak 2 - 41,2 m²



Tak 3 - 346,5 m²



Tak 4 - 198,4 m²

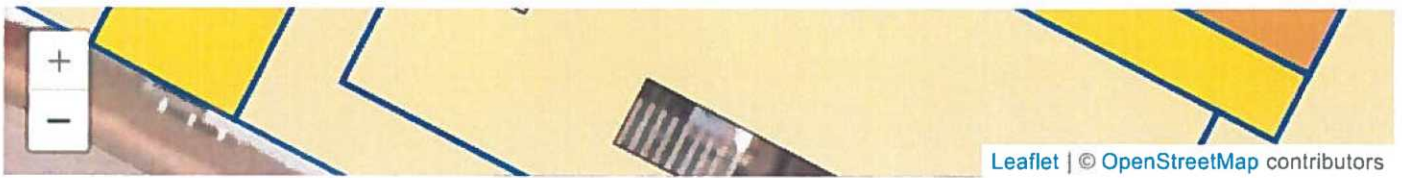


Tak 5 - 341 m²



Klikk på takene for å velge





Valgt taktype

Taktekking *

Ballast/Flatt tak

Velg solcellepanel til ditt tak

Centro 410W Sort

Hyundai 440W sort

Megasol 430W HC



Du har valgt Centro 410W Sort paneltype

Centro 410W, All black ekstra snø og vindlast

410W "all black" solcellepanel, som har gjennomført design.

Ekstra snø og vindlast, for snørike og værharde strøk.

Dimensjon: 1722x1134x35 mm

Automatiske celle- og modulproduksjonslinjer sikrer gjennomgående høy kvalitet i hver modul.

- Hver celle og modul flashtestet for å sikre nominelt utgangsnivå.
- Estetisk tiltalende svart ramme og celler.
- Blyfritt loddetinn beskytter helse og miljø.
- 7000Pa snølast

Datablad:





Systemstørrelse

21,73 kWp fordelt på 53 paneler

Anlegget vil bruke **103,5 m²** av arealet på taket.

Estimert produksjon

17 905,52 kWh i året

Anlegget ditt vil produsere cirka **17 905,52 kWh** hvert år. I løpet av 30 år utgjør dette **537 165,6 kWh** eller omtrent **26,9 årsforbruk på 20 000 kWh**.

Økonomi

Spar kr 32 230,- i året

Med et solcelleanlegg på taket trenger du ikke kjøpe så mye strøm fra strømleverandøren din. Vi estimerer at du kan spare **kr 966 900,-** i løpet av 30 år på bakgrunn av en gjennomsnittlig pris per kWh på **kr 1,80**.

Miljø

Spar miljøet for 8 953 kg CO₂ i året

Dette tilsvarer et gjennomsnittlig CO₂-utslipp fra **6,4 biler** eller tur/retur Bergen-

Oslo **103,4 ganger**.

Solcellekraft AS

Hollendergaten 5

5017 Bergen

+47 4000 2300

post@solcellekraft.no

[Facebook](#)

[Instagram](#)

[Forsiden](#)

[Personvern](#)

[Solcellekraft](#)

[Kundeservice](#)

[Betingelser for solcellekjøp](#)

[Dashboard](#)

Grønland 70C

3045 DRAMMEN

Viser beregning for **1 tak** på totalt **150 paneler** over **292,9 m²**.

Dette anlegget kan spare miljøet for **24 938 kg CO₂** i året. Dette tilsvarer et gjennomsnittlig CO₂-utslipp fra **17,9 biler** eller tur/retur Bergen-Oslo **289,3 ganger**.

Lånefinansiering

Direkte kjøp

Pris ved direkte kjøp

Total pris

kr 1 075 397,-



Produksjon per år

49 876,5 kWh



Tilsvare utslipp fra

17,9 biler





Eller tur-retur Bergen-Oslo

289,3 ganger

Tak 4 - 198,4 m²



Tak 5 - 341 m²



Tak 6 - 212,5 m²



Tak 7 - 536,8 m²



Lengde: Brekke: Helning:
19,4 m 36,5 m 0°

Årlig produksjon per kWp: 811 kWh

Velg antall solcellepaneler:



61,5 kWp - 150 paneler (292,9 m²)

Tak 8 - 343,5 m²





Valgt taktype

Taktekking *
Ballast/Flatt tak

Velg solcellepanel til ditt tak

Centro 410W Sort

Hyundai 440W sort

Megasol 430W HC



Du har valgt Centro 410W Sort paneltype

Centro 410W, All black ekstra snø og vindlast

410W "all black" solcellepanel, som har gjennomført design.

Ekstra snø og vindlast, for snørike og værharde strøk.

Dimensjon: 1722x1134x35 mm

Automatiske celle- og modulproduksjonslinjer sikrer gjennomgående høy kvalitet i hver modul.

- Hver celle og modul flashtestet for å sikre nominelt utgangsnivå.
- Estetisk tiltalende svart ramme og celler.
- Blyfritt loddetinn beskytter helse og miljø.
- 7000Pa snølast

Datablad:





Systemstørrelse

61,5 kWp fordelt på 150 paneler

Anlegget vil bruke **292,9 m²** av arealet på taket.

Estimert produksjon

49 876,5 kWh i året

Anlegget ditt vil produsere cirka **49 876,5 kWh** hvert år. I løpet av 30 år utgjør dette **1 496 295 kWh** eller omtrent **74,8 årsforbruk på 20 000 kWh**.

Økonomi

Spar kr 89 778,- i året

Med et solcelleanlegg på taket trenger du ikke kjøpe så mye strøm fra strømleverandøren din. Vi estimerer at du kan spare **kr 2 693 340,-** i løpet av 30 år på bakgrunn av en gjennomsnittlig pris per kWh på **kr 1,80**.

Miljø

Spar miljøet for 24 938 kg CO₂ i året

Dette tilsvarer et gjennomsnittlig CO₂-utslipp fra **17,9 biler** eller tur/retur Bergen-Oslo **289,3 ganger**.

Solcellekraft AS

Hollendergaten 5

5017 Bergen

+47 4000 2300

post@solcellekraft.no

Facebook

Instagram

Forsiden

Personvern

Solcellekraft

Kundeservice

Betingelser for solcellekjøp

Dashboard



Vedrørende innboforsikring

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

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

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringselskap.



PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 1. januar 2026 – alle priser er inkl. 25% mva.

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

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2026 er

1R = kr 1.345,-

Honorar ved eierskifter i borettslag

Honorar for eierskifte¹⁾ og godkjenning av ny andelseier – belastes selger

Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

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

Honorar for avklaring av forkjøpsrett

I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.406,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	5R	8.406,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.203,-

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap.

Honorar for eierskifte¹⁾ og godkjenning av ny andelseier

Urådighet/sperre		3.250,-
Pantattest		400,-
Pantenotering		3.250,-
Transportgebyr (belastes kjøper)		3.250,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.725,-

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

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier

Honorar for eierskifte¹⁾ – belastes selger

Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

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

Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder

Endring av eier belastes selger.

Ved salg, pr overdragelse		1.250,-
---------------------------	--	---------

Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder

Endring av leietaker belastes ny leietaker.

Ved endring av leietaker		600,-
--------------------------	--	-------

Honorar ved eierskifter i velforening

Honorar for eierskifte¹⁾ – belastes selger

Ved ordinært salg		1.250,-
-------------------	--	---------

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

Megleropplysninger

Leveres via meglersystemene

Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)		5.195,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig		5.195,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig		5.840,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger		2.753,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse		7.814,-



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	976	Festenr.		Seksjonsnr.	78
Adresse	Grønland 70C, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63316430	931	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	74
63316495	498	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	31

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må meglert ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	976	Festenr.		Seksjonsnr.	78
Adresse	Grønland 70C, 3045 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 446,43 kr
Vann	4 471,09 kr
Sum	11 917,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen Langes gate 11 3044 Drammen
	Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen Telefon: 32 04 44 40 Telefax: 32 04 44 99 E-post: feierseksjonen@drbv.no Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	110	976	0	78

Adresse:	Grønland 70 C, 3045 Drammen	H0602
----------	-----------------------------	-------

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

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

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 24.04.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad



Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 110	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 78
Adresse: Grønland 70 C				
Referanse: 83260130				
Avtalenummer: 1196032				
Dato: 27.04.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 337061				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.27.04.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

KVASS ARKITEKTUR AS
Grenseveien 99 12
0663 OSLO

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/01009-16	Indira Krasovec	24.03.2025

Grønland 70, ferdigattest for fasadeendringer, ombygging, bruksendring kjerneboring og endring av bygningstekniske installasjoner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110 / 976 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	KVASS ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	PIR 7 AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for fasadeendringer, ombygging, bruksendring, kjerneboring og endring av bygningstekniske installasjoner mottatt 18.03.2025. Søknaden var fullstendig 18.03.2025.

Det ble gitt tillatelse i vedtak datert 12.07.2024 til ombygging, bruksendring, kjerneboring og endring av bygningstekniske installasjoner, i sak med saksnummer BYGG-24/01009-7.

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 gis ferdigattest for ombygging, bruksendring, kjerneboring og endring av bygningstekniske installasjoner.

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.

Side 1 av 3

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer 921234554	Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN	Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN	Telefon +4732040000 kommunepost@drammen.kommune.no
----------------------------------	--	---	---

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 18.03.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang

Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-24/01009-13	Midlertidig brukstillatelse Hele tiltaket	15.01.2025

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

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

Med hilsen

Indira Krasovec
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
PIR 7 AS

DRAMMEN KOMMUNE

LOF Arkitekter AS
Wergelandsveien 7

0167 OSLO

Vår referanse
14/209/13/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/976
Deres referanse

Dato
20.06.2014

FERDIGATTEST - 110/976, GRØNLAND 68, UNION BRYGGE, NYBYGG (TIDL 110/188) Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.05.14

Tiltakshaver: Union Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig utførende: Strøm Gundersen AS
Elevator AS
Elementmontasje AS
ECT AS
Powertech AS
VITO Teknisk Entreprenør AS
Oras AS

Gjennomført tiltak: oppføring av nærings og boligbygg

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jmfør 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, jmfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

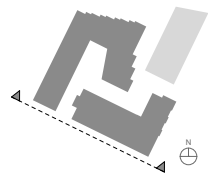
.....
Petter Hval
saksbehandler

Byplan avd. byggesak

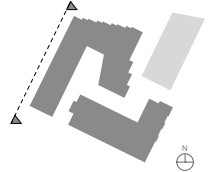
Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895




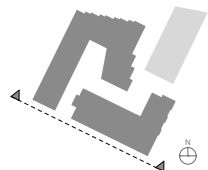
1:200 Fasade Sør




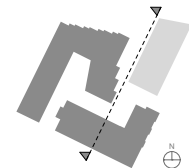
ARK KVASS Arkitektur AS Grenseveien 99, 0663 Oslo Tlf.: 99 51 11 89 sondre@kvassarkitektur.no		KVASS ARKITEKTUR
TILTAKSHAVER PIR 7 AS	FASE Søknad	
PROSJEKT NAV Drammen Grønland 70 3045 Drammen	PROJ SIGNATUR SB	
	KONTROLL PROJ SIGNATUR MCP	
GNR./BNR. 110/976	MÅL 1:200	
PROSJEKTNR. 2024008	TEGNINGSNR. E-4	DATO 11.06.2024
TYPE TEGNING: Ny Fasade Sør	PAPIRSTØRRELSE A3	



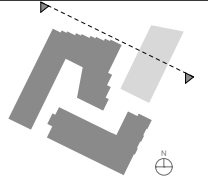
				Prosjekt	Adresse	Dokument	 LOF ARKITEKTER AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no						
				Union Brygge - Pir 7	Grønland 70-72 Drammen Gnr/Bnr 110/188	DOK.Nr. Union Brygge_1602 20130812 (smacproserver.lof.no)							
B	Ny dør	23.09.13	IL	CW	Tegningstatus:	Dato	Skal v/kt	Signert	Kontrollert	Revisert	Tittel	Blad nr.	Blad
A	Søknad om endring,søknad arbeidstilsynet	06.06.12	IL	SV	Søknad om tillatelse til tiltak	10.06.11	1:200	SR	JL	ES	Fasade mot vest (bro)	E4	B
rev	korreksjoner		dato	kontr	sign								



				Prosjekt	Adresse	DOK: Bruknavn	 LOF ARKITEKTER AS Wergelandsveien 2, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no						
				Union Brygge - Kvartal 7	Grønland 70-72 Drammen Gnr/bnr 110/188	2012_UB_1602_NV (maproseser.lof.no)							
B	Endring fra næring til bolig	19.10.12	IL										
A	Søknad om endring, søknad arbeidstilsynet	06.06.12	IL	SV	Tegningsstatus:								
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign	Søknad om tillatelse til tiltak - endring fra næring til bolig	Dato	Skala: rikt	Tegnet	Kont:	Arv:	Tittel	Blad nr.	Rev.
						10.06.11	1:200	SR	JL	ES	Fasade mot syd (Grønland)	E2	B



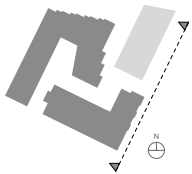
				Prosjekt Union Brygge - Kvartal 7	Adresse Granland 70-72 Drammen Geofor 110/188	DOK: Brudd 2012_UB_1602_NV (masprosjekt.lof.no)	 LOF ARKITEKTER AS Wergelandsveien 2, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no								
B	Endring til boliger i 3. etg.	19.10.12	IL	RM	Tegningsstatus: Søknad om tillatelse til tiltak	Date	Skala: riks	Regul	Kont	Arv	Tittel	Opp. nr.	Rev.		
A	Søknad endring	06.06.12	IL	SV		10.06.11	1:200	SR	JL	ES	Fasade mot øst 2	E7	B		
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign											



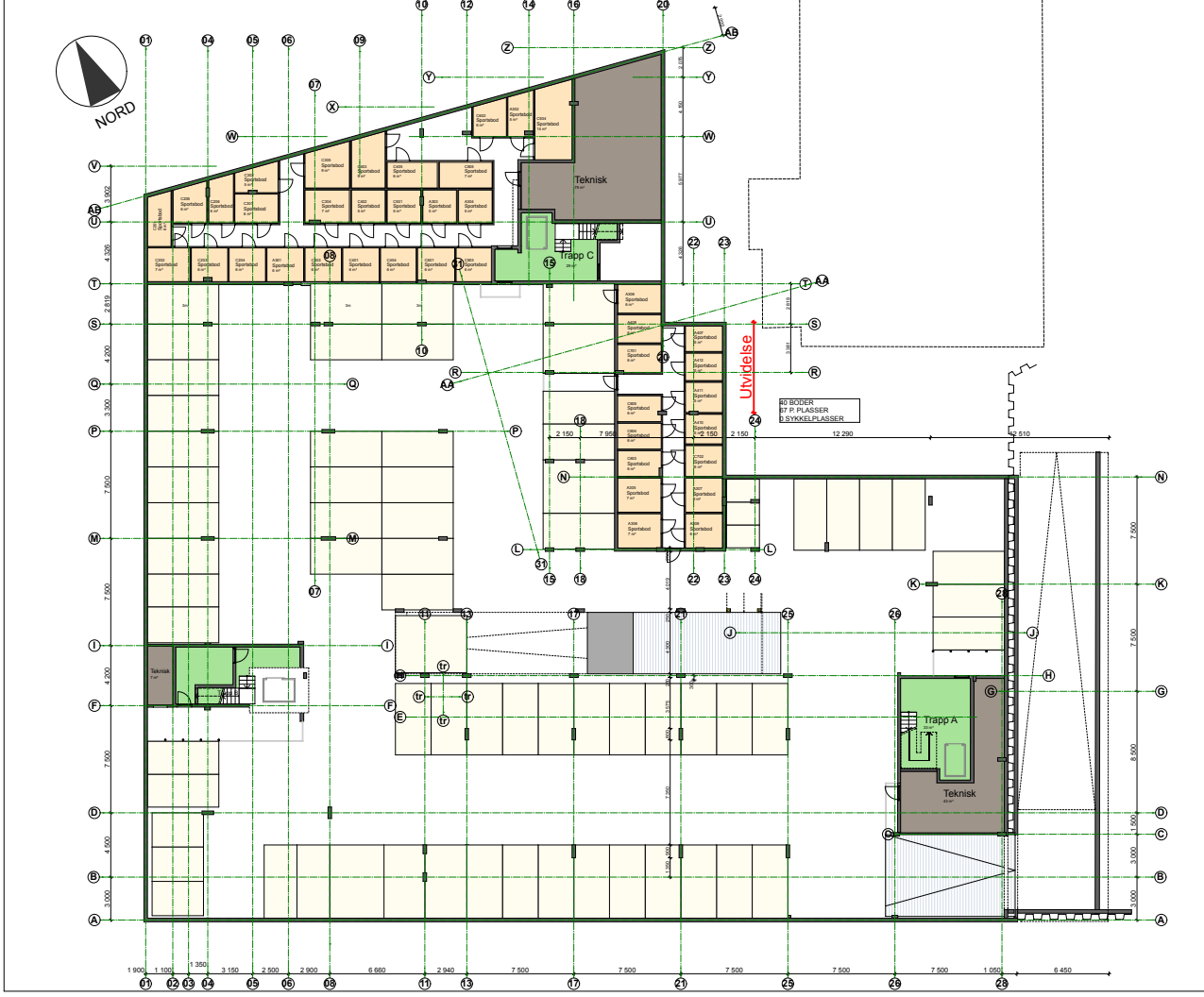
				Prosjekt Union Brygge - Kvartal 7		Adresse Grønland 70-72 Drammen		DOK: Bruk 2012_UB_1602 [maproseser@lof.no]		 LOF ARKITEKTER AS Wergelandsvæien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no			
A	Søknad om endring, søknad arbeidstilsynet	06.06.12	IL	SV	Tegningsstatus: Søknad om tillatelse til tiltak	Date	Skala	Tegnet	Kont.	Rev.	Tittel	Blad nr.	Rev.
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign		10.06.11	1:200	SR	JL	ES	Fasade mot nord (elv)	E1	A



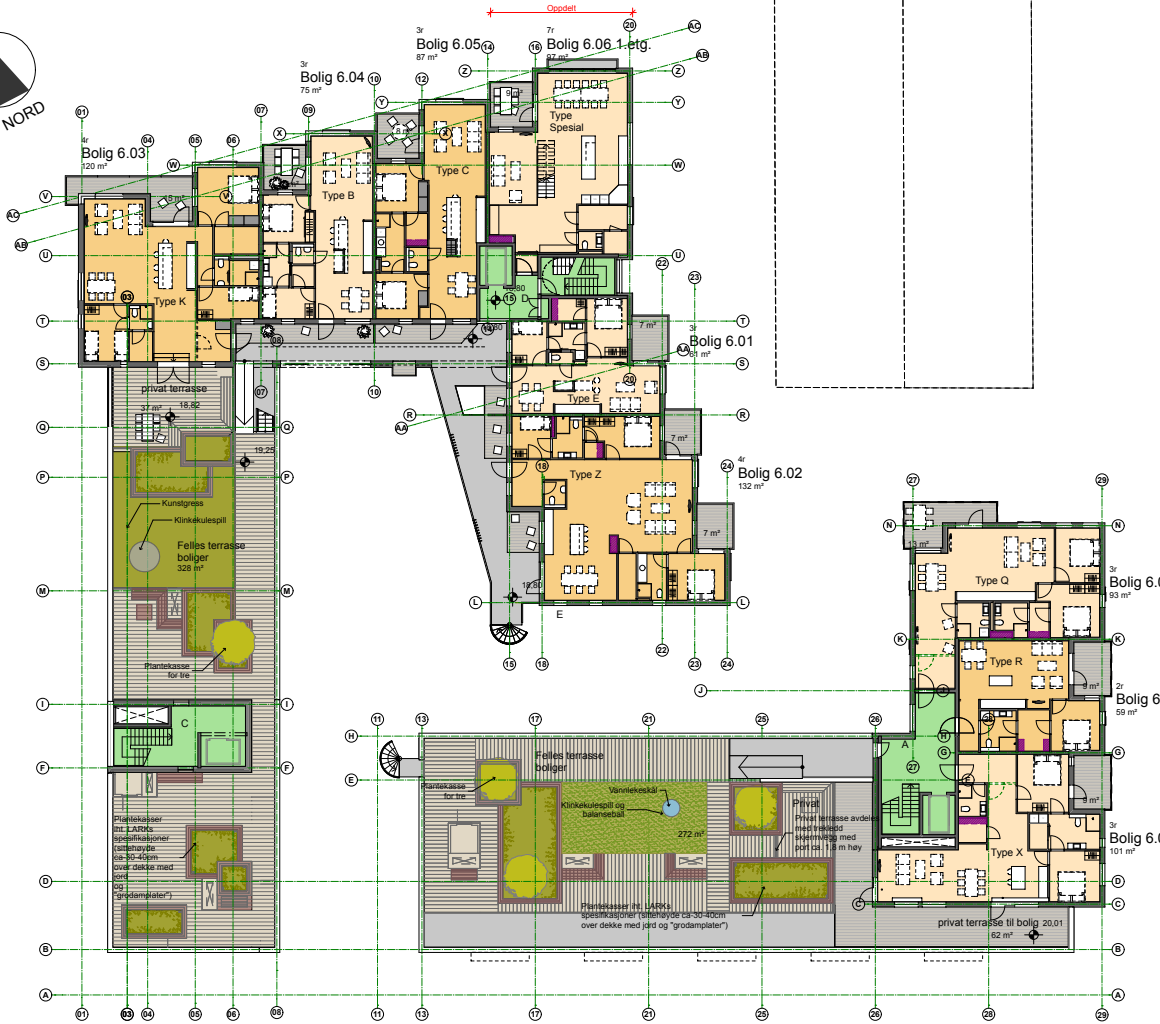
1:200 Ny Fasade Øst



<small>ARK</small> KVASS Arkitektur AS Grenseveien 99, 0663 Oslo Tlf.: 99 51 11 89 sondre@kvassararkitektur.no		KVASS <small>ARKITEKTUR</small>
<small>TILTAKSHAVER</small> PIR 7 AS	<small>FASE</small> Søknad	
<small>PROSJEKT</small> NAV Drammen Grønland 70 3045 Drammen	<small>PROJ</small> SB	
	<small>Utvalgt PRO</small> MCP	
<small>GNR./BNR.</small> 110/976	<small>MÅL</small> 1:200	
<small>PROSJEKTNR.</small> 2024008	<small>TEGNINGSNR.</small> E-5	<small>DATE</small> 11.06.2024
<small>TYPE TEINING</small> Ny Fasade Øst	<small>PAPIRSTØRRELSE</small> A3	



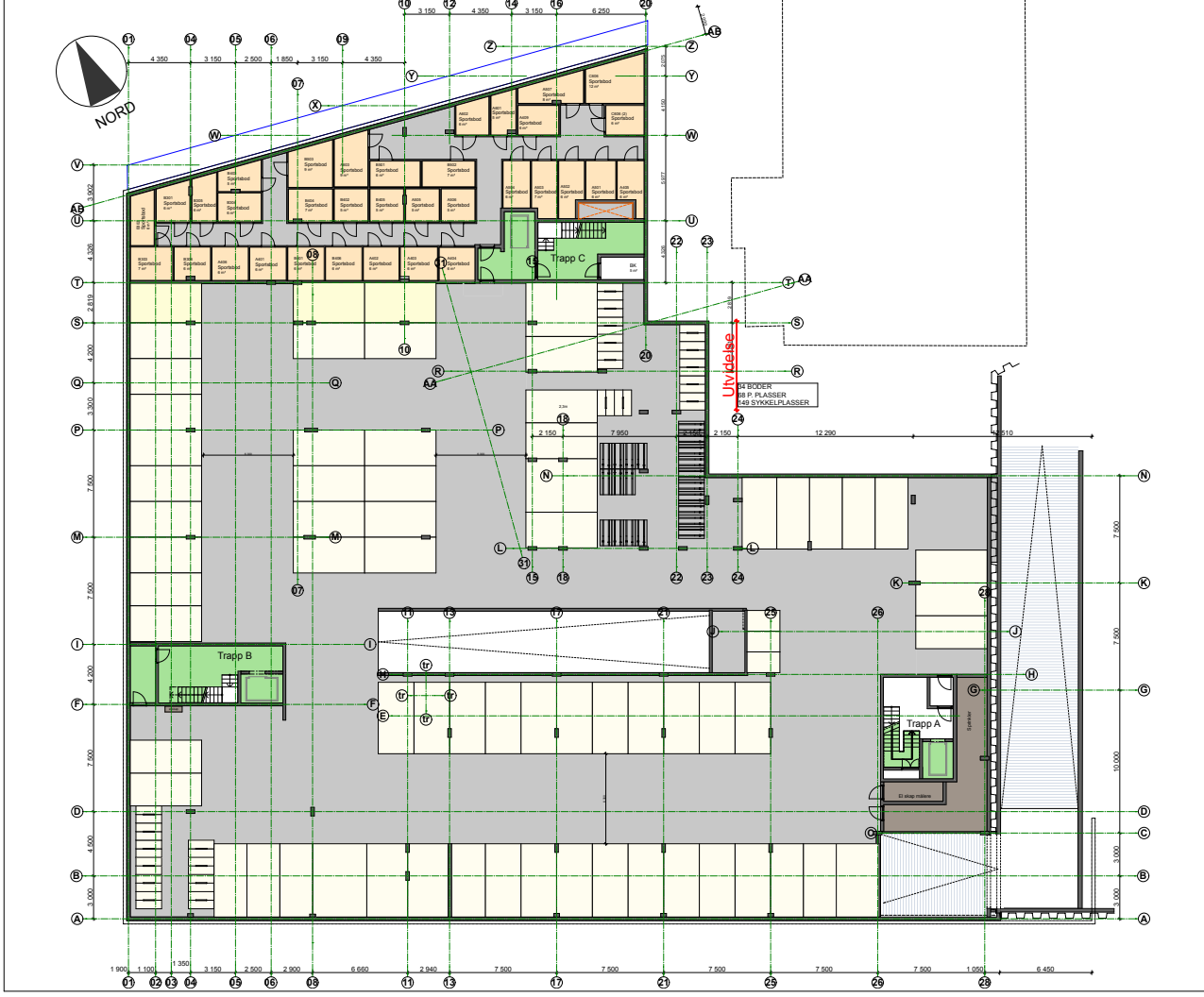
Rev. div. boder		19.10.12		IL		kontr	
rev. korreksjoner		dato					
Prosjekt: Union Brygge - Kvarter 7 Oppdragsgiver: Drammen kommune Oppdragsnummer: 110168				Dato utgitt: 30.06.11 Utskrift: 1:250 Skala: SR Lagringsnavn: 2012_UK_1002_NY (mapprosjekt/ny)			
Eiendomsstatus: Leilighet/ammeseknrad fra næring til bolig		Plan underetasje -2		E17		Rev. nr. A	
LOF ARKITEKTER AS Lofteveien 10 3414 Drammen Tlf: 22 88 97 70, www.lof.no		LOF ARKITEKTER AS Lofteveien 10 3414 Drammen Tlf: 22 88 97 70, www.lof.no		Lofteveien 10 3414 Drammen Tlf: 22 88 97 70, www.lof.no		Lofteveien 10 3414 Drammen Tlf: 22 88 97 70, www.lof.no	



D Sammensatte leiligheter sesjoneres C Supplerende informasjon utforming takterrasser B Diverse planendringer/leiligheter A Sjekket om endring rev/ korreksjoner	04.09.13	IL	CW
	29.06.12	IL	SV
	21.06.12	IL	SV
	06.06.12	IL	SV
dato	kontr		
Prosjekt Union Brygge - Pir 7 Adresse Drammen Orientering 110/168			
Uavhengig kontroll 28.02.12 1:250 SR - IL Plan 6. et.			
Uavhengig kontroll 28.02.12 1:250 SR - IL Plan 6. et.			Side E13 D



LOF ARKITEKTER AS
 Lofteveier 10
 3410 Drammen
 Tlf: 22 98 97 70, www.lof.no



Rev. div. boder		19.10.12		IL	
rev. korreksjoner		dato		kontr.	
Prosjekt: Union Brygge - Kvarter 7 Oppdragsgiver: Drammen kommune Oppdragsnummer: 110188					
Tegningsstatus: Endring rammeskrad fra næring til bolig					
Rev. nr.		Rev. nr.		Rev. nr.	
A		ES		A	
SR		JL		ES	
1:250		1:250		1:250	
30.06.11		30.06.11		30.06.11	
2012_UK_1002_NY (mapprosjekt/utrad)		2012_UK_1002_NY (mapprosjekt/utrad)		2012_UK_1002_NY (mapprosjekt/utrad)	
LOF ARKITEKTER AS Lofteveien 10, 3018 Drammen Tlf: 22 88 97 70, www.lof.no					
Plan underetasje - 1 E16					



Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
<https://www.kartverket.no/kommunereform/>



DRAMMEN
KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering

Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens [kartsider](#), søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal

Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	110	976	0	78

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen kontorbygning	300254070	0	Ferdigattest	Annen tjenesteyting	9110	3000	10800	19910

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623530.7 Øst: 566919.9 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.10.2011	27.10.2011	
IG-Igangsettingstillatelse	11.11.2011	22.05.2012	
MB-Midlertidig brukstillatelse	25.10.2013	14.10.2013	
FA-Ferdigattest	20.06.2014	23.06.2014	
EB-Endre bygningsdata	24.07.2024	24.07.2024	
EB-Endre bygningsdata	06.08.2024	06.08.2024	
EB-Endre bygningsdata	15.01.2025	15.01.2025	
EB-Endre bygningsdata	24.03.2025	24.03.2025	
EB-Endre bygningsdata	09.04.2025	09.04.2025	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0602	Bolig	132	4	Kjøkken	2	2	Grønland 70C	110	976	0	78

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	2900	2900

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

2	Hovedetasje	0	0	6	1100	2100	3200
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	25	2250	0	2250
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	23	2050	0	2050
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	15	2050	0	2050
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	9	1100	0	1100
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
7	Hovedetasje	0	0	3	560	0	560
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	0	3000	3000
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Underetasje	0	0	0	0	2800	2800

Referanse

J-Journalnummer: 2014/209

Referanse

J-Journalnummer: 2014/8253

Referanse

J-Journalnummer: 2011/5579

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	110	976	0	78	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.11.2013	Nei	Nei			132/10201	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/976/0/1	0
					110/976	0
					110/976/0/7	0
					110/976/0/6	0
					110/976/0/9	0
					110/976/0/8	0
					110/976/0/3	0
					110/976/0/2	0
					110/976/0/5	0
					110/976/0/4	0
					110/976/0/15	0
					110/976/0/14	0
					110/976/0/17	0
					110/976/0/16	0
					110/976/0/11	0
					110/976/0/10	0
					110/976/0/13	0
					110/976/0/12	0
					110/976/0/23	0

110/976/0/22	0
110/976/0/25	0
110/976/0/24	0
110/976/0/19	0
110/976/0/18	0
110/976/0/21	0
110/976/0/20	0
110/976/0/31	0
110/976/0/30	0
110/976/0/33	0
110/976/0/32	0
110/976/0/27	0
110/976/0/26	0
110/976/0/29	0
110/976/0/28	0
110/976/0/39	0
110/976/0/38	0
110/976/0/41	0
110/976/0/40	0
110/976/0/35	0
110/976/0/34	0
110/976/0/37	0
110/976/0/36	0
110/976/0/47	0
110/976/0/46	0
110/976/0/49	0
110/976/0/48	0
110/976/0/43	0
110/976/0/42	0
110/976/0/45	0
110/976/0/44	0
110/976/0/55	0

110/976/0/54	0
110/976/0/57	0
110/976/0/56	0
110/976/0/51	0
110/976/0/50	0
110/976/0/53	0
110/976/0/52	0
110/976/0/63	0
110/976/0/62	0
110/976/0/65	0
110/976/0/64	0
110/976/0/59	0
110/976/0/58	0
110/976/0/61	0
110/976/0/60	0
110/976/0/71	0
110/976/0/70	0
110/976/0/73	0
110/976/0/72	0
110/976/0/67	0
110/976/0/66	0
110/976/0/69	0
110/976/0/68	0
110/976/0/79	0
110/976/0/78	0
110/976/0/81	0
110/976/0/80	0
110/976/0/75	0
110/976/0/74	0
110/976/0/77	0
110/976/0/76	0
110/976/0/83	0

			110/976/0/82	0
			110/976/0/84	0
Onummerering	01.01.2020	01.01.2020	110/976	0
			110/976/0/62	0
			110/976/0/34	0
			110/976/0/75	0
			110/976/0/67	0
			110/976/0/16	0
			110/976/0/64	0
			110/976/0/49	0
			110/976/0/4	0
			110/976/0/7	0
			110/976/0/27	0
			110/976/0/60	0
			110/976/0/26	0
			110/976/0/78	0
			110/976/0/35	0
			110/976/0/72	0
			110/976/0/10	0
			110/976/0/55	0
			110/976/0/44	0
			110/976/0/28	0
			110/976/0/38	0
			110/976/0/70	0
			110/976/0/74	0
			110/976/0/47	0
			110/976/0/66	0
			110/976/0/25	0
			110/976/0/33	0
			110/976/0/65	0
			110/976/0/83	0
			110/976/0/73	0

110/976/0/79	0
110/976/0/6	0
110/976/0/8	0
110/976/0/29	0
110/976/0/57	0
110/976/0/43	0
110/976/0/19	0
110/976/0/11	0
110/976/0/59	0
110/976/0/53	0
110/976/0/76	0
110/976/0/82	0
110/976/0/46	0
110/976/0/24	0
110/976/0/42	0
110/976/0/13	0
110/976/0/52	0
110/976/0/3	0
110/976/0/81	0
110/976/0/9	0
110/976/0/30	0
110/976/0/69	0
110/976/0/21	0
110/976/0/56	0
110/976/0/58	0
110/976/0/40	0
110/976/0/36	0
110/976/0/1	0
110/976/0/22	0
110/976/0/51	0
110/976/0/32	0
110/976/0/23	0

					110/976/0/68	0
					110/976/0/48	0
					110/976/0/61	0
					110/976/0/84	0
					110/976/0/39	0
					110/976/0/50	0
					110/976/0/45	0
					110/976/0/14	0
					110/976/0/2	0
					110/976/0/5	0
					110/976/0/15	0
					110/976/0/54	0
					110/976/0/80	0
					110/976/0/17	0
					110/976/0/18	0
					110/976/0/63	0
					110/976/0/20	0
					110/976/0/31	0
					110/976/0/77	0
					110/976/0/41	0
					110/976/0/71	0
					110/976/0/12	0
					110/976/0/37	0
Seksjonering	28.10.2013	29.10.2013	13/11855	Avgiver	110/976	-260
					110/976/0/72	0
					110/976/0/16	0
					110/976/0/13	0
					110/976/0/3	0
					110/976/0/69	0
					110/976/0/17	0
					110/976/0/5	0
					110/976/0/8	0

110/976/0/57	0
110/976/0/26	0
110/976/0/38	0
110/976/0/84	0
110/976/0/62	0
110/976/0/45	0
110/976/0/60	0
110/976/0/73	0
110/976/0/6	0
110/976/0/71	0
110/976/0/56	0
110/976/0/59	0
110/976/0/10	0
110/976/0/79	0
110/976/0/15	0
110/976/0/36	0
110/976/0/32	0
110/976/0/74	0
110/976/0/50	0
110/976/0/14	0
110/976/0/49	0
110/976/0/18	0
110/976/0/34	0
110/976/0/30	0
110/976/0/77	0
110/976/0/11	0
110/976/0/28	0
110/976/0/58	0
110/976/0/65	0
110/976/0/80	0
110/976/0/20	0
110/976/0/9	0

110/976/0/70	0
110/976/0/22	0
110/976/0/41	0
110/976/0/68	0
110/976/0/76	0
110/976/0/55	0
110/976/0/44	0
110/976/0/61	0
110/976/0/52	0
110/976/0/35	0
110/976/0/64	0
110/976/0/46	0
110/976/0/7	0
110/976/0/66	0
110/976/0/67	0
110/976/0/82	0
110/976/0/47	0
110/976/0/39	0
110/976/0/42	0
110/976/0/48	0
110/976/0/19	0
110/976/0/75	0
110/976/0/37	0
110/976/0/27	0
110/976/0/78	0
110/976/0/33	0
110/976/0/4	0
110/5001	0
110/976/0/81	0
110/976/0/63	0
110/188	0
110/976/0/1	80.3

Mottaker

110/976/0/40	0
110/976/0/31	0
110/976/0/83	0
110/976/0/54	0
110/976/0/43	0
110/976/0/12	0
110/976/0/24	0
110/976/0/51	0
Mottaker 110/976/0/2	179.9
110/976/0/25	0
110/976/0/23	0
110/976/0/29	0
110/976/0/21	0
110/976/0/53	0

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300254070	Annen kontorbygning	Annen tjenesteyting	Ferdigattest	9110	10800	19910

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grønland	70	C		Nord: 6623547.4 Øst: 566939.6 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Postnummerområde 3045-DRAMMEN Grunnkrets 601-Strømsø 1 SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
6536	Union Brygge - Grønland 68/70	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	24.01.2023	110/188 110/964	

110/976
110/976/0/1
110/976/0/2
110/976/0/3
110/976/0/4
110/976/0/5
110/976/0/6
110/976/0/7
110/976/0/8
110/976/0/9
110/976/0/10
110/976/0/11
110/976/0/12
110/976/0/13
110/976/0/14
110/976/0/15
110/976/0/16
110/976/0/17
110/976/0/18
110/976/0/19
110/976/0/20
110/976/0/21
110/976/0/22
110/976/0/23
110/976/0/24
110/976/0/25
110/976/0/26
110/976/0/27
110/976/0/28
110/976/0/29
110/976/0/30
110/976/0/31
110/976/0/32
110/976/0/33
110/976/0/34
110/976/0/35
110/976/0/36
110/976/0/37
110/976/0/38
110/976/0/39
110/976/0/40
110/976/0/41
110/976/0/42
110/976/0/43
110/976/0/44
110/976/0/45
110/976/0/46
110/976/0/47
110/976/0/48
110/976/0/49
110/976/0/50

110/976/0/51
110/976/0/52
110/976/0/53
110/976/0/54
110/976/0/55
110/976/0/56
110/976/0/57
110/976/0/58
110/976/0/59
110/976/0/60
110/976/0/61
110/976/0/62
110/976/0/63
110/976/0/64
110/976/0/65
110/976/0/66
110/976/0/67
110/976/0/68
110/976/0/69
110/976/0/70
110/976/0/71
110/976/0/72
110/976/0/73
110/976/0/74
110/976/0/75
110/976/0/76
110/976/0/77
110/976/0/78
110/976/0/79
110/976/0/80
110/976/0/81
110/976/0/82
110/976/0/83
110/976/0/84
110/977
110/996

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3301 - Drammen kommune	110	976	0	0	Grunneiendom		Ja	3401,8	0	0-Ikke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrupper		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
15.10.2013	Nei	Nei		Ja	84		Nord: 6623533,22 Øst: 566937,23 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Oppmålingsforretning	20.02.2025		26.02.2025		24/46553		110/976/0/1		0		
							110/950		0		
							110/962		0		
							110/188		-437,8		
							110/996		437,9		
							110/976		0		
							110/5001		0		
							110/981		0		
							110/976/0/1		0		
							110/976		0		
							110/976/0/7		0		
							110/976/0/6		0		
							110/976/0/9		0		
							110/976/0/8		0		
110/976/0/3		0									
110/976/0/2		0									
110/976/0/5		0									
110/976/0/4		0									
110/976/0/15		0									
110/976/0/14		0									
110/976/0/17		0									
110/976/0/16		0									
110/976/0/11		0									
110/976/0/10		0									
110/976/0/13		0									
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024				110/976/0/1		0		
							110/976		0		
							110/976/0/7		0		
							110/976/0/6		0		
							110/976/0/9		0		
							110/976/0/8		0		
							110/976/0/3		0		
							110/976/0/2		0		
							110/976/0/5		0		
							110/976/0/4		0		
							110/976/0/15		0		
							110/976/0/14		0		
							110/976/0/17		0		
							110/976/0/16		0		
110/976/0/11		0									
110/976/0/10		0									
110/976/0/13		0									

110/976/0/12	0
110/976/0/23	0
110/976/0/22	0
110/976/0/25	0
110/976/0/24	0
110/976/0/19	0
110/976/0/18	0
110/976/0/21	0
110/976/0/20	0
110/976/0/31	0
110/976/0/30	0
110/976/0/33	0
110/976/0/32	0
110/976/0/27	0
110/976/0/26	0
110/976/0/29	0
110/976/0/28	0
110/976/0/39	0
110/976/0/38	0
110/976/0/41	0
110/976/0/40	0
110/976/0/35	0
110/976/0/34	0
110/976/0/37	0
110/976/0/36	0
110/976/0/47	0
110/976/0/46	0
110/976/0/49	0
110/976/0/48	0
110/976/0/43	0
110/976/0/42	0
110/976/0/45	0

110/976/0/44	0
110/976/0/55	0
110/976/0/54	0
110/976/0/57	0
110/976/0/56	0
110/976/0/51	0
110/976/0/50	0
110/976/0/53	0
110/976/0/52	0
110/976/0/63	0
110/976/0/62	0
110/976/0/65	0
110/976/0/64	0
110/976/0/59	0
110/976/0/58	0
110/976/0/61	0
110/976/0/60	0
110/976/0/71	0
110/976/0/70	0
110/976/0/73	0
110/976/0/72	0
110/976/0/67	0
110/976/0/66	0
110/976/0/69	0
110/976/0/68	0
110/976/0/79	0
110/976/0/78	0
110/976/0/81	0
110/976/0/80	0
110/976/0/75	0
110/976/0/74	0
110/976/0/77	0

			110/976/0/76	0
			110/976/0/83	0
			110/976/0/82	0
			110/976/0/84	0
Onummerering	01.01.2020	01.01.2020	110/976	0
			110/976/0/62	0
			110/976/0/34	0
			110/976/0/75	0
			110/976/0/67	0
			110/976/0/16	0
			110/976/0/64	0
			110/976/0/49	0
			110/976/0/4	0
			110/976/0/7	0
			110/976/0/27	0
			110/976/0/60	0
			110/976/0/26	0
			110/976/0/78	0
			110/976/0/35	0
			110/976/0/72	0
			110/976/0/10	0
			110/976/0/55	0
			110/976/0/44	0
			110/976/0/28	0
			110/976/0/38	0
			110/976/0/70	0
			110/976/0/74	0
			110/976/0/47	0
			110/976/0/66	0
			110/976/0/25	0
			110/976/0/33	0
			110/976/0/65	0

110/976/0/83	0
110/976/0/73	0
110/976/0/79	0
110/976/0/6	0
110/976/0/8	0
110/976/0/29	0
110/976/0/57	0
110/976/0/43	0
110/976/0/19	0
110/976/0/11	0
110/976/0/59	0
110/976/0/53	0
110/976/0/76	0
110/976/0/82	0
110/976/0/46	0
110/976/0/24	0
110/976/0/42	0
110/976/0/13	0
110/976/0/52	0
110/976/0/3	0
110/976/0/81	0
110/976/0/9	0
110/976/0/30	0
110/976/0/69	0
110/976/0/21	0
110/976/0/56	0
110/976/0/58	0
110/976/0/40	0
110/976/0/36	0
110/976/0/1	0
110/976/0/22	0
110/976/0/51	0

					110/976/0/32	0
					110/976/0/23	0
					110/976/0/68	0
					110/976/0/48	0
					110/976/0/61	0
					110/976/0/84	0
					110/976/0/39	0
					110/976/0/50	0
					110/976/0/45	0
					110/976/0/14	0
					110/976/0/2	0
					110/976/0/5	0
					110/976/0/15	0
					110/976/0/54	0
					110/976/0/80	0
					110/976/0/17	0
					110/976/0/18	0
					110/976/0/63	0
					110/976/0/20	0
					110/976/0/31	0
					110/976/0/77	0
					110/976/0/41	0
					110/976/0/71	0
					110/976/0/12	0
					110/976/0/37	0
Feilretting	04.11.2013	04.11.2013	13/11855		110/976/0/1	0
					110/976/0/2	0
					110/976	0
Feilretting	28.10.2013	29.10.2013	13/11855		110/976	0
					110/976/0/3	0
Seksjonering	28.10.2013	29.10.2013	13/11855	Avgiver	110/976	-260
					110/976/0/72	0

110/976/0/16	0
110/976/0/13	0
110/976/0/3	0
110/976/0/69	0
110/976/0/17	0
110/976/0/5	0
110/976/0/8	0
110/976/0/57	0
110/976/0/26	0
110/976/0/38	0
110/976/0/84	0
110/976/0/62	0
110/976/0/45	0
110/976/0/60	0
110/976/0/73	0
110/976/0/6	0
110/976/0/71	0
110/976/0/56	0
110/976/0/59	0
110/976/0/10	0
110/976/0/79	0
110/976/0/15	0
110/976/0/36	0
110/976/0/32	0
110/976/0/74	0
110/976/0/50	0
110/976/0/14	0
110/976/0/49	0
110/976/0/18	0
110/976/0/34	0
110/976/0/30	0
110/976/0/77	0

110/976/0/11	0
110/976/0/28	0
110/976/0/58	0
110/976/0/65	0
110/976/0/80	0
110/976/0/20	0
110/976/0/9	0
110/976/0/70	0
110/976/0/22	0
110/976/0/41	0
110/976/0/68	0
110/976/0/76	0
110/976/0/55	0
110/976/0/44	0
110/976/0/61	0
110/976/0/52	0
110/976/0/35	0
110/976/0/64	0
110/976/0/46	0
110/976/0/7	0
110/976/0/66	0
110/976/0/67	0
110/976/0/82	0
110/976/0/47	0
110/976/0/39	0
110/976/0/42	0
110/976/0/48	0
110/976/0/19	0
110/976/0/75	0
110/976/0/37	0
110/976/0/27	0
110/976/0/78	0

					110/976/0/33	0
					110/976/0/4	0
					110/5001	0
					110/976/0/81	0
					110/976/0/63	0
					110/188	0
				Mottaker	110/976/0/1	80,3
					110/976/0/40	0
					110/976/0/31	0
					110/976/0/83	0
					110/976/0/54	0
					110/976/0/43	0
					110/976/0/12	0
					110/976/0/24	0
					110/976/0/51	0
				Mottaker	110/976/0/2	179,9
					110/976/0/25	0
					110/976/0/23	0
					110/976/0/29	0
					110/976/0/21	0
					110/976/0/53	0
Oppmålingsforretning	11.10.2013	14.10.2013	13/9378		110/962	0
				Mottaker	110/976	3661,8
					110/5001	0
				Avgiver	110/188	-3661,8

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300254070	Annen kontorbygning	Annen tjenesteyting	Ferdigattest	9110	10800	19910

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grønland	70	C		Nord: 6623547,4 Øst: 566939,6 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset

Postnummerområde 3045-DRAMMEN
Grunnkrets 601-Strømsø 1
SKOLEKRETS 8-Darvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING							
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak	

6536	Union Brygge - Grønland 68/70	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	24.01.2023	110/188 110/964 110/976 110/976/0/1 110/976/0/2 110/976/0/3 110/976/0/4 110/976/0/5 110/976/0/6 110/976/0/7 110/976/0/8 110/976/0/9 110/976/0/10 110/976/0/11 110/976/0/12 110/976/0/13 110/976/0/14 110/976/0/15 110/976/0/16 110/976/0/17 110/976/0/18 110/976/0/19 110/976/0/20 110/976/0/21 110/976/0/22 110/976/0/23 110/976/0/24 110/976/0/25 110/976/0/26 110/976/0/27 110/976/0/28 110/976/0/29 110/976/0/30 110/976/0/31 110/976/0/32 110/976/0/33		
------	-------------------------------	--	--------------	------------	--	--	--

110/976/0/34
110/976/0/35
110/976/0/36
110/976/0/37
110/976/0/38
110/976/0/39
110/976/0/40
110/976/0/41
110/976/0/42
110/976/0/43
110/976/0/44
110/976/0/45
110/976/0/46
110/976/0/47
110/976/0/48
110/976/0/49
110/976/0/50
110/976/0/51
110/976/0/52
110/976/0/53
110/976/0/54
110/976/0/55
110/976/0/56
110/976/0/57
110/976/0/58
110/976/0/59
110/976/0/60
110/976/0/61
110/976/0/62
110/976/0/63
110/976/0/64
110/976/0/65
110/976/0/66
110/976/0/67
110/976/0/68
110/976/0/69
110/976/0/70
110/976/0/71
110/976/0/72
110/976/0/73
110/976/0/74
110/976/0/75
110/976/0/76
110/976/0/77
110/976/0/78
110/976/0/79
110/976/0/80
110/976/0/81
110/976/0/82
110/976/0/83
110/976/0/84

110/977
110/996

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3401,8	Nord: 6623533,22011469 Øst: 566937,2299964 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

110 976 0 78

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



Høy bevaringsverdi - klasse B Sammensatt kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sammensatt kulturmiljø	1	x		3401.73m ²

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	976	0	0	1	3401.78m ²
3301	110	964	0	0	1	478.53m ²
3301	110	977	0	0	1	2716.45m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annen kontorbygning	1	2878.71m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	5747.07m ²
Ras- og skredfare	3401.78m ²
Bevaring kulturmiljø	3401.78m ²

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

Formål	Status	Areal
Veg	Nåværende	0.06m ²
Blå/grønnstruktur	Nåværende	0.03m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	3401.70m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	279.42m ²
060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3401.45m ²
060261-1	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND BRU MED TILSTØTENDE OMRÅDER	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.33m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	0.01m ²
Annet kombinert formål	3344.26m ²
Felles avkjørsel	57.20m ²
Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.33m ²

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminneregistreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynsoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

Kommune

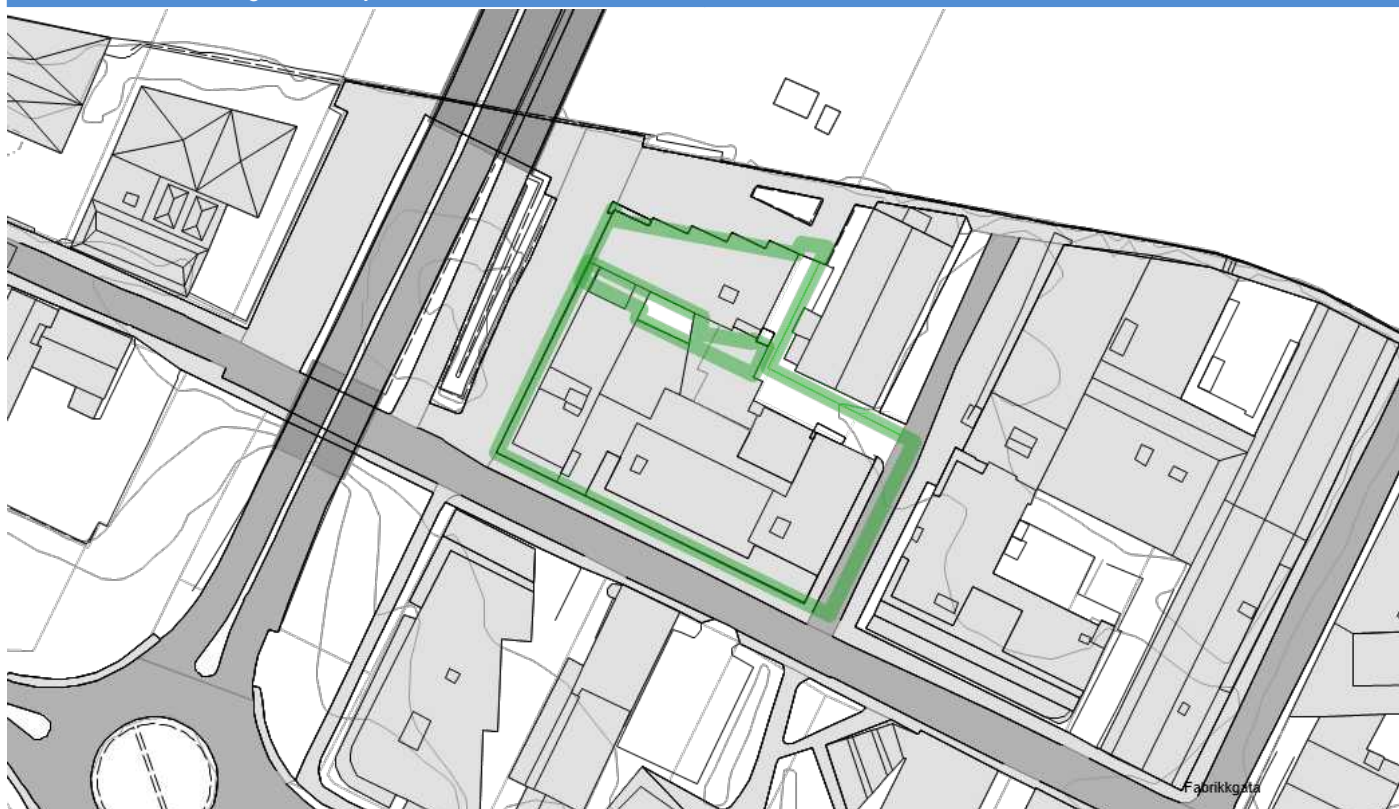
Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

110 976 0 78

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

Berørte datasett (0)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet



Høy bevaringsverdi - klasse B Sammensatt kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sammensatt kulturmiljø	1	x		3401.73m ²

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	976	0	0	1	3401.78m ²
3301	110	964	0	0	1	478.53m ²
3301	110	977	0	0	1	2716.45m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annen kontorbygning	1	2878.71m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	5747.07m ²
Ras- og skredfare	3401.78m ²
Bevaring kulturmiljø	3401.78m ²

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

Formål	Status	Areal
Veg	Nåværende	0.06m ²
Blå/grønnstruktur	Nåværende	0.03m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	3401.70m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	279.42m ²
060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3401.45m ²
060261-1	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND BRU MED TILSTØTENDE OMRÅDER	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.33m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	0.01m ²
Annet kombinert formål	3344.26m ²
Felles avkjørsel	57.20m ²
Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.33m ²

Planbestemmelser for

Detaljregulering for InterCity- strekningen Drammen – Kobbervikdalen, her samlet i ett dokument etter vedtak av endring Strømbakken-Kølabånn september 2019

Tekst merket med rødt under er hentet fra endringen av planen mellom
Strømbakken-Kølabånn

22. oktober 2019

Innhold

1	GENERELT	4
1.1	PLANENS HENSIKT	4
1.2	VERTIKALNIVÅ	4
1.3	REGULERINGSFORMÅL UNDER GRUNNEN	4
1.4	REGULERINGSFORMÅL PÅ GRUNNEN	4
1.5	REGULERINGSFORMÅL OVER GRUNNEN	6
2	FELLESBESTEMMELSER	6
2.1	REKKEFØLGEKRAV	6
2.1.1	<i>Før tillatelse til tiltak</i>	6
2.1.2	<i>Før arbeidene igangsettes skal følgende være godkjent av Drammen kommune</i>	6
2.1.3	<i>Riks- og fylkesveger</i>	7
2.1.4	<i>Før anlegget kan tas i bruk i henhold til plankartet</i>	7
2.1.5	<i>Nedleggelse av eksisterende trasé</i>	8
2.1.6	<i>Fri ferdsel i Baker Thoens allé, Arboalleen og Vintergata</i>	9
2.1.7	<i>Levering av data i henhold til FKB-standard</i>	9
2.2	MILJØPPFØLGINGSPLAN FOR ANLEGGSPERIODEN (MOP).....	9
2.3	SIKRINGSGJERDER	9
2.4	STØY, VIBRASJONER OG STRUKTURLYD	9
2.4.1	<i>Støy- og vibrasjonsforhold i driftsfase</i>	9
2.4.2	<i>Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase</i>	9
2.5	TERRENGBEHANDLING OG BEPLANTNING	10
2.6	ESTETIKK.....	10
2.7	ENERGIBRØNNER OG ANDRE BRØNNER FOR VANNFORSYNING	10
2.8	AVKJØRSLER.....	10
2.9	KULTURMINNER.....	10
2.10	FREMKOMMELIGHET I ANLEGGSPERIODEN	10
2.11	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	11
2.12	VANN, AVLØP OG OVERVANN	11
2.13	BYGGEGRENSER.....	11
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG	11
3.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG (BA)	11
3.2	BOLIGBEBYGGELSE (BA)	11
3.3	BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS).....	11
3.4	SENTRUMSFØRMÅL (BS)	11
3.5	NÆRINGSBEBYGGELSE (BN).....	11
3.6	KONTOR (BK)	11
3.7	HOTELL/OVERNATNING (BH)	12
3.8	INDUSTRI (BI).....	12
3.9	ENERGIANLEGG (BE).....	12
3.10	KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFØRMÅL (BKB).....	12
3.11	FORRETNING/KONTOR (BKB)	12
3.12	FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI (BKB).....	12
3.13	FORRETNING/INDUSTRI (BKB).....	12
3.14	FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING (BKB).....	12
3.15	KONTOR/INDUSTRI (BKB).....	12
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	13
4.1	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (S).....	13
4.2	VEG (SV).....	13
4.3	KJØREVEG (SKV).....	13
4.4	FORTAU (SF)	14
4.5	GANG-/SYKKELVEG (SGS).....	14
4.6	GANGVEG/GANGAREAL (SGG).....	14
4.7	ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (SVT).....	14

4.8	ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG).....	15
4.9	TRASE FOR JERNBANE (STJ)	15
4.10	ANNEN BANEGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (SBT).....	16
4.11	ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL (SBG)	17
4.12	KOLLEKTIVHOLDEPlass (SKH)	17
4.13	PARKERINGSANLEGG (SPA).....	18
4.14	PARKERINGSPLASSER (SPP)	18
4.15	PARKERINGSBUS/-ANLEGG (SPH).....	18
4.16	VANN- OG AVLØPSNETT (SVA)	18
4.17	SNØSMELTEANLEGG	18
4.18	UNDERGANG VED RYDDINGGANGEN	18
4.19	BYBRUA (O_SV1 OG H570_1).....	18
4.20	UNDERGANG I VINTERGATA (O_SGS3, OSGS4 OG O_SGS5)	19
4.21	BAKER THOENS ALLÉ (O_SGS7 TIL O_SGS12, O_SGS14, O_SGS15, O_SKV6 TIL O_SKV9).....	19
4.22	GANG- OG SYKKELBRU HØVLERISMETTEN (O_SGS16).....	19
4.23	TURVEI MELLOM GUNDESØLINA OG DRÅPEN (O_SGS23-27).....	19
5	GRØNNSTRUKTUR.....	19
5.1	GRØNNSTRUKTUR (G)	19
5.2	TURVEG (GT).....	19
5.3	FRIOMRÅDE (GF)	19
5.4	PARK (GP).....	19
5.5	VEGETASJONSSKJERM (GV)	20
6	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT	20
6.1	LNFR-AREAL (L).....	20
6.2	JORDBRUK (LJO).....	20
6.3	FRILUFTSFØRMÅL (LF).....	20
7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE.....	20
7.1	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE (V)	20
8	HENSYNSSØNER (PBL § 12-6)	20
8.1	BYGGEFØRBUD RUNDT VEG, BANE OG FLYPLASS (H130)	20
8.2	SIKRINGSSØNE – FRISIKT (H140).....	20
8.3	SIKRINGSSØNE - TUNNEL (H190_1).....	20
8.4	FARESØNE – FLOMFARE (H320)	21
8.5	FARESØNE – HØYSPENNINGSANLEGG (H370)	21
8.6	BEVARING – KULTURMILJØ (H570_1-7).....	21
9	BESTEMMELSESØMRÅDER (PBL § 12-7).....	21
9.1	VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG	21
9.2	MIDLERTIDIG ANLEGG- OG RIGGØMRÅDE.....	22

1 GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning på plankart med Arealplan ID 0602-398. Plankartet er å oppfatte som ett kart som består av 14 delkart på/over grunnen (inkl. to utsnitt for vertikalnivå 1) og 16 under grunnen.

I tillegg gjelder kart med endring på strekningen Strømbakken-Kølabånn, datert 28.06.2019.

1.1 Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av ny dobbeltsporet jernbane på InterCity-strekning 32 mellom Drammen stasjon og Skoger samt mellom Drammen stasjon og Gulsbogen stasjon. Begge stasjonene bygges om.

Fra endring av strekningen Strømbakken-Kølabånn: Hensikten med detaljreguleringen er å regulere en ny evakueringstunnel under grunnen for InterCity-strekningen Drammen – Kobbervikdalen på delstrekningen Strømbakken - Kølabånn. Planen vil erstatte deler av Detaljregulering for InterCity-strekningen Drammen – Kobbervikdalen, vedtatt av bystyret 24.04.2018.

Tiltakshaver er Bane NOR SF, heretter benevnt Bane NOR.

1.2 Vertikalnivå

Reguleringsplanen har tre vertikalnivå: nivå 1 (under grunnen) nivå 2 (på grunnen) og nivå 3 (over grunnen).

1.3 Reguleringsformål under grunnen

Nivå 1 (under grunnen) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Annen banegrund – tekniske anlegg (SBT)
- Annen banegrund – grøntareal (SBG)
- Vann- og avløpsnett (SVA)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Sikringssoner

- Sikringssone – Tunnel (H190)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)

- Midlertidig anlegg- og riggområde

1.4 Reguleringsformål på grunnen

Nivå 2 (på grunnen) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg (BA)
- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Sentrumsformål (BS)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Kontor (BK)
- Hotell/overnatting (BH)
- Industri (BI)
- Energianlegg (BE)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Forretning/kontor (BKB)
- Forretning/kontor/industri (BKB)
- Forretning/industri (BKB)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- Kontor/industri (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)
- Veg (SV)
- Kjørveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)
- Annen banegrunn – grøntareal (SBG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsanlegg (SPA)
- Parkeringsplasser (SPP)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)
- Vann- og avløpsnett (SVA)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5)

- Grønnstruktur (G)
- Turveg (GT)
- Friområde (GF)
- Park (GP)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (Pbl § 12-5)

- LNFR-areal (L)
- Jordbruk (LJO)
- Friluftformål (LF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)
- Sikringssone – Frisikt (H140)
- Faresone – Flomfare (H320)
- Bevaring – Kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (vegrett)
- Midlertidig anlegg- og riggområde

1.5 Reguleringsformål over grunnen

Nivå 3 (over grunnen) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Bevaring – Kulturmiljø (H570)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før tillatelse til tiltak

- a) Før anleggsarbeidene kan igangsettes må det utarbeides en plan for anleggsgjennomføring, med tilhørende støyutredning. Støydempende og andre avbøtende tiltak skal fremkomme, og må være gjennomført før tiltak iverksettes. Avvik fra grenseverdien må omsøkes.
- b) Før tillatelse til riving kan gis for bygninger, skal:
 1. De kulturhistoriske verdiene for Bybrua og bygninger i klasse A og B, inkludert stasjonsbygningen på Gulskogen stasjon (ref. Drammen kommunes kulturminneregistrering) dokumenteres. Dokumentasjon skal foreligge i form av grundig beskrivelse, historikk, oppmåling, kart, fotografier osv. Fylkeskommunen skal ha kopi av slik dokumentasjon.
 2. Det dokumenteres hvordan rivingen skal gjennomføres uten å forårsake forurensningsspredning. Ved fare for forurensningsspredning skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av massene. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

2.1.2 Før arbeidene igangsettes skal følgende være godkjent av Drammen kommune

- a) Før arbeid kan igangsettes på felt STJ1, skal det dokumenteres ovenfor kommunen at forurenset grunn er tilstrekkelig sikret for utlekking til Drammenselva. Tiltaksplan skal godkjennes av Drammen kommune.
- b) Utomhusplan for midlertidige og nye grønt- og trafikkområder skal foreligge og være godkjent av Drammen kommune. Utomhusplanen skal vise og redegjøre for:
 - a. Eksisterende og fremtidig terreng.
 - b. Universell utforming.
 - c. Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk.
 - d. Håndtering av overvann.
 - e. Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- c) Før igangsettelse skal det utarbeides en plan for midlertidige og permanente løsninger for anlegg som kan bli skadet som følge av utbyggingen. Dette gjelder blant annet vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, adkomster, strøm, tele/fiber og lignende. Dette omfatter også en beredskap for midlertidig vann- og

strømforsyning. Det skal dokumenteres at løsningene som velges minimum skal oppnå samme kapasitet, funksjon og driftsikkerhet som dagens situasjon. Planene skal godkjennes av Drammen kommune.

- d) Det skal utarbeides detaljerte planer for trafikkarealer, inkl. gang- og sykkelveier, fortau, skiltplaner, fysisk sperring av kjørevei/gang- og sykkelvei, trafiksikkerhet, opparbeidelse av sidearealer og grøntområder. Planene skal være i tråd med Statens vegvesens håndbøker og/eller Drammen kommunes vedtatte instruksjoner eller normer og godkjennes av ansvarlig vegmyndighet før arbeidet kan igangsettes.
- e) Før arbeid kan igangsettes på Drammen stasjon skal det dokumenteres ovenfor kommunen at landkaret på Strømsø siden av Bybrua ikke skades eller påvirkes negativt og at funksjonen opprettholdes i henhold til dagens standard. Det skal også dokumenteres at Bybrua på et senere tidspunkt kan bygges om over elva uten at dette skader eller påvirker drift av jernbanen.
- f) Før arbeidet kan igangsettes på kommunalt eid, disponert eller driftet anlegg eller grunn skal kommunen godkjenne planene. Planene skal være i tråd med det til enhver tid gjeldende regelverk, herunder kommunens graveinstruks, va-norm, gate- og lysnorm, eller bestemmelser angitt i denne planen, der dette er aktuelt. Tilbakeføring skal skje iht. kravene til universell utforming. Dersom materialvalg og fargebruk ikke er angitt i gjeldende regelverk, skal det brukes materialer av tilsvarende standard som kommunen normalt krever.
- g) Før arbeidet kan igangsettes på felt o_SBG1, skal det være gjennomført en kartlegging og dokumentasjon av den delen av hageanlegget tilhørende Smithestrøm gård som berøres av anlegget.

2.1.3 Riks- og fylkesveger

- a) Før arbeidene kan igangsettes må det være godkjent gjennomføringsavtale mellom Bane NOR og SVV i alle grensesnitt som berører riks- og fylkesveg.
- b) Dersom jernbanetunnelen bygges før **nytt løp for E134** Strømsåstunnelen skal det forberedes for vegtunnelene ved injisering og ekstra sikring.
- c) Dersom jernbaneanlegget kommer først skal det forberedes for Tilfartsveg Vest del 1 under jernbaneanlegget slik at vegganlegget kan bygges i ettertid uten å innvirke på jernbanen.

2.1.4 Før anlegget kan tas i bruk i henhold til plankartet

Før Drammen stasjon kan tas i bruk, skal det være:

- a) Ferdigstilt trafiksikre og universelt utformede gangforbindelser til og mellom plattformene på Drammen stasjon, som vist på plankartet
- b) Ferdigstilt trappeadkomst mellom alle plattformer på Drammen stasjon og Bybrua
- c) Ferdigstilt undergang fra Strømsø torg og stasjonsbygningen på Drammen stasjon til alle plattformer og til Elvepromenaden
- d) Gjennomført gjenoppbygging av Bybrua iht. dagens regler og utvidet fortau på Bybrua med minimum 2 m på nedstrøms side fra og med eksisterende trapp på Strømsø torg til og med eksisterende trapp til elvepromenaden.
- e) Tangensporet være nedlagt og fjernet på strekningen fra Drammen stasjon til Rundtom. Dette forutsetter at Drammen kommune og Bane NOR har kommet fram til et omforent erstatningsareal som er klar for bruk når Tangensporet nedlegges.
- f) Ferdigstilt ny gang- og sykkelundergang i forlengelsen av Ryddinggangen.

Før Gulskogen stasjon kan tas i bruk, skal det være:

- g) Ferdigstilt trafiksikre og universelt utformet gangforbindelser til og mellom plattformene på Gulskogen stasjon, som vist på plankartet
- h) Ferdigstilt 2 underganger på Gulskogen stasjon, der den ene også knyttes til undergangen i Baker Thoens allé med trapper og rampe.

- i) Ferdigstilt ny undergang i Vintergata med tilhørende gang- og sykkelveg knyttet til eksisterende fortau eller gang- og sykkelvei i hver ende.
- j) Ferdigstilt nytt stasjonsområde med bilparkering, MC-parkering, utendørs sykkelparkering, sykkelhotell, kiss&ride, HC-parkering, snuplass og korttidsparkering inkl. taxi.
- k) Ferdigstilt flyttet sykkelhotell. Det skal vurderes om det er mulig å flytte sykkelhotellet under ett uten vesentlig demontering.
- l) Ferdigstilt Guldlisten gang- og sykkelvei sør for stasjonen.
- m) Ferdigstilt gang- og sykkelvei-forbindelse mellom trapp fra undergang Rødgata og til stasjonsområde på nordsiden med 3 meters asfaltert bredde

Senest ett år etter at Gulskogen stasjon er tatt i bruk, skal det være:

- n) Ferdigstilt Baker Thoens allé i 4 felt og tosidig sykkelvei med fortau, på strekningen fra Guldlisten til kryss ved Stasjonsgata.
- o) Ferdigstilt ny Høvlerismetten gang- og sykkelbru over Baker Thoens allé.

Før hele baneanlegget kan tas i bruk, skal det være:

- p) Nybyen godsterminal være nedlagt og sportilgangen fjernet.
- q) Opparbeidet og etablert trafiksikre adkomstveier, underganger, gang- og sykkelveier, park og grøntarealer i henhold til plankart og utomhusplan, godkjent av Drammen kommune.
- r) Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
- s) Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning.
- t) Tilfredsstillende skjerming mot støy.
- u) Opparbeidet støyskjermer som er innregulert i plankartet.

Senest ett år etter at dobbeltsporet er tatt i bruk, skal:

- v) Alle rigg- og anleggsområder være tilbakeført til opprinnelig stand eller i den stand som følger av avtale med grunneier. Drammen kommune skal godkjenne evt. ny bruk av områdene
- w) Alle arealer som har fått redusert kvalitet som følge av byggingen eller prosjektet være utbedret og ferdigstilt, herunder områder som eies, driftes eller disponeres av andre enn Bane NOR. Utbedringene skal godkjennes av vegholder/Drammen kommune før anlegget kan tas i bruk.
- x) Grøntområdet mellom Nybyen og Strømmorenen være ferdig opparbeidet. Det skal forsøkes å gjenskape dagens uttrykk med trær og beplantning.
- y) Den delen av Skamarken som ikke er tatt i bruk til jernbaneformål være ferdig opparbeidet til offentlig tilgjengelig park.
- z) Turvei Gundesølina-Dråpen være ferdig opparbeidet

2.1.5 Nedleggelse av eksisterende trasé

- a) Senest innen ett år etter at nytt dobbeltspor er tatt i bruk skal all jernbaneteknisk infrastruktur, herunder bl.a. skinner, sviller, kjøreledning, master, kabler og kabelkanaler, ballastpukk i nødvendig grad, skilt og gjerder være fjernet.
- b) Det skal være trygt å oppholde seg og ferdes på og langs eksisterende trasé
- c) Senest innen ett år etter at nytt dobbeltspor er tatt i bruk skal alt av forurensede masser være fjernet eller sikret mot utsiving til omkringliggende arealer, jfr. Forurensningsloven.
- d) Alle fyllinger og konstruksjoner på eksisterende trasé fra ny søndre tunnelportal skal fjernes senest innen 1 år etter at nytt dobbeltspor er tatt i bruk. Dette gjelder også eksisterende jernbanebru over E18.

2.1.6 Fri ferdsel i Baker Thoens allé, Arboalleen og Vintergata

- a) Baker Thoens allé skal være åpen for kjørende i to felt og for gående og syklende i minst ett felt gjennom hele anleggsfasen, med unntak av korte stengninger i forbindelse med spunting, riving, støping eller tilsvarende sikkerhetskritiske arbeider.
- b) Det skal tilstrebes å sørge for åpen ferdsel for gående og syklende gjennom enten Arboalleen eller Vintergata under hele anleggsfasen. Dersom dette ikke er mulig må perioden hvor disse er stengt samtidig være kortest mulig.
- c) Baker Thoens allé skal være åpen for gående og syklende dersom Arboalleen og Vintergata er stengt samtidig.
- d) Baker Thoens allé og undergangen i Rødgata skal ikke være stengt for gående og syklende samtidig.

2.1.7 Levering av data i henhold til FKB-standard

Bane NOR må levere data i henhold til FKB-standard til kommunen fortløpende, og senest innen 6 måneder etter at hvert delprosjekt av utbyggingen er ferdig.

2.2 Miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen (MOP)

Arbeid og tiltak i medhold av denne reguleringsplan skal gjennomføres i tråd med tiltakshavers miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen, utarbeidet i samsvar med tiltakshavers retningslinjer for slik plan. Miljøtiltak skal iverksettes og følges opp av byggherre og/eller entreprenør i henhold til den til hver tid oppdaterte miljøoppfølgingsplan. Kommunen skal høres om planen.

2.3 Sikringsgjerd

Innenfor arealer regulert til trasé for jernbane og annen banegrunn kan Bane NOR sette opp sikringsgjerd mot jernbanen.

2.4 Støy, vibrasjoner og strukturlyd

2.4.1 Støy- og vibrasjonsforhold i driftsfase

- a) Grenseverdiene i tabell 3 i Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn ved dimensjonering av permanente støytiltak. For eiendommer som berøres av sumstøy fra veganlegg i tillegg til jernbanetiltaket, skal tiltakene tilfredsstillende kravene til sumstøy i NS8175:2012 og T-1442/2016.
- b) Det skal utføres detaljerte beregninger av lokale støytiltak for alle eiendommer utsatt for støy der permanente støytiltak ved infrastruktur ikke tilfredsstillende anbefalte grenseverdier gitt i T-1442. Anbefalt grenseverdi i T-1442 skal være gjeldende for dimensjonering av lokal støyskjerming, og vurderinger av fasadetiltak skal oppfylle innendørs lydkrav gitt i NS 8175:2012, klasse C. For bygninger hvor fasadetiltak viser seg å være uforholdsmessig kostbare og lite gjennomførbare, tillates mindre avvik fra gitte innendørs lydkrav.
- c) For strukturstøy er grenseverdien i NS8175:2012 klasse C gjeldende. For vibrasjoner er grenseverdien gitt i NS8176 klasse C gjeldende, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

2.4.2 Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase

- a) Grenseverdiene i Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), kapittel 4, med veileder M128, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende for hele anleggsperioden.

- b) For å unngå bygningssskade er grenseverdier for vibrasjoner gitt i NS 8141:2001, og de er gjeldende for hele anleggsperioden. For andre grunnarbeider (f.eks. spuntarbeider, pigging, anleggstrafikk) gjelder NS 8141-2:2013.
- c) Det skal gjennomføres prosjektering for å unngå skade på tilstøtende konstruksjoner. Alle forhold skal avklares med objekteier.

2.5 Terrengbehandling og beplantning

- a) Berørt terreng skal opparbeides slik at overgangen mellom nytt terreng og eksisterende terreng ikke blir påfallende synlig. Hensynet til omgivelsene og kommunens gatenorm skal vektlegges.
- b) Veg- og jernbaneskråninger, voller og andre tiltak i terrenget i tilknytning til trafikkanleggene, skal tilsåes eller beplantes. Der det plantes nytt, skal beplantningen være stedegen. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Drammen kommune skal godkjenne utomhusplan for disse tiltakene. Inntil riks- og fylkesveier skal utomhusplaner godkjennes av Statens vegvesen.

2.6 Estetikk

Estetiske og landskapsmessige hensyn skal vektlegges ved realisering av prosjektet. Særlig gjelder dette tunnelåpninger, bruer, skjæringer og massedeponi. Drammen kommune skal godkjenne planer for dette. Inntil riks- og fylkesveier skal utomhusplaner godkjennes av Statens vegvesen.

2.7 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

2.8 Avkjørsler

- a) Plassering av adkomster (vist med pil på plankartet) er veiledende, men antallet og hvilke eiendommer som skal ha adkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.
- b) Avkjørslene skal oppfylle krav om frisikt.
- c) Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

2.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.10 Fremkommelighet i anleggsperioden

- a) Det skal gjennomføres risikovurdering for trafikkavvikling for anleggsperioden og midlertidige løsninger skal sikres i henhold til arbeidsvarslingsforskriften.
- b) Fremkommelighet og trafikk sikkerhet for gående, syklende og motorisert trafikk må til enhver tid sikres gjennom anleggsperioden, evt. gjennom alternativ rute.
- c) Alternative ruter for gående, syklende og kjørende må være trafikk sikre og tydeliggjøres gjennom hele anleggsperioden. Spesiell vekt ilegges skoleveier med tilhørende snarveier.
- d) Det må sikres god fremkommelighet til/fra stasjonsområdene, for eksempel i forbindelse med midlertidige bussoppsett i togfrie perioder.
- e) Eventuell stengning og omlegging må omsøkes hos Drammen kommune.

2.11 Søknad om tillatelse til tiltak

- a) Anleggelse av offentlige jernbaneanlegg hvor Bane NOR er tiltakshaver er i følge byggesaksforskriften § 4-3, ikke søknadspliktige så langt tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan.
- b) For dette jernbaneanlegget skal det søkes på ordinær måte for alle tiltak på grunnen med unntak av jernbanetekniske anlegg som skinner, sviller, kjøreledning, master, kabler og kabelkanaler, ballastpukk, skilt, sikringsgjerder, lave støttemurer, mindre tekniske skap og lignende.
- c) Tiltak inne i tunnelene er ikke søknadspliktige.

2.12 Vann, avløp og overvann

Omlagte VA-anlegg skal oppfylle Drammen kommunes VA-norm. Alle VA-anlegg og pumpestasjoner som er eiet eller driftes av Drammen kommune eller tenkt overdratt til kommunal drift og/eller eierskap skal godkjennes av Drammen kommune før igangsetting av arbeider. Tilsvarende gjelder alle VA-anlegg og pumpestasjoner som skal etableres på kommunalt eiet grunn.

2.13 Byggegrenser

Jernbanelovens byggegrenser gjelder der ikke annet fremkommer i reguleringsplanen.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

BA er de regulerte eiendommene Smithestrømsveien 41 og 43 som innløses og rives i anleggsperioden. For krav til bebyggelsen gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser. Eventuell oppføring av boliger skal godkjennes av Bane NOR.

3.2 Boligbebyggelse (BA)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.4 Sentrumsformål (BS)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.5 Næringsbebyggelse (BN)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.6 Kontor (BK)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.7 Hotell/overnatting (BH)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.8 Industri (BI)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.9 Energianlegg (BE)

- a) På felt BE1 ved Baker Thoens allé tillates det oppført nettstasjon.
- b) På felt BE2 ved Danserud tillates det oppført transformatorstasjon o.l.

3.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.11 Forretning/kontor (BKB)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.12 Forretning/kontor/industri (BKB)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.13 Forretning/industri (BKB)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

3.15 Kontor/industri (BKB)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kravene til universell utforming skal opprettholdes.

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

- a) Felt o_S regulerer arealer til bilparkering, MC-parkering, utendørs sykkelparkering, sykkelhotell, kiss&ride, HC-parkering, snuplass og korttidsparkering inkl. taxi på Gulsbogen stasjon. Drammen kommune skal godkjenne utomhusplan.
- b) Antall bilparkeringsplasser skal opprettholdes, elbilparkering kan inkluderes i disse.
- c) Antall sykkelparkeringsplasser skal ikke reduseres.

4.2 Veg (SV)

Veg o_SV1 er del av Bybrua som skal ombygges over grunnen.
Veg o_SV2 er del av Grønlandsundergangen på grunnen.
Veg o_SV3 er del av Grønlandsundergangen under grunnen.
Veg o_SV4 er del av Børsemakergata.
Veg o_SV5 er del av Kreftings gate under grunnen.
Veg o_SV6 er Sundhaugen bru over grunnen.

For regulering av E18 på vertikalnivå 2 (på grunnen) i Skoger, skal «Reguleringsplan for omlegging av E 18, Eik - Vestfold grense og NSB i Kobbervikdalen» fortsatt gjelde (planident 47/4, 31.03.1992).

For regulering av Tilfartsveg vest på vertikalnivå 1 (under grunnen), skal «Områderegulering for Sundland» fortsatt gjelde (planident 358, 16.06.2015).

Andre veger ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.3 Kjøreveg (SKV)

Permanente drifts- og evakueringsveger for Bane NOR

Veg SKV1 skal ivareta behov adkomst til tekniske bygninger på Skamarken, gbnr. 110/531.

Veg SKV2 skal ivareta behov for adkomst til tekniske anlegg ved Sundhaugen.

Veg SKV3 er adkomst til tekniske anlegg på nordsiden av jernbanen ved Vintergata.

Veg SKV6 er adkomst fra Arboalleen til tekniske anlegg sør for jernbanen.

Veg SKV14 skal ivareta behov for offentlig vegareal ved portal ved Gunnerud.

Veg SKV15 skal ivareta behov for drifts- og evakueringsveg til tunnelportal ved Gulliksrud.

Veg SKV19 skal ivareta behov for adkomst til tekniske anlegg nord for Gundesølina.

Veg SKV20 skal ivareta behov for adkomst til støyskjermer langs banen i Skoger.

Veg SKV21 skal ivareta behov for adkomst til tverrslag mv. ved Austadveien.

Veg SKV22 og 24 skal ivareta behov for adkomst til tverrslag mv. ved Danserud.

Veg SKV23 er kjøreveg i kulvert under eksisterende bane ved Danserud.

Offentlige veger:

Anlegg som Drammen kommune eller Statens vegvesen skal overta til drift og vedlikehold skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av vegeier.

Veg o_SKV7 og 10 regulerer Baker Thoens allé tilrettelagt for 4 felt på grunnen. Det tillates mindre justeringer av geometrien innenfor reguleringsformålet.

Veg o_SKV8 og 9 regulerer Baker Thoens allé tilrettelagt for 4 felt under grunnen.
Veg o_SKV16 og 18 er deler av Gundesølina på grunnen som ombygges som følge av ny Gundesølina bru.
Veg o_SKV17 er veg på ny Gundesølina bru over grunnen.

Private veger:

Veg SKV11 reguleres for å sikre rett til adkomst i Guldlisten.
Veg SKV13 skal ivareta behov for evakueringsveg ved Gunnerud gård.

Andre kjøreveger ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.4 Fortau (SF)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.5 Gang-/sykkelveg (SGS)

Minimum asfaltert bredde er 5 meter der annet ikke er angitt.

o_SGS1 er g/s-veg skal forbinde SKV1 på Skamarken til elvepromenaden (4 meter).

o_SGS2 er g/s-veg over Kreftings gate.

o_SGS3 er g/s-veg på nordsiden av jernbanen ved Vintergata.

o_SGS4 er g/s-veg under STJ1 ved Vintergata.

o_SGS5 er g/s-veg på sørsiden av jernbanen ved Vintergata.

o_SGS6 er g/s-veg nord-øst for Baker Thoens allé.

o_SGS7-8 er g/s-veg langs østsiden av Baker Thoens allé.

o_SGS9-13 er g/s-veg langs vestsiden av Baker Thoens allé.

o_SGS14 og 15 er g/s-veg under STJ1 i Baker Thoens allé under grunnen.

o_SGS16 er g/s-veg over Baker Thoens allé (6 meter).

o_SGS17 er g/s-veg mellom Guldlisten og STJ1 ved Gulskogen stasjon (3 meter, 3 meter rabatt mot kjøreareal).

o_SGS18 og 20 er g/s-veg på begge sider av Gundesølina bru på grunnen (3 meter).

o_SGS18 avsluttes øst for SKV15.

o_SGS19 er g/s-veg på ombygd Gundesølina bru over grunnen (3 meter).

o_SGS21 er fortau ved Austadveien (3 meter).

o_SGS22 er g/s-veg ved Danserud (3 meter).

o_SGS23-27 er g/s-veg ved Dråpen (3 meter).

Andre gang-/sykkelveger ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.6 Gangveg/gangareal (SGG)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

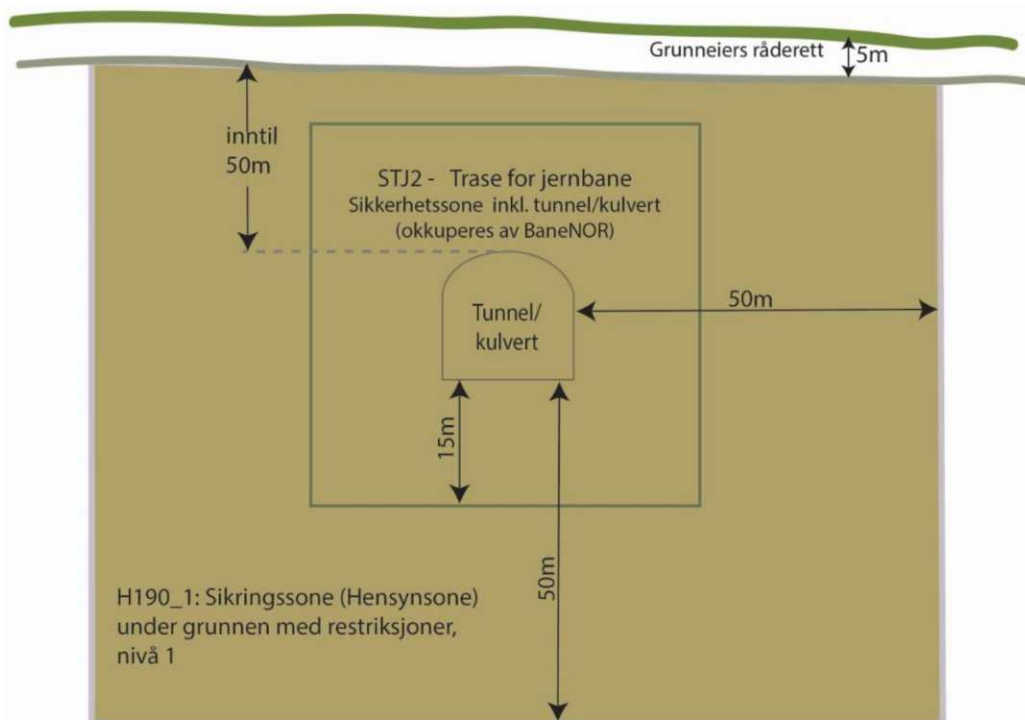
4.8 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

På områder regulert til annen veggrunn – grøntareal kan det etableres grøfter, murer, støyskjermer, støyvoller og annet som er en naturlig del av veganlegget.

Andre arealer for annen veggrunn - grøntarealer ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.9 Trase for jernbane (STJ)

- a) o_STJ 1-3 er regulert til jernbane på grunn, samt jernbane med sikringssone under grunn. I områder regulert til trasé for jernbane kan det bygges jernbane med tilhørende installasjoner. I volumet under grunnen tillates tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. samt installasjoner. På stasjonsområdene tillates også heiser, trapper, ramper, plattformer og nødvendige tekniske og publikumsrettede installasjoner.
- b) Bane NOR har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
- c) o_STJ1 er jernbanearealer fra og med Drammen stasjon, forbi Sundland til og med Gulskogen stasjon.
- d) o_STJ2 er trasé for jernbane i tunnel mellom Drammen og Skoger. Tunnelen skal på strekningen rett sør for kryssingen av Professor Smiths allé og fram til den når fast fjell bygges som løsmassetunnel, på en slik måte at hus på grunnen ikke må rives eller skades. Tunnelen skal bygges i henhold til geometriplan for tunnel, dok. nr. ICP-32-A-26450, som definerer trasé og tunneltverrsnitt under grunnen. Volumet innbefatter en sikkerhetssone som strekker seg inntil 15 m over tunnelens tak, 15 m til hver side for tunnelveggene og 15 m under tunnelens såle. Volumet skal eies av Bane NOR, jf. figuren nedenfor.
- e) o_STJ er del av trasé for jernbane i tunnel med sikringssone mellom Drammen og Skoger. Tunnelen skal bygges i henhold til geometriplan for tunnel, dok. nr. ICP-32-A-26450, som definerer trasé og tunneltverrsnitt under grunnen. Volumet innbefatter en sikkerhetssone som strekker seg inntil 15 m over tunnelens tak, 15 m til hver side for tunnelveggene og 15 m under tunnelens såle. Volumet skal eies av Bane NOR, jf. figuren nedenfor.
- f) Bane NOR har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt etc. innenfor reguleringsformålet.



Der o_STJ2 berører sikringssonen for eksisterende og planlagt løp for Strømsåstunnelen legges sonen inntil vegtunnelens sikringssone. Bane NOR tillates å injisere berget rundt jernbanetunnel, sprengning, installere bolter etc. innenfor vegtunnelens sikringssone. Tiltak som må utføres av Bane NOR må være avtalt og forhåndsgodkjent av Statens vegvesen.

Innenfor volumet tillates det ikke andre tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot berg, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

- g) o_STJ3 omfatter jernbanearealer mellom tunnelportal i Skoger og parsellslutt ved Stillerud inkludert ny jernbanebru over E18.

4.10 Annen banegrund – tekniske anlegg (SBT)

- o_SBT1-25 er regulert til annen banegrund og tekniske anlegg på grunnen og under grunnen. På grunnen kan områdene regulert til annen banegrund nyttes til tekniske anlegg og beredskapsplasser. Bygninger og annet som er nødvendig i anleggsperioden og for jernbanedriften kan oppføres innenfor disse områdene. Under grunnen kan områdene regulert til annen banegrund nyttes til tekniske bygg, tverrslag, evakueringstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc. samt installasjoner.
- Bane NOR har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
- Innenfor o_SBT1 på Skamarken tillates det oppført tekniske bygg.
- På o_SBT2 ved Sundhaugen tillates det oppført tekniske bygninger, pumpehus og auto-transformatorer. Det tillates oppført en antennemast med høyde inntil 30 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- På o_SBT3-4 under grunnen tillates etablert permanente stag.
- o_STB5-8 regulerer drifts- og evakueringstunneler ved Liasvingen/ Einar Aass vei, Austadveien, Danserud og Gunnerud samt evakueringstunneler mellom R2-R3 og

R4-R5 (jf. geometriplan for tunnel, dok. nr. ICP-32-A-26450) innenfor et volum som strekker seg inntil 10 m over tunnelen, 10 m ut til hver side for tunnelveggene og 10 m under tunnelenes såle. Volumet skal eies av Bane NOR.

Innenfor volumet tillates det ikke andre tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

- d) I området der o_STB5 kobles på Strømsåstunnelens drifts- og evakueringstunnel ved Liasvingen/Einar Aass vei, tillates Bane NOR å injisere berget, sprengne tunnel, installere bolter etc. innenfor vegtunnelens trafikkformål. Tiltak som må utføres av Bane NOR må være avtalt og forhåndsgodkjent av Statens vegvesen.
- g) o_SBT9 regulerer beredskaps plass ved Gunnerud.
- h) På o_SBT10 ved tunnelportalen i Skoger tillates det oppført tekniske bygninger og auto-transformatorer. Det tillates oppført en antennemast med høyde inntil 38 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- i) o_SBT11 regulerer beredskaps plass ved Austadveien.
- j) o_SBT12 regulerer beredskaps plass ved Danserud.
- k) o_SBT13 og 14 regulerer kulvertkonstruksjon under grunnen ved Danserud.
- l) o_SBT15-17 regulerer midlertidige stag under grunnen på Gulskogen og ved Skamarken.
- m) o_SBT18-23 er banegrunn rundt tunneler under grunnen.
- n) o_SBT24-25 regulerer midlertidige stag under grunnen ved Sundhaugen.
- o) o_SBT1 er regulert til annen banegrunn og tekniske anlegg for evakueringstunnel og tekniske bygg innenfor et volum som strekker seg inntil 10 m over tunnelen, 10 m ut til hver side for tunnelveggene og 10 m under tunnelenes såle. Volumet skal eies av Bane NOR. Innenfor volumet tillates det ikke andre tiltak som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.
- p) o_SBT2 - 4 er banegrunn rundt tunnel under grunnen. Disse volumene kan nyttes til nisjer, bergrom, etc. samt installasjoner.

4.11 Annen banegrunn – grøntareal (SBG)

- a) Arealet regulert o_SBG1 over kulverten øst for Smithestrøm skal utformes parkmessig. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Det kan opparbeides mindre konstruksjoner som f.eks. lekeapparater samt gang- og sykkelveger og stier innenfor området. Området kan ikke bebygges eller brukes i strid med funksjonen som allment tilgjengelig grøntområde.
- b) o_SBG2-6 er arealer ved tunnelåpningen i Skoger, ved Gunnerud, Danserud og Austad. Innenfor o_SBG2-6 kan det etableres driftsveger, beredskaps plasser, grøfter, fyllinger/skjæringer, murer, støyskjermer/støyvoller og annet som er en naturlig del av jernbaneanlegget.

4.12 Kollektivholdeplass (SKH)

Felt o_SKH1 og o_SKH2 reguleres til holdeplass/venteareal for buss ved Baker Thoens Allé. o_SKH3 er bussholdeplass ved Gundesølina. o_SKH4 er ny

bussholdeplass ved Austadveien. Innenfor feltene kan det settes opp leskur og annen nødvendig møblering.

4.13 Parkeringsanlegg (SPA)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.14 Parkeringsplasser (SPP)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.15 Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

4.16 Vann- og avløpsnett (SVA)

o_SVA regulerer areal til overvannspumpestasjon ved jernbaneundergangen ved Vintergata.

4.17 Snøsmelteanlegg

Det skal legges vannbåren varme i alle fortau og gang- og sykkelveger innenfor sone for snøsmelteanlegg, i henhold til enhver tids gjeldende gatenorm for Drammen kommune.

4.18 Undergang ved Ryddinggangen

- a) Bredden på undergangen skal være minimum 5,0 meter
- b) Undergangen skal knyttes til elvepromenaden og Dr. Hansteinsgate med trapp og rampe på begge sider
- c) Ved bygging av undergangen skal Tangensporet løftes eller fjernes

4.19 Bybrua (o_SV1 og H570_1)

Punktene under gjelder fra Strømsø torg

- a) Kommunen skal ha det avgjørende ordet på utforming, design, materialvalg, farge, tverrsnitt, bredder og lignende.
- b) Bybrua kan ha en bredde på totalt 19,0 meter. Fortauene skal utvides med 2 meter oppstrøms og nedstrøms, alternativt med annet tverrsnitt bestemt av kommunen innenfor samme totalbredde
- c) Bybrua skal bygges i henhold til dagjeldende eurolastkode.
- d) De funksjonelle forholdene ved bybrua, som fundamentering, oppbygning og dimensjonering skal avklares av kommunen
- e) Fortau og sykkelfelt på Bybrua skal ha gatevarme på hele bredden
- f) Ombygging av Bybrua over sporene skal gjøres på en slik måte at den resterende delen av Bybrua kan bygges uten at det berører jernbanedriften
- g) Det skal være trappeadkomst fra Bybrua til alle plattformer på Drammen stasjon
- h) Designet på alle trappeadkomstene skal utformes i samråd med Drammen kommune
- i) Jernbanegata og alle dens funksjoner, herunder snuplass for kommunal gate, kiss&ride for stasjonen, kjøreadkomst for varelevering og avfallshenting, minibuss for (fly)tog, gjennomgående sykkelvei med fortau og parkering for sykkel og bil skal opprettholdes.

4.20 Undergang i Vintergata (o_SGS3, OSGS4 og o_SGS5)

- a) Undergangen, herunder ramper og kulvert, skal opparbeides som sykkelvei med fortau med minimum 5,0 meters bredde, frihøyde minimum 3,1 meter.
- b) Helningsgraden på vangene skal skrånes så mye det lar seg gjøre, minimum 5:1
- c) Undergangen skal tilfredsstillende kravene til universell utforming
- d) Undergangen, herunder ramper og kulvert, skal være tilrettelagt for at det på et senere tidspunkt kan komme langsgående sykkelekspressveg på nordsiden av jernbanen uten behov for endringer i konstruksjon eller funksjon

4.21 Baker Thoens allé (o_SGS7 til o_SGS12, o_SGS14, o_SGS15, o_SKV6 til o_SKV9)

- a) Baker Thoens allé skal bygges som 4 felts gate med tosidig sykkelvei med fortau
- b) Baker Thoens allé skal knyttes opp til eksisterende rundkjøring ved Guldlisten
- c) Krysset ved Stasjonsgata bygges signalregulert
- d) Frihøyde for kjørearealet skal være minimum 4,9 meter
- e) Frihøyde for sykkelveg med fortau skal være minimum 3,1 meter

4.22 Gang- og sykkelbru Høvlerismetten (o_SGS16)

- a) Gang- og sykkelbru Høvlerismetten skal ha 6 m effektiv bredde. Utforming av brua Høvlerismetten skal godkjennes av Drammen kommune.

4.23 Turvei mellom Gundesølina og Dråpen (o_SGS23-27)

- a) Eksisterende forbindelse fra FV33 Gundesølina til kommunal veg Dråpen skal opprettholdes, ev. omlegges, og være tilgjengelig for almenheten
- b) Turveien skal være minimum 3 m bred
- c) Langs o_SGS27 skal det etableres rabatt/gjerde mellom turveien og parkeringsarealer ved gnr. 39/41.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

5.2 Turveg (GT)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

5.3 Friområde (GF)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

5.4 Park (GP)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

5.5 Vegetasjonsskjerm (GV)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 LNFR-areal (L)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

6.2 Jordbruk (LJO)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

6.3 Friluftsmål (LF)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

8.2 Sikringssone – Frisikt (H140)

Områdene er vist med linjer i plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder også parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

8.3 Sikringssone - Tunnel (H190_1)

a) H190_1 er sikringssoner med restriksjoner rundt jernbanetunnelen og andre tunneler tilhørende jernbaneanlegget under grunnen. Sonen strekker seg inntil 50

m over tunnelen, 50 m ut til hver side for tunnelveggene og 50 m under tunnelens såle.

- b) H190 er sikringssone med restriksjoner rundt jernbanetunnelen under grunnen. Sonen strekker seg inntil 50 m over tunnelen, 50 m ut til hver side for tunnelveggene og 50 m under tunnelens såle.
- c) Sikringssonen legger seg inntil sikringssonen for Strømsåsen vegtunnel.
- d) Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 eller som medfører sprengning, tunneldriving, peleramming, hullboring i og mot berg, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslast, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelene eller sikringssonene uten etter innhentet tillatelse fra Bane NOR. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak.

8.4 Faresone – Flomfare (H320)

- a) Hensynssonen H320 viser områder utsatt for flom og stormflo.
- b) Sikker terreng høyde i forhold til flom og stormflo er beregnet til kote 2,4 (høydereferanse NN2000).
- c) Byggverk og tiltak under kote 2,4 må kunne tåle å bli utsatt for flom og stormflo.
- d) Innenfor hensynssonen tillates det å heve terrenget forutsatt at:
 - Det benyttes rene masser.
 - Det kan dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og geotekniske forhold i området.

8.5 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

Området ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde eller områder regulert med vegrett. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

8.6 Bevaring – kulturmiljø (H570_1-7)

Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. Løsninger og anleggsgjennomføring skal sikre at hensynet til kulturminner og -miljøene blir ivaretatt. Permanent og uopprettelig skade på kulturminner og kulturmiljø, herunder også vegetasjon, skal unngås både i anleggs- og driftsfase.

Tiltak innenfor H570 og som berører kulturminner som er nevnt i fagrapport for kulturminner og kulturmiljøer skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

H570_1 er sone for berørt del av Strømsø torg og Bybrua (Kulturmiljø Byaksen).

H570_2 er sone ved Strømsgodset kirke.

H570_3 er sone for Smithestrømsveien 1.

H570_4 er sone for Sundhaugen bru over grunnen.

H570_5 er sone for deler av Sundhauggata og Smithestrømsveien.

H570_6 er sone ved Smithestrøm, herunder bebyggelse og hageanlegg.

H570_7 er sone på gbnr. 17/22 og 17/110,115 på Danvik.

9 BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7)

9.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- a) Bestemmelsesområdene ved Grønlandsundergangen og Kreftings gate reguleres for å sikre rett til adkomst fra offentlig veg over eiendommene gbnr. 110/940,

110/151, 110/152, 110/154, 110/156, 110/972, 110/166, 110/73, 110/169, 110/187 og 110/673.

- b) Bestemmelsesområdet nord for jernbanen ved Vintergata reguleres for å sikre rett til adkomst fra SKV6 til offentlig veg over eiendommene gbnr. 13/166, 13/201 og 13/203.
- c) Bestemmelsesområdet nord for jernbanen ved Tømmerkrana reguleres for å sikre rett til adkomst fra offentlig veg over eiendommene gbnr. 105/212 og 105/165.

9.2 Midlertidig anlegg- og riggområde

- a) På midlertidige rigg- og anleggsområder tillates etablert midlertidige anlegg kun knyttet til gjennomføringen av InterCity-prosjektet Drammen – Kobbervikdalen. Etablering av midlertidige stag, borestrenger, etc. under grunnen inngår i formålet. Det samme gjelder omlegging av VA-ledninger, kabler, mv. Jernbaneområdene er tilgjengelige for anleggsvirksomhet innenfor rammene av InterCity-prosjektet. Adkomster til rigg- og anleggsområder er vist med piler på reguleringskartet.
- b) I anleggsområdene mellom Sundhaugen og Drammenselva tillates det etablert overvannsledning under grunnen. Kreftings gate og rundkjøringen mellom Kreftings gate og Nedre Eikervei skal ikke berøres.
- c) Gjennomføring av InterCity-prosjektet skal ikke forvanske eller stå til hinder for senere gjennomføring av reguleringsplan for Tilfartsveg Vest.
- b) Innenfor riggområdene (rigg 1-19) tillates oppført driftsbygninger, verksted, lager, rensanlegg samt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføringen av tiltaket.
- c) Innenfor Rigg 3 (ved Skamarken), Rigg 5 og 6 (ved Nybyen), Rigg 8 (ved Arbojordet) kan det oppføres kontorbygninger og bygninger for forpleining.
- d) Innenfor Rigg 16 og 17 (ved Gulliksrud) kan det oppføres kontorbygninger og bygninger for forpleining samt overnatting.
- e) I områdene Rigg 9-15 (ved Danvik) tillates det mer intensiv anleggsvirksomhet i forbindelse med grunnforsterkning for løsmassetunnelen. Arealene tillates brukt til brakker, lager, heisanordninger, tanker, kummer, etc.
- f) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke uforvarende kan komme inn på områdene.
- g) Rigg- og anleggsområdene skal fremstå som ryddige og være til minst mulig sjenanse for omgivelsene.
- h) Senest ett år etter at anlegget er satt i drift skal alle rigg- og anleggsområder være tilbakeført til opprinnelig stand eller i den stand som følger av avtale med grunneier. Drammen kommune skal godkjenne evt. ny bruk av områdene.
- i) Senest ett år etter at anlegget er satt i drift skal den delen av Skamarken som ikke er tatt i bruk til jernbaneformål være opparbeidet til offentlig tilgjengelig park.
- j) De midlertidige bestemmelsesområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget, eller deler av dette, er ferdigstilt. Gjeldende regulering vil da være nytt permanent formål som er angitt i denne planen, ev. opprinnelig arealbrukskategori.

DRAMMEN



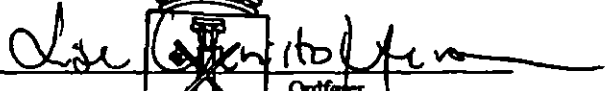
KOMMUNE

UNION BRYGGE, GRØNLAND

REGULERINGS BESTEMMELSER .

Vedtatt av Drammen bystyre 29.10.2002, sak 02/2002

15. aug. 2003
Dato


Ordfører

§1. Generelt:

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan og bygningsloven (PBL), §25:

Offentlig trafikkområde:

- §25, 1. ledd, pkt. 3 (gaten Grønland)

Offentlig friområde:

- §25, 1. ledd, pkt. 4 (turvei langs elven)

Spesialområder:

- §25,1. ledd, pkt. 6 (bevaring, Transformator stasjon)

Fellesområder:

- §25, 1. ledd, pkt. 7 (felles avkjørsel, småbåthavn, poll (torg))

Kombinerte formål

- §25, 2. ledd (boliger, forretning, kontor, lettere industri og lager, allmenntilgjort, hotell, serveringssted og garasje)

Plankrav:

- Innenfor planområdet kan det ikke gis igangsettelsestillatelse for tiltak før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for et eller flere felt . Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygninger, bygningers høyde og takform, veier, uteområder, avkjørselsforhold, nødvendig parkering og øvrig bruk av feltet .

Retningslinje:

- Kommunen kan gi dispensasjon fra plankravet der det foreligger en gjennomarbeidet søknad om rammetillatelse med detaljet utomhusplan for et byggeområde/kvartal.

Estetisk utforming:

- Bebyggelsen og omkringliggende områder skal gis en utforming og materialbruk av høy estetisk kvalitet.

§2. Kombinerte formål: (jfr. PBL § 25, 2.ledd)

1. Bebyggelsen i områdene 4+5+6+7+8+9+10+11+12 kan nyttes til bolig-, forretning-, kontor-, lettere industri/lager, allmenntilgjort-, hotell-, servering og garasje formål. Det er ikke tillatt med virksomheter som medfører vesentlige trafikk- eller miljøulempere eller fare for omgivelsene.
2. Kjøpsentere som i hovedsak henvender seg til publikum utenfor bydelen, tillates ikke etablert. I første etasje tillates strøksbetjenende forretninger og service.
3. Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming og parkmessig behandling. Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utearealene skal være opparbeidet i rimelig tid etter at bygningene er tatt i bruk.
4. Byggegrense kan legges i formålsgrense der ikke annet er angitt i planen eller i bestemmelsene.
5. Områdene 2+3 (Statens hus, Vektergården og Politihuset) opprettholder gjeldende regulering til Allmenntilgjort- og kontorformål.
 1. Tillatt byggehøyde for A/K 1 er 6 etasjer inkl. loftsetasje, gesimshøyde 17,5 m, mønehøyde 22,5 m
 2. Tillatt byggehøyde for A/K 2 er 3 etasjer, gesimshøyde 11,0 meter
 3. Tillatt byggehøyde for A/K 3 er 5 etasjer + tilbaketrunket 6 etasje, gesimshøyde for 5 etasje er 17,5m. 6. etasje skal ha fasadeliv min. 3,5 meter innenfor byggets fasadeliv. Gesimshøyde for 6.etasje er 21,5 m.

4. Tillatt maksimalutnyttelse er 50% BYA.

6. Bebyggelsen i områdene 8, 9, 10, 11, 12 (kvartalene mot Kreftingsgate) gis følgende maksimal gesims/mønehøyde for næringsbygg :

- *Området 9 og 10 kan for inntil 10% av tomtearealet, gis en gesims/mønehøyde på 31 meter (9 etasjer) i form av en markert hjørnebebyggelse mot kryss Bjerchsgate x Kreftingsgate.*
- 25 meter over gj.snitt terreng (7 etasjer),
- men skal avtrappes mot 23 meter (6 etasjer) mot Kreftingsgate, Øvre Sund bro og Jernbaneanområdet .
- Mot Grønland skal bebyggelsen avtrappes mot gesimshøyde 15 meter (4 etasjer).
- Avrappinger/tilbaketrekkinger skal være minimum 3 meter pr. etasje.

For rene boligbygg innenfor de samme kvartal er de tilhørende maksimale gesims/mønehøyder:

- *(31 meter for 9 etasjer)*
- 23 meter for 7 etasjer
- 20 meter for 6 etasjer
- 14 meter for 4 etasjer

Bebyggelsen i felt 4, 5, 6 og 7 (kvartalene mot elva) gis følgende maksimal gesims/mønehøyde for boligbygg:

- Bebyggelsen i felt 4,5,6 og 7 kan for inntil 15% av tomtearealet, gis en gesims/mønehøyde på 23 meter (7 etasjer) i form av tårnmotiv i inntil 50% av fasadelivet mot elva.
- 20 meter over gj.snitt terreng (6 etasjer)
- men skal avtrappes mot gesimshøyde 14 meter (4 etasjer) mot Grønland, Øvre Sund bro og Jernbaneanområdet .
- Avrappinger/tilbaketrekkinger skal være minimum 3 meter pr. etasje

For rene næringsbygg innenfor de samme kvartalene er de tilhørende maksimale gesims/mønehøyder:

- *(31 meter for 9 etasjer)*
- 25 meter for 7 etasjer
- 23 meter for 6 etasjer
- 15 meter for 4 etasjer

§3. Offentlig trafikkområde (§25, 1.ledd, pkt. 3 i PBL)

1. Plassering av felles private avkjørsler til offentlig vei er vist med piler på reguleringskartet. Endelig plassering bestemmes i forbindelse med byggemeldingen.
2. Det er ikke mulighet for å bygge gangbruer over gatene innenfor planområdet.

§4. Offentlig Friområde (§25, 1.ledd, pkt. 3 i PBL)

1. Langs elva skal det opparbeides strandpromenade (turvei med beplantning). Det skal innpasses plasser for lek, opphold og for andre opplevelser langs elva. Elvekanten kan trekkes tilbake, og opparbeides med brygger, ramper for utsetting av båter etc.
2. Ved nybygging skal bredden på friområdet langs elva være minimum 13 meter. Byggegrense skal ligge ytterligere 2 meter innenfor, det vil si 15 meter fra strand-/kailinje. Friområdet kan på enkelte punkter gis en noe redusert bredde i forhold til dette, dersom dette kompenseres med større bredde på andre deler av strekningen innenfor planområdet. Der gamle bygninger blir stående kan bredden på strandpromenaden langs elva være slik den er.
3. Det bør settes av minst ett sted på strekningen hvor det legges til rette for badeadkomst ned til elva.
4. Området opparbeides etappevis i forhold til byggeområdet. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt i rimelig tid etter at bakenforliggende byggeområde er utbygd.
5. Opplagring av båter på land tillates ikke.
6. Formålsgrense mot vann angir den maksimal grense for utfylling i elva.
7. Opparbeidelse av strandsonen skal skje i henhold til godkjent utomhusplan, og etter forutgående avklaring med NVE.

§5 Spesialområder: (§25, 1. ledd, pkt. 6)

1. *Transformatorstasjon:* Drammen Energinetts transformatorstasjon for Grønland får adkomst over tilstøtende utbyggbart areal for vedlikehold.
2. *Bevaringsverdig bebyggelse:* Bevaringsverdige bygninger er vist med tykk strek. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasje antall. Ved vesentlig skade etter f.eks. brann er det ikke krav til å sette opp kopi av samme bygning. Bygningene får det formål som er nevnt under §2 pkt. 1 i disse bestemmelser og angitt på plankartet.

§6. Fellesområder: (§25, 1. ledd, pkt. 7)

1. Felles privat avkjørsler: Avkjørslene skal betjene tilstøtende byggeområder med adkomst til bygninger og parkeringskjellere. Avkjørslene skal utformes slik at gjennomgående siktlinjer fra Kreftingsgate etableres. Det skal opparbeides fortau, langsgående parkering og beplanting. Utforming og materialbruk skal tilpasses strøkets karakter. Plan for avkjørsel skal godkjennes av kommune før innflytting i tilstøtende områder. Avkjørslene skal ha preg av gate og være allment tilgjengelig for gående og syklende. Felles private adkomster skal være åpne for offentlig ferdsel. Endelig plassering av avkjørslene fastsettes ved byggesaks behandlingen.
2. Felles areal - småbåtbygg: I elva er det avsatt areal for felles småbåt bygg. Anlegget kan kun benyttes i tilknytning til bebyggelsen som inngår i denne planen. Området skal være varig knyttet til bakenforliggende bebyggelse. Anlegget skal være tilgjengelig for allmennheten.
3. Pollen, torg, "kulturaksen": Området skal være samlende plasser for hele Union brygge, og gis en utforming som innbyr til opphold og aktivitet. Området skal være fullt tilgjengelig for offentligheten.

§7 Spesielle bestemmelser:

1. Før utbygging av større areal enn 35 000m², dog maks. 20 000 m² næring, må etappe 1 (kulvert under jernbanen) i Kreftingsgate (sentrumsringen), og forbindelsen til Grønland via Bjerchsgate være fullført og åpnet for trafikk.
2. Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Drammen kommune. For virksomheter med dokumentert lave behov kan parkeringskravene vurderes redusert. Dette vil for eksempel kunne gjelde høyskole.
3. Boliger, undervisningslokale, barnehage, arbeidslokale med mer, som blir utsatt for trafikkstøy skal beskyttes mot støy fra veg og bane i henhold til Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 av 29. august 1979.
4. Før det blir gjort grave- eller fyllingsarbeid skal det avklares om det ligger jordforurensning i det aktuelle byggeområdet. Der som det foreligger jordforurensning skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt ved forurensning.
5. For omfang og utforming av utearealene i området gjelder Drammen kommunes vedtekter til plan og bygningsloven § 69. Når det gjelder arealkravene må hele Union

Brygge området sees i sammenheng, og vedtektenes krav til utforming og funksjon må tilpasses den urbane situasjon.

6. Barnehage innpasses i bebyggelsen med tilstrekkelig utearealer, og slik at barnehagens ute- og innearealer ikke har støy over retningslinjene gitt i Rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet.
7. Mot offentlig gater og private felles adkomstgater skal fasaden på gateplan ha en åpen og innbydende karakter. Det bør i størst mulig grad legges til rette for publikumsrettede virksomheter.
8. Adkomst til området øst for Grønland 32 (Statens hus) legges over område 2 (i syd). Omfang og kapasitet reguleres av privat avtale mellom grunneier av område 2 og grunneier av område 1.
9. Det kreves frisikt tilsvarende Statens vegvesens normer, og Drammen kommunes gatenorm for samlevei og adkomstvei i tett bebyggelse (S3 og A3) med fartsgrense 30 km/t. Dette gir krav om frisikt på 4 x 30 meter, og er da innenfor det areal som reguleres til offentlig kjøreareal og /eller felles avkjørsel. I frisiktsonen tillates ikke siktihindrende elementer over 50cm over kjørebanen. Langs sykkelveg kreves frisikt på 3 x 20 meter (flat veg).
10. Utbygging i kvartal 7 og 12 kan ikke skje før reguleringsplan for Øvre Sund bru er vedtatt. Endelig fastleggelse av byggegrense skal skje gjennom bebyggelsesplan, etter at reguleringsplan for Øvre Sund bru er vedtatt.
11. Spesialområdene "midlertidig anleggsområde" i godkjendt plan for Kreftingsgate gjelder også for reguleringsplanen for Union Brygge.
12. Gangbru over Drammenselva skal være etablert når området er utbygd med 300 boliger.
13. *Ved riving av eksisterende bebyggelse skal det tilstrebes en høyest mulig gjenvinningsandel (og som minimum skal all murstein gå til gjenvinning).*

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr
02/01200Vedtaksdato
30.03.2004Sist endret
19.02.2013

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND BRU MED TILHØRENDE KRYSSOMRÅDER

§ 1 Fellesbestemmelser

- 1.1 Regulerte områder er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet. I området innenfor reguleringsgrensen gjelder disse bestemmelsene sammen med Plan- og Bygningsloven.
- 1.2 Planen reguleres til følgende formål:
- Offentlige trafikkområder (pbl § 25, første ledd nr.3)
- Kjøreveg
 - Gate med fortau
 - Parkeringsplass: P
 - Kjøreveg i bru
 - Fortau, Gang- og sykkelveg: GS
 - Annet trafikkareal: T
- Friområder (pbl § 25, første ledd nr. 4)
- Park/Turvei: F1 og F2
- Spesialområder (pbl § 25, første ledd nr. 6)
- Kommunalteknisk virksomhet: KV1 og KV2
 - Småbåtanlegg: SB
 - Friluftsområde vassdrag: SF
 - Bevaring
- Fellesområder (pbl § 25, første ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel: FA1, FA2
- Kombinerte formål (pbl § 25, andre ledd)
- Bolig/Forretning/Kontor: B/F/H/K1 og B/F/H/K2
 - Bolig/Kontor/Industri: B/K/I
 - Forretning/Kontor/Industri: F/K/I
 - Midlertidig trafikkområde/Rigg
- Oppheving av gjeldende regulering (pbl § 28)

Ordføreres underskrift:

- 1.3 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt.
- 1.4 Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være i henhold til kommunens standardkrav til utomhusplaner.
- 1.5 Drammen kommunes gjeldende bygningsvedtekters krav til uteoppholdsareal pr bolig og lekeareal skal minimum være oppfylt.
- 1.6 Det tillates ikke utendørs lagring på ubebyggede deler av eiendommene.
- 1.7 Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekter skal oppfylles innenfor egen grunn.
- 1.8 Topp grunnmur/såle og andre anlegg og installasjoner som ikke tåler oversvømmelse skal ikke ligge lavere enn kote 3.0.
- 1.9 Støytiltak for Øvre Sund bru skal basere seg på retningslinjer angitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Det skal anlegges støyskjermer som vist på plankartet.

Alle bygninger som berøres av økt støy som følge av det nye veganlegget og der kravene til utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv ikke oppfylles, skal tilbys nødvendige fasadetiltak og mulighet for uteområder med akseptable støyforhold. Støyberegninger skal legges til grunn for det videre arbeidet med fasadetiltakene.

Støydempingstiltakene skal gjennomføres som en del av og parallelt med anleggsarbeidene.

Ved oppføring av ny bebyggelse i feltene B/F/H/K1, B/F/H/K2, B/K/I og F/K/I må det dokumenteres i byggesakene at gjeldende grenseverdier for støy blir ivarettatt både innendørs og for uteoppholdsarealer. I tillegg til støyskjerm kan aktuelle støytiltak være bygningsmessige tiltak i fasader og planløsninger, muligheter for innglassing av balkonger og plassering av bygninger som skjerm. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført før boligene kan tas i bruk.

- 1.10 Ved avkjørsel skal det være frisikt iht. gjeldende bestemmelser i kommunens gatenorm. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m over kjørebanelen. Det tillates trær med stammediameter mindre enn 0,3 m og stammehøyde (oppstammet) mer enn 2,5 m.
- 1.11 Øvre Sund bru inkludert landkarområdene og søylefundament skal gis en god estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gir en god fjernvirkning. Det skal også legges stor vekt på materialbruk.
- Utformingen av landkarenes vegger må få en god estetisk utforming som ivaretar både siktforhold og sikkerhet for myke trafikkanter samt sikrer god fremkommelighet.
- Det skal bygges trappeforbindelser mellom elvepromenaden og gang-/sykkelveger langs brua.
- 1.12 Estetiske, miljømessige og geotekniske forhold knyttet til erosjonssikring og øvrig gjennomføring av prosjektet må ivaretas.
- 1.13 Ved avkjørsel skal det være frisikt iht. gjeldende bestemmelser i kommunens gatenorm. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m over kjørebanelen. Det tillates trær med stammediameter mindre enn 0,3 m og stammehøyde (oppstammet) mer enn 2,5 m

§ 2 Tidligere planer

- 2.1 Deler av følgende eksisterende reguleringsplaner erstattes av denne planen:
- "Union brygge, Grønland" av 29.10.02
 - "Sykkelveg langs Fv 35 Nedre Eikervei" av 24.09 2002

Ordføreres underskrift:



- "Reguleringsplan for Sentrumsring; parsell Bragernes. Del 3 Hamborgstrøm – Sørbyløkka" av 18.02.97
- "Kvartalene begrenset av Dronninggata – Øvre Storgate – Vinjes gate – Hauges gate" av 21.05.87
- "Morenelinjen, parsell Øvre Sund bru og Kreftings gate" av 07.02 1985

§ 3 Riving

3.1 Det forutsettes riving av bygninger/deler av bygninger som vist på plankartet.

§ 4 Offentlige trafikkområder

- 4.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveg, gate med fortau, veg i bru, gang- og sykkelveger og offentlig parkeringsplass. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som kan/skal beplantes.
- 4.2 Det skal etableres et fritt seilingsløp på minimum 6 x 28 meter ved Øvre Sund bru.
- 4.3 Med følgende unntak tillates det ikke parkering i GS områdene:
- I område GS2 (del av gata Grønland) tillates det adkomst til eiendommene 110/159, 110/157 og 110/162 mfl., Grønland 76 ,82, 85 og 87.
 - I område GS4 tillates det adkomst til eiendommen 114/1120, Øvre Storgate 35. Det tillates ikke parkering på dette plassområdet.
 - I område GS7 er tillates benyttet som kjøreadkomst i forbindelse med bruk av FA2.
- 4.4 Område GS8 forutsettes ferdigstilt senest ved ferdigstillelse av ny bro.
- 4.5 I område T1 tillates det inn- og utkjøring av kjøretøyer i forbindelse med nødvendig drift og vedlikehold av veganlegget. Det tillates også inn- og utkjøring til eiendommen 110/157 i forbindelse med nødvendig av- og pålessing av varer og utstyr. Det tillates ikke parkering på plassområdet men kan benyttes som adkomstvei for parkeringsarealer til eiendommene 110/157 mfl., Grønland 76 og 82.
- 4.6 I område T2 tillates det inn- og utkjøring av kjøretøyer i forbindelse med nødvendig drift og vedlikehold av veganlegget. Det tillates også inn- og utkjøring i forbindelse med nødvendig av- og pålessing av varer og utstyr til ny bebyggelse på Union. Det tillates ikke parkering på plassområdet eller at den benyttes som adkomstvei for ny bebyggelse på Union.
- 4.7 For T1, T2 og T3 skal det lages en plan som viser beplantning og møblering.

§ 5 Friområder

- 5.1 Friområdene F2 tillates nyttet som anleggsområde/midlertidig trafikkområde i forbindelse med etablering av veganlegget. Elvelandskap og elvebredder skal ikke berøres mer en høyst nødvendig for anlegg av bro, brofundamenter, landkar og mur mot elva. Friområdet istandsettes etter midlertidig bruk.

§ 6 Spesialområder

- 6.1 Områdene KV1 og KV2 er regulert til kommunalteknisk virksomhet og omfatter pumpestasjoner. Det er tillatt å opparbeide parkering på området KV1.
- 6.2 Området SB omfatter privat småbåtanlegg. Brofundamentene inkludert nødvendige tiltak på elvebunn skal etableres før småbåtanlegget kan etableres.
- 6.3 Friluftsområde SF tillates midlertidig nyttet som anleggsområde innen de rammer som fastsettes av vassdragsmyndigheten. Det tillates oppført nødvendige fundamenter for etablering av broa, samt tiltak for

Ordføreres underskrift:



nødvendig brovedlikehold. I tillegg tillates nødvendig tiltak på elvebunn som erosjonssikring og mudring i forbindelse med etablering av veganlegget.

§ 7 Fellesområder

7.1 Området skal benyttes til felles avkjørsel for følgende eiendommer:

- FA1: 110/56, 110/65, 110/127 og 110/813, Kreftingsgate 43, 45 og 46.
- FA2: 114/622, 114/624 og 114/1054.

I området FA2 tillates parkering.

§ 8 Kombinerte formål

8.1 Områdene B/F/H/K1 og B/F/H/K2 er regulert til byggeområde for bolig, forretning, hotell og kontor.

Vinjes gate 2 skal ha adkomst fra arm til Vinjes gate.

Plass for renovasjon/beholdere for områdene B/F/H/K1 og B/F/H/K2 skal anordnes på egen grunn.

Maksimalt forretningsareal skal, for områdene B/F/H/K1 og B/F/H/K2 til sammen, ikke overstige T-BRA = 3000 m².

I området B/F/H/K1 er maksimal tillatt gesimshøyde 7 meter sett i forhold til gjennomsnittlig kotehøyde på Vinjes gate. Takvinkel skal ikke overstige 37 grader.

I området B/F/H/K2 er maksimal tillatt gesimshøyde 11 m sett i forhold til gjennomsnittlig kotehøyde på Vinjes gate. Takvinkel skal ikke overskride 37 grader. Ny bebyggelse skal plasseres i angitte byggelinjer mot Vinjes gate og mot arm til Vinjes gate.

Støybestemmelsene i pkt 1.9 gjelder også boliger i disse områdene.

8.2 Området B/K/I er regulert til byggeområde for bolig, kontor og lettere industri samt spesialområde bevaring. Det tillates kun etablering av lettere industribedrifter slik som håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht. støy, trafikk m.m. I 1. etg. langs Øvre Storgate tillates det mindre håndverksbedrifter, strøksbetjenende forretning og service. Det anordnes plass for renovasjon/ beholdere. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservator.

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet bevaring som i plankartet er vist som bevaringsverdige, tillates ikke revet.

Innenfor spesialområdet bevaring kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør og vindusutforming samt materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Nye innhegninger i form av forstøtningsmur, port, gjerde eller kjøreareal skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter og godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Ordføreres underskrift: _____



Det kan tillates oppført tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket og helheten av eksisterende bygninger inkl. uteareal med hensyn til struktur, størrelse, form og materialbruk. Ny bebyggelse kan utformes med maksimum mønehøyde tilsvarende eksisterende bebyggelse og maksimum gesimshøyde tilsvarende eksisterende bebyggelse. Takvinkel skal ligge innenfor intervallet 22 – 37 grader. Maks bebygd areal inntil 60 % (BYA).

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, skal nybygg oppføres med sammen krav til tilpassing som nevnt overfor. Bebyggelsen skal forholde seg til angitte byggegrenser og byggelinje langs Øvre Storgate skal være mot fortau.

Atkomst til kommunalteknisk virksomhet, KV2, for nødvendig drift og vedlikehold skal skje via eiendommen 114/1120. Dette omfatter også nødvendig parkering i forbindelse med drift- og vedlikeholdsarbeider.

- 8.3 Området F/K/I er regulert til byggeområde for forretning, kontor og lettere industri. Maksimal gesimshøyde er 7 meter. Takvinkel skal ikke overskride 37 grader. Det anordnes plass for renovasjon/ beholdere på egen grunn.

ooo000ooo

Ordføreres underskrift: _____





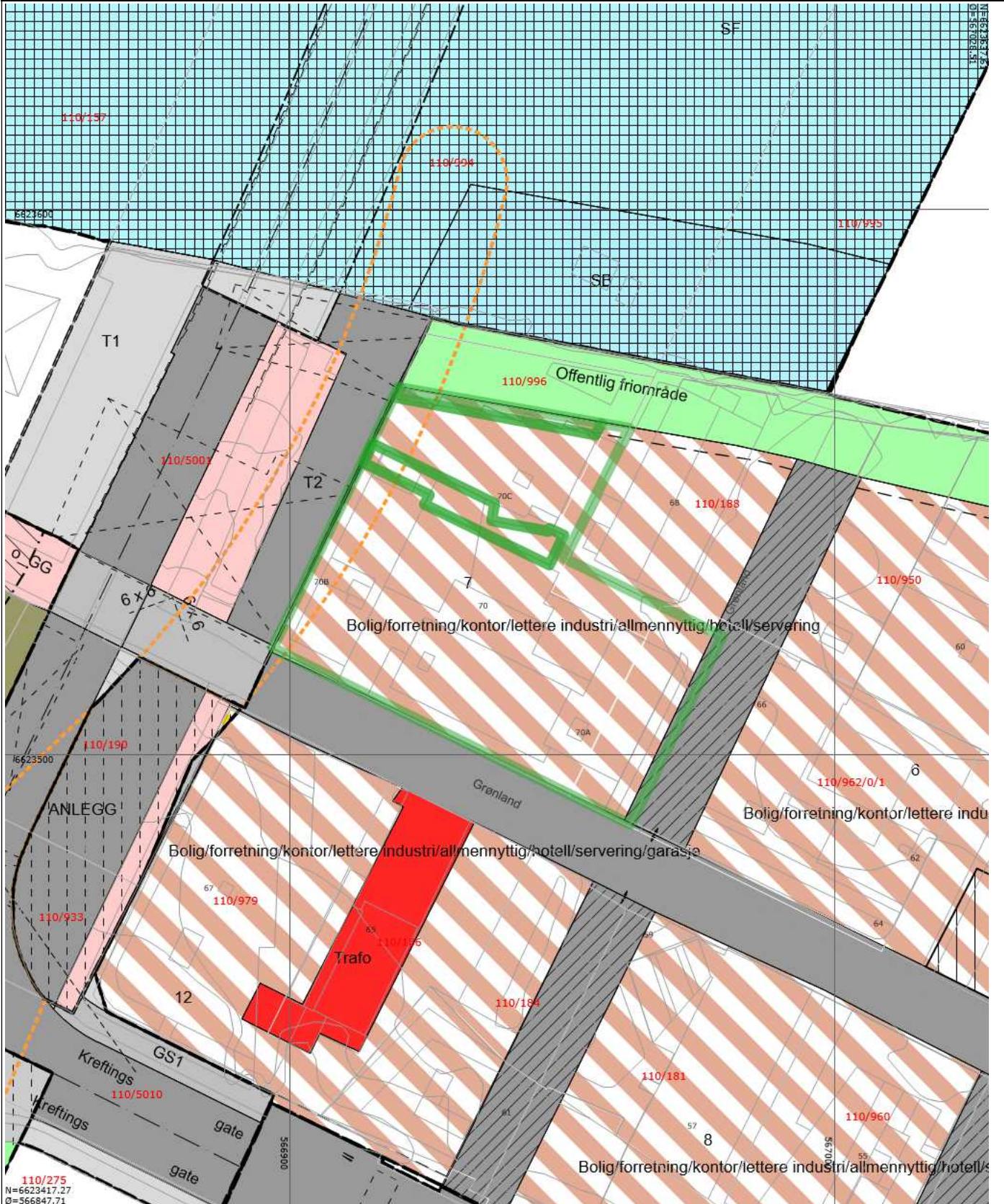
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 78
Adresse:	Grønland 70C 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for InterCity Vestfoldb			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p>Matrikkelnummer</p> <p>Husnummer</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> <p> RpGrense</p> <p> RpBestemmelseGrense</p> <p> Byggegrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Bru</p> <p> Offentlig bebyggelse</p> <p> Gang-/sykkelveg</p> <p> Privat småbåthavn (sjødelen)</p> <p> Annet kombinert formål</p> <p> Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Annen veggrunn, grøntareal</p>	<p>MatrikkelnummermedSnr</p> <p>Fylkesveg gatenavn.</p> <p> Eiendomsgrense</p> <p> Mønelinje</p> <p> Udefinert bygning</p> <p> Veg</p> <p> RpOmråde vedtatt - under bakkenivå</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> Stengning av avkjørsel</p> <p> Bebyggelse som inngår i planen</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Midlertidig trafikkområde</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Turveg</p> <p> Annet spesialområde</p> <p> Midlertidig bygg- og anleggsområde</p> <p> Veg</p> <p> Gangveg, gangareal eller gågate</p> <p> Friområde</p>	<p>Husnummer med bokstav</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> TakoverbyggKant</p> <p> Bygning</p> <p> Høydekurve</p> <p> Eiendomsteig</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Avkjørsel</p> <p> Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p> Regulert støyskjerm</p> <p> Bevaring av bygninger</p> <p> Annen veggrunn</p> <p> Friområde i sjø og vassdrag</p> <p> Felles avkjørsel</p> <p> Andre sikringssoner</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn, tekniske anlegg</p>
--	--	---



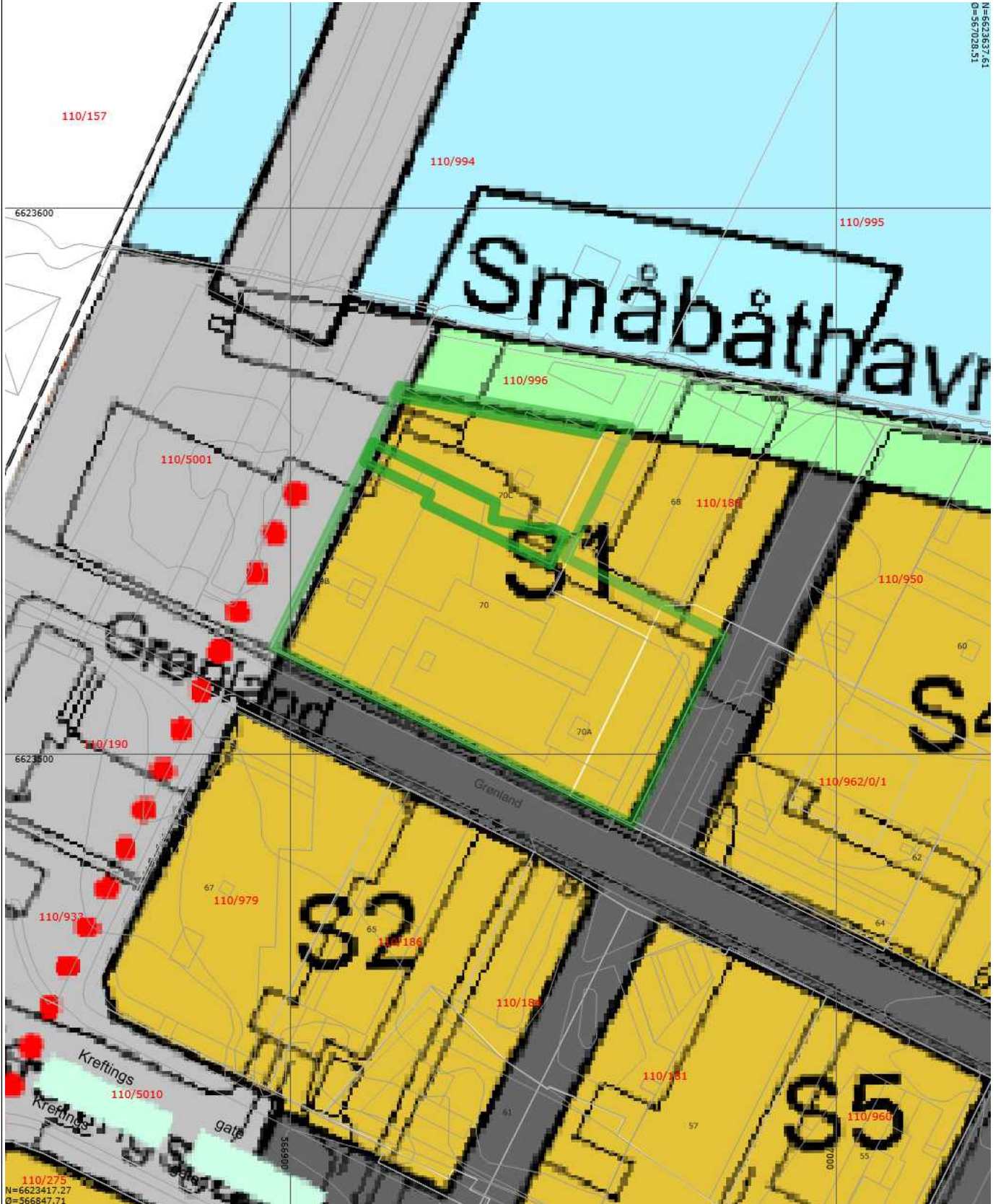
Drammen
kommune

Kommunedelplaner















Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 78
Adresse:	Grønland 70C 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 78
Adresse:	Grønland 70C 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
 Veg - Nåværende	 Blågrønnstruktur - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 Småbåthavn - Nåværende		



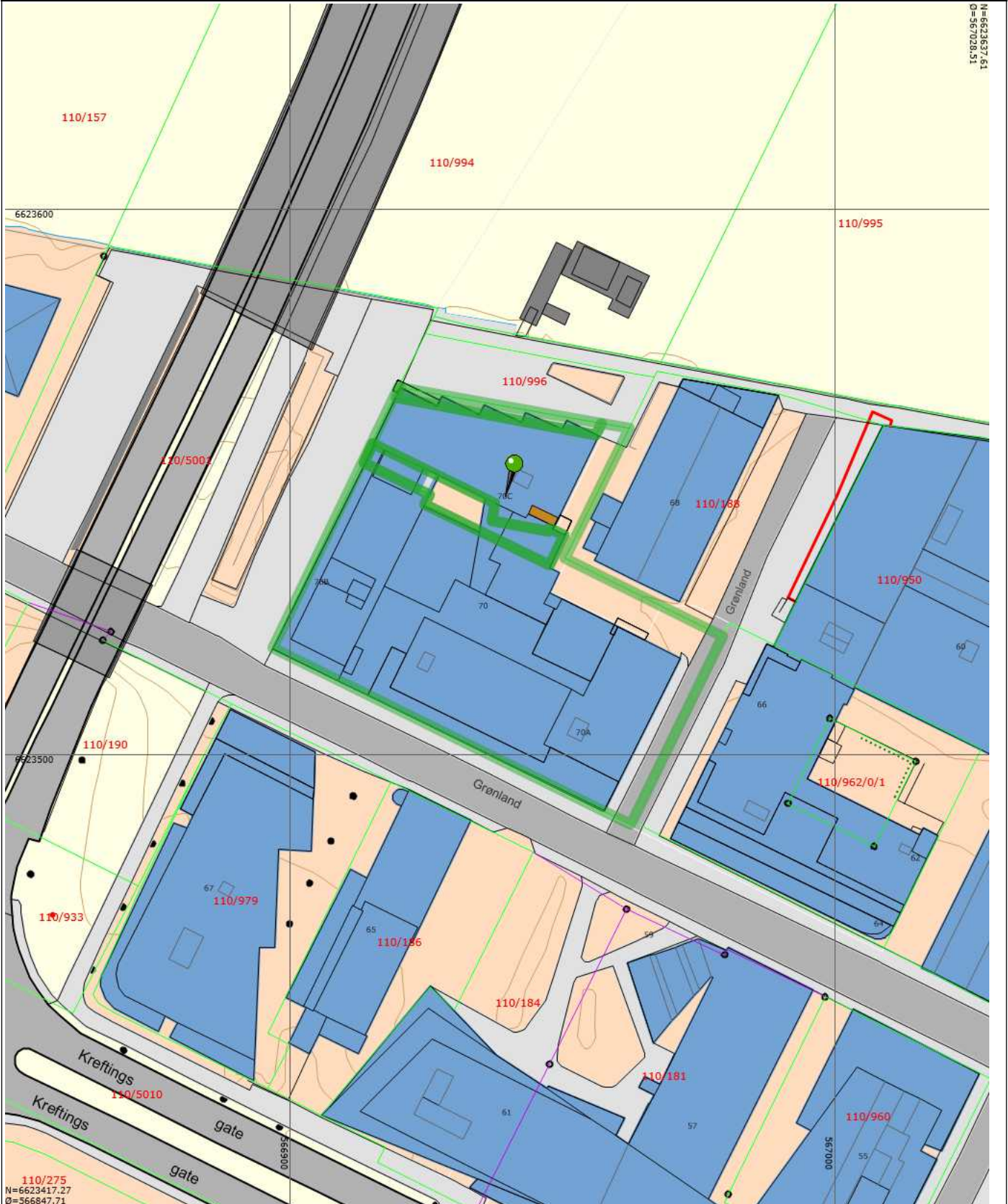
Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 78
Adresse:	Grønland 70C 3045 DRAMMEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrensepunkt	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Vegrekkverk	 Vegskulderkant	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Bru	 Flytebrygge
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Annen næring	Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Gang- og sykkelveg på bru
 Veg på bru	Brukonstruksjon	 Elvekant
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Høydekurve	 Bebyggt område	 Annet

SENTRUMSPANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHALDET I BESTEMMELSENE

- 0 Henvising til kart som bestemmelsene refererer til**

- 1 Plankrav**

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

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

- 4 Vann, elv**
 - 1. Friluftsområder

- 5 Trafikkområder**
 - 1. Gater
 - 2. Seilingshøyde i elva

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

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

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

1. PLANKRAV

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

Bestemmelser

Støyforhold

- Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjelder for behandling av støy.
- Hele planområdet anses som "sentrumsområde", i.h.t. T-1442 – punkt 3.2.3. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i det som i.h.t. T-1442 er å betegne som "gul" eller "rød" sone, blir det krevet spesiell støytilpasning av bebyggelsen m.h.t. innendørs støynivå, tilgang til uteareal og "stille side" i alle boliger, jmf. nedenstående.
- Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i trafikkmengde ved gjennomføring av planlagt gatehierarki, slik det er definert i sentrumsplanen. Ved nye boliger langs atkomstgater skal det foretas en vurdering av støykrav i forhold til trafikkmengden.
- Nye boliger skal ha minst en fasade som tilfredsstillende anbefalte støygrenser gitt i T-1442 – punkt 3.1. Nye boliger inntil hovedgate, samlegate eller hovedspor for jernbanen skal ha minst en fasade vendt vekk fra denne støykilden. Soverom skal tilfredsstillende anbefalte grenser i T-1442 – punkt 3.1 for maksimalt støynivå i nattperioden. Grenser for innendørs støynivå, jmf. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt innelima i samsvar med Statens helsetilsyns veileder 4-95.
- Minst 50% av uteoppholdsarealet som kreves i.h.t. planbestemmelsenes punkt 3.3 skal tilfredsstillende støygrenser i T-1442 – punkt 3.1. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves i medhold av planbestemmelsenes punkt 3.3, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstillende grenseverdier for utendørs støy i T-1442 – punkt 3.1.
- Ny arealbruk, nye tiltak, inkl. vifter/ventilasjonssystemer 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 støyreducerende tiltak dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

Sikring av grunn

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

Sikring mot flom

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

Retningslinjer

Stille områder

- Bragernes kirkegård, Strømsø kirkegård og del av Drammen park forvaltes som "stille områder", hvor det skal tilstrebtes 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 tilstrebtes en høyest mulig gjenvinningsgrad av materialer.

2.4 UNIVERSSELL UTFORMING

Bestemmelse

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

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

Generelt

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

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

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

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

Bevaringsområder

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

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

- I følgende reguleringsplaner anses bevaringssspørsmål avklart, og der det er avvik gjelder reguleringsplanen med bestemmelser foran. pkt. 2.5 i disse bestemmelsene:

Vedtatte reguleringsplaner:

- 'Union Brygge'.
- 'Kvartalet Brantenborggata, Tomtegata, Holmens gate, Bragerhagen'.
- 'Bragernes Strand'.
- 'Raadhushaven'.
- 'Kvartalet Nedre Storgate, Losjeplassen, Engene, Sundgata'.

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

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

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

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

Gh16 = 16 meter (6 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)

Gh13 = 13 meter (5 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)

Gh10 = 10 meter (4 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)

Gh7 = 7 meter (3 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)

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

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

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

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

-

Privat uteoppholdsareal

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

-

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

	Arealkrav
Senterområde	10m ² pr. bolig
Bybebyggelse/blandingsområde	15m ² pr. bolig
Boligområde	20m ² pr. bolig

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

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

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

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

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

3.4 BOKKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

- Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varierer 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 tiliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumservice
- Mot Bragernes torg bør etablering av boliger begrenses, og tillates kun over 3. etasje. (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- Mot Bragernes torg og Strømsø torg tillates ikke virksomheter i 1. etasje som kun er basert på kvelds- og nattåpen virksomhet.

Retningslinjer

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

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

Bestemmelse

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

Retningslinjer

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

3.8 BOLIGOMRÅDER

Bestemmelse

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

Retningslinjer

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

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.10 PARKERINGSBUS

Bestemmelser

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

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PlassER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

Tverraksene er:

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

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

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

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

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

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

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

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

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

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

B86

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

B90 og 92

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

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6, S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

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

Retningslinjer

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

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

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

S68

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

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

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

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

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

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

1. Gatene skal være to-felts og to-veiskjørt.
2. I kvartalsstrukturen bør kryss i alle gater utformes med alle armer åpne.
3. Helt eller delvis stenging av gater kan bare skje i medhold av reguleringsplan eller vedtak i formannskapet / bystyret.
4. Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i plan.
5. Bruk av lysregulering begrenses og brukes først og fremst for å legge forholdene til rette for kollektiv-, sykkel- og fotgjengertrafikk.
6. Sildresonene omfatter områder på Bragernes og Strømsø som vist på kartvedlegg 'Trafikk og gatebruk – Framtidig gatehierarki', datert 27.10.04.
 - a. Sildresonene rommer torg, gågater og lavhastighetsgater for kjørende trafikk.
 - b. Framkommelighet for trafikantgruppene i sildresonene skal prioriteres slik:
 - i) gående
 - ii) syklende
 - iii) kollektivtrafikk
 - iv) varelevering
 - v) andre kjørende
7. Hovedtraseer for buss er avklart gjennom Kommunedelplanene for gatebruk på Bragernes og Strømsø. I hovedtraseene bør det legges til rette for god flyt for kollektivtrafikken.
8. Fartsgrense bør settes til
 - a. 50 km/t i hovedgatene
 - b. 40 km/t i samlegatene
 - c. 30 km/t i adkomstgatene

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

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

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENE PLANER

Bestemmelse

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

Retningslinje

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

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	110	976	0	78	Grønland 70C, 3045 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3661.99m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1.79m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	6328.43m ²
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3660.15m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3661.99m ²
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.06m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3301 0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)		
	3301 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Annet kombinert formål	3604.47m ²
	3301 060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)	Felles avkjørsel	57.2m ²
	3301 060261-1	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND BRU MED TILSTØTENDE OMRÅDER (30.3.2004)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.33m ²
	3301 060261-1	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND BRU MED TILSTØTENDE OMRÅDER (30.3.2004)	Gang-/sykkelvei	0.01m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060215-7	REGULERING AV KVARTALET MELLOM KONNERUDVEGEN, MØLLEBAKKEN - 2. OG 3. STRØM TERRASSE OG KONNERUDVEIEN. (30.8.1955)
060222-5	REGULERING AV FRIAREAL MED KLUBBHUS VED AUSTADKOLLEN. (22.7.1965)
06023-6	REGULERING AV ØVRE EIKERVEI FRA STATIONGATEN TIL STOREMOEN. (24.9.1931)
0602305	Detaljregulering for Gulliksrud boliggrønd (23.2.2016)
060231-6	NORASEL REGULERINGSPLAN (12.7.1974)
060232-2	REGULERINGSPLAN FOR E-18 MED TILKNYTNINGSVEGER PÅ STREKNINGEN FAGERHEIM - SKOGER STASJON (19.9.1974)
0602336	DETALJREGULERING FOR GULDLISTEN 35 OG 20 (GULSKOGEN SENTER) (20.2.2018)
0602358	Områderegulering for Sundland (16.6.2015)
0602361	Detaljregulering for planundergang Rødgata (16.6.2015)
0602365	Detaljregulering for E134 Strømsåstunnelen (29.11.2016)
060237-7	REGULERINGSPLAN FOR BIKKJESTYKKET - KJÆRJORDET. (6.10.1977)
0602374	Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017)
060240-13	REGULERINGSPLAN FOR BJØRNSTJERNE BJØRNSONSGATE, PARSELL LANGES GATE - GRØNLAND (6.1.1982)
060240-14	REGULERINGSPLAN FOR KONNERUDGATA MED GANG/SYKKELVEI. PARSELL PROF.SMITHS ALLE - THYGEBAKKEN (6.1.1982)
060241-4	REGULERINGSPLAN FOR GULSKOGEN CELLULOSE, DRAMMEN KOMMUNE (4.8.1982)
060242A-2	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BLEKTJERNVEIEN - 4. STRØM TERRASSE (29.11.1983)
060247-4	REGULERINGSPLAN FOR OMLEGGING AV E 18, EIK - VESTFOLD GRENSE OG NSB I KOBBERVIKDALEN (31.3.1992)
060248-10	REGULERINGSENDRING AV GANG-/SYKKELVEG LANGS GUNDESØLINA (22.3.1994)
060248-5	REGULERINGSPLAN FOR DOBBELTSPOR BRAKERØYA - DRAMMEN STASJON (22.6.1993)
060248-7	REGULERINGSPLAN Fyllingsområde X3, KOBBERVIKDALEN (22.6.1993)
060250-3	REGULERINGSPLAN FOR NY RV 11, BANGELØKKA - NEDRE EIKER GRENSE. (28.2.1995)
060251-6A	TVERRVEI, FRA EIKERVEIENE TIL PROF. SMITHS ALLE (17.12.1996)
060252-8	REGULERINGSPLAN FOR ARBOJORDET. (24.6.1997)
060253-3	TVERRSLAG TIL NY E134, STRØMSÅSTUNNELEN. (23.9.1997)
060255-10	Reguleringsplan Professor Smiths allé (FV 35), gang- og sykkelvei (26.9.2000)
060256-5	REGULERINGSPLAN FOR NEDRE EIKERVEI 71, ARBOJORDET ØST (30.10.2001)
060256-9	REGULERINGSPLAN FOR GULSKOGEN VEST (18.12.2001)
060256-9_1	GULSKOGEN VEST - MINDRE VESENTLIG ENDRING (23.6.2005)
060257-3	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE (28.5.2002)
060257-9	REGULERINGSPLAN NEDRE EIKERVEI, SYKKELANLEGG (24.9.2002)

060258-1	REGULERINGSPLAN FOR UNION BRYGGE, GRØNLAND (29.10.2002)
060259-3	REGULERINGSPLAN FOR KOBBERVIKDALEN SØR.'DRÅPEN' (27.5.2003)
060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)
060261-1	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE SUND BRU MED TILSTØTENDE OMRÅDER (30.3.2004)
060261-8	E 18 FRYDENHAUG - EIK (26.10.2004)
060262-6	REGULERINGSPLAN FOR STRANDSONEN FRA DRAMMEN STASJON TIL GYLLENLØVE BRYGGE. (26.4.2005)
060262-7	REGULERINGSPLAN FOR SKAMARKEN (26.4.2005)
060263-2	REGULERINGSPLAN FOR GULSKOGEN SENTER OG GULDLISTEN (30.8.2005)
060265-8	Reguleringsplan for Arbojordet (17.2.2009)
060266-3	Reguleringsplan for Vintergata 19 (16.2.2010)
20200012	Detaljregulering for Flisebekken 2 og midlertidig bruk av Grønland 13-23 (14.6.2021)
20200006	Områderegulering for Kreftings gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21, 23 mfl. (13.5.2025)
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)
0602198_3	Reguleringsendring Vinjesgate 2 (19.2.2013)
20210005	Detaljregulering for Grønland 85-87 (28.10.2025)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039
---------------	---

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DOK-analyse for eiendom 3301-110/976

Dato for analyse	24.04.2026 kl.09:56	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	66
Kommunens valgte	89	Utelatte datasett	27

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

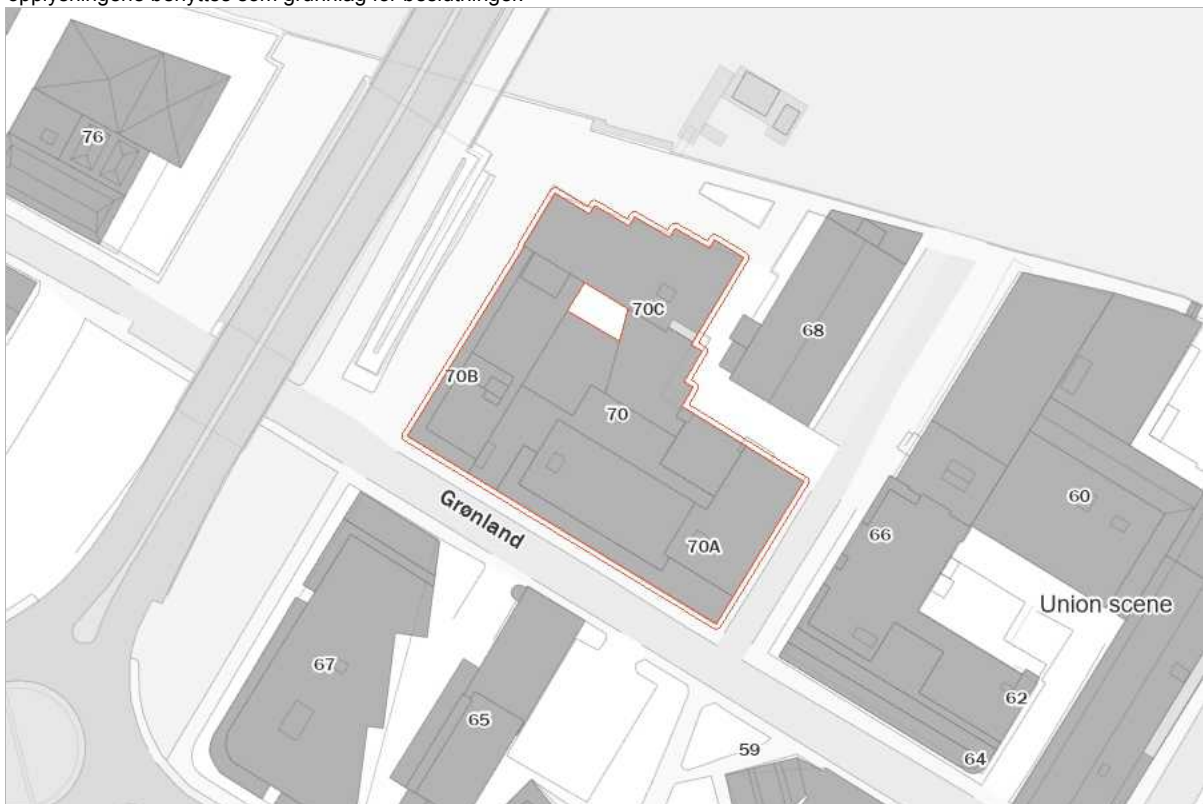
Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.04.2026	24.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	23.04.2026	24.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	19.04.2026	24.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		13.04.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.04.2026	23.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026
Samfunnsikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnsikkerhet: Flomsone	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	13.04.2026
Samfunnsikkerhet: Stormflo og havnivå	Kartverket	05.04.2026	06.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	23.04.2026	23.04.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	24.04.2026	13.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.04.2026	13.04.2026
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		13.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		13.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	24.04.2026	13.04.2026
Geologi: Bergrettigheter	Direktoratet for mineralforvaltning	20.04.2026	13.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	23.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	24.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	15.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	Fiskeridirektoratet	24.04.2026	13.04.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder	Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev	Havforskningsinstituttet	22.04.2026	13.04.2026
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	Fiskeridirektoratet	28.03.2026	30.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	Landbruksdirektoratet		13.04.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindrifftsanlegg	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	Landbruksdirektoratet		13.04.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	Landbruksdirektoratet		13.04.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		16.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	Miljødirektoratet		15.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Natur: Villreinområder	Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Samferdsel: Ankringsområder	Kystverket	21.04.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	16.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	23.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	24.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
467588975	Grønland 70A
467588975	Grønland 70B
467588975	Grønland 70C
467588975	Grønland 70

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	24.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Annen kontorbygning	300254070

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	19.04.2026
Antall treff	91	Nedlastet	24.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventuellet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Grunneiendom	3301	110	996	0	0	1
Grunneiendom	3301	110	5001	0	0	1

Flater

Seksjon	3301	110	976	0	67	1
Seksjon	3301	110	976	0	66	1
Seksjon	3301	110	976	0	65	1
Seksjon	3301	110	976	0	64	1
Seksjon	3301	110	976	0	63	1
Seksjon	3301	110	976	0	62	1
Seksjon	3301	110	976	0	61	1
Seksjon	3301	110	976	0	60	1
Seksjon	3301	110	976	0	59	1
Seksjon	3301	110	976	0	58	1
Seksjon	3301	110	976	0	57	1
Seksjon	3301	110	976	0	56	1
Seksjon	3301	110	976	0	55	1
Seksjon	3301	110	976	0	54	1
Seksjon	3301	110	976	0	53	1
Seksjon	3301	110	976	0	52	1
Seksjon	3301	110	976	0	51	1
Seksjon	3301	110	976	0	50	1
Seksjon	3301	110	976	0	49	1
Seksjon	3301	110	976	0	48	1
Seksjon	3301	110	976	0	47	1
Seksjon	3301	110	976	0	46	1
Seksjon	3301	110	976	0	45	1
Seksjon	3301	110	976	0	44	1
Seksjon	3301	110	976	0	43	1
Seksjon	3301	110	976	0	42	1
Seksjon	3301	110	976	0	41	1
Seksjon	3301	110	976	0	40	1
Seksjon	3301	110	976	0	39	1
Seksjon	3301	110	976	0	38	1
Seksjon	3301	110	976	0	37	1
Seksjon	3301	110	976	0	36	1
Seksjon	3301	110	976	0	35	1
Seksjon	3301	110	976	0	34	1
Seksjon	3301	110	976	0	33	1
Seksjon	3301	110	976	0	32	1
Seksjon	3301	110	976	0	31	1

Flater

Seksjon	3301	110	976	0	30	1
Seksjon	3301	110	976	0	29	1
Seksjon	3301	110	976	0	28	1
Seksjon	3301	110	976	0	27	1
Seksjon	3301	110	976	0	26	1
Seksjon	3301	110	976	0	25	1
Seksjon	3301	110	976	0	24	1
Seksjon	3301	110	976	0	23	1
Seksjon	3301	110	976	0	22	1
Seksjon	3301	110	976	0	21	1
Seksjon	3301	110	976	0	20	1
Seksjon	3301	110	976	0	19	1
Seksjon	3301	110	976	0	18	1
Seksjon	3301	110	976	0	17	1
Seksjon	3301	110	976	0	16	1
Seksjon	3301	110	976	0	15	1
Seksjon	3301	110	976	0	14	1
Seksjon	3301	110	976	0	13	1
Seksjon	3301	110	976	0	12	1
Seksjon	3301	110	976	0	11	1
Seksjon	3301	110	976	0	10	1
Seksjon	3301	110	976	0	9	1
Seksjon	3301	110	976	0	8	1
Seksjon	3301	110	976	0	7	1
Seksjon	3301	110	976	0	6	1
Seksjon	3301	110	976	0	5	1
Seksjon	3301	110	976	0	4	1
Seksjon	3301	110	976	0	3	1
Seksjon	3301	110	976	0	1	1
Seksjon	3301	110	976	0	2	1
Anleggseiendom	3301	110	964	0	0	2
Anleggseiendom	3301	110	977	0	0	2
Grunneiendom	3301	110	976	0	0	1
Seksjon	3301	110	976	0	84	1
Seksjon	3301	110	976	0	83	1
Seksjon	3301	110	976	0	82	1

Flater

Seksjon	3301	110	976	0	81	1
Seksjon	3301	110	976	0	80	1
Seksjon	3301	110	976	0	79	1
Seksjon	3301	110	976	0	78	1
Seksjon	3301	110	976	0	77	1
Seksjon	3301	110	976	0	76	1
Seksjon	3301	110	976	0	75	1
Seksjon	3301	110	976	0	74	1
Seksjon	3301	110	976	0	73	1
Seksjon	3301	110	976	0	72	1
Seksjon	3301	110	976	0	71	1
Seksjon	3301	110	976	0	70	1
Seksjon	3301	110	976	0	69	1
Seksjon	3301	110	976	0	68	1

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

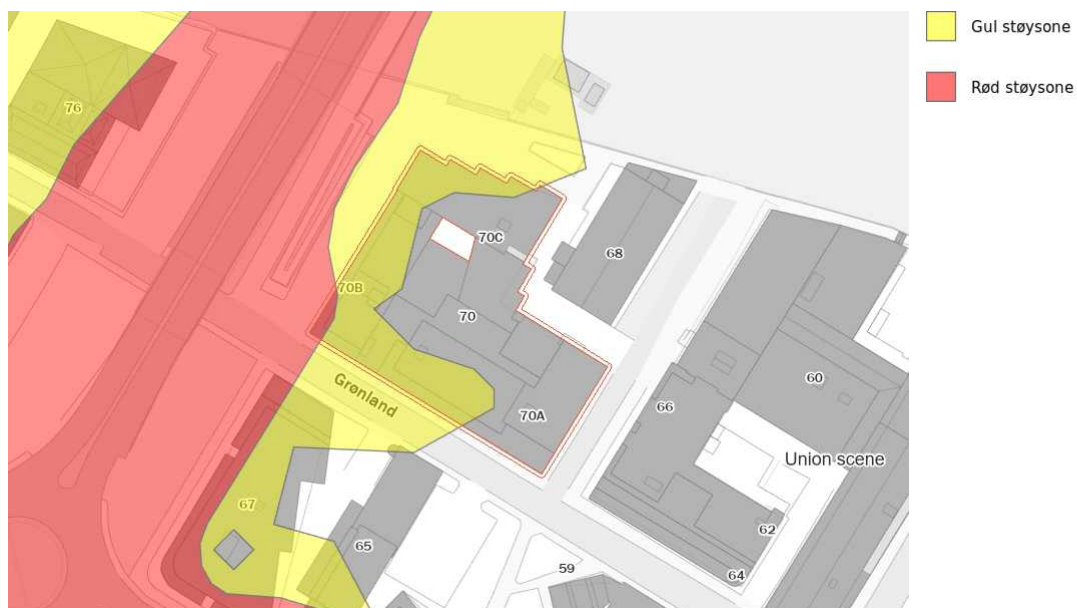
...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
liteForurensning	forurensetGrunn
ikkeAkseptabelForurensning	forurensetGrunn
ukjentPåvirkning	forurensetGrunn

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Red zone
Road	Yellow zone

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedecke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

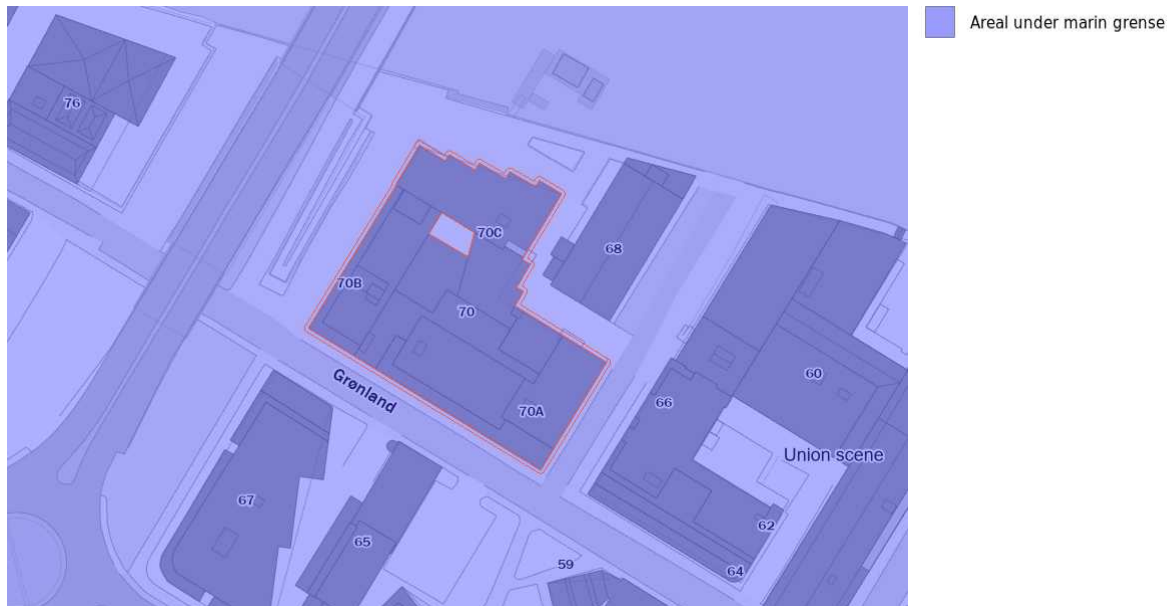
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikv saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET

Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.

Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

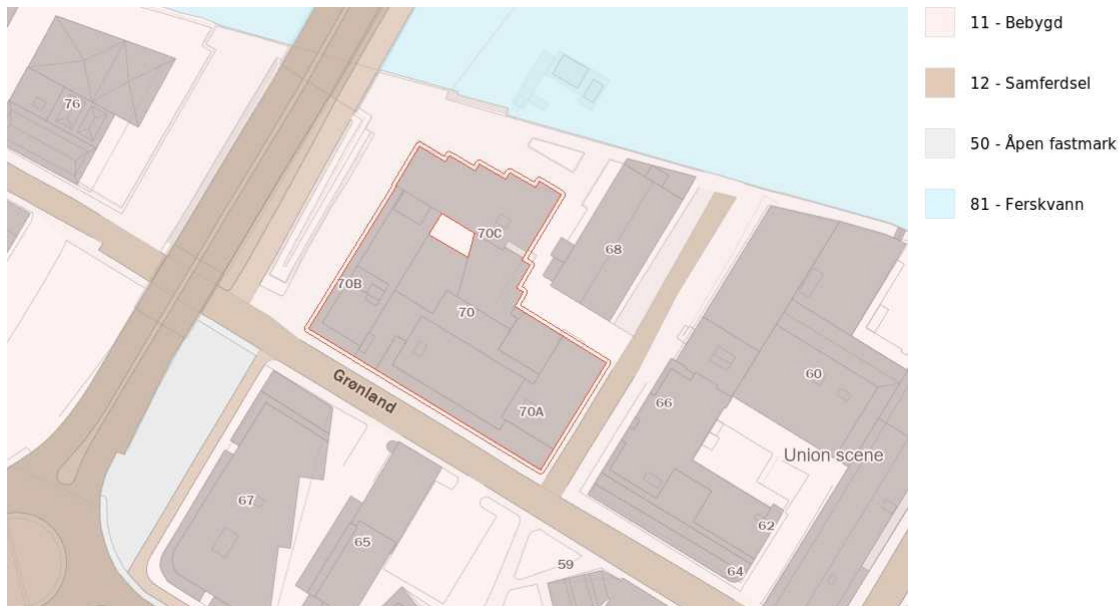
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

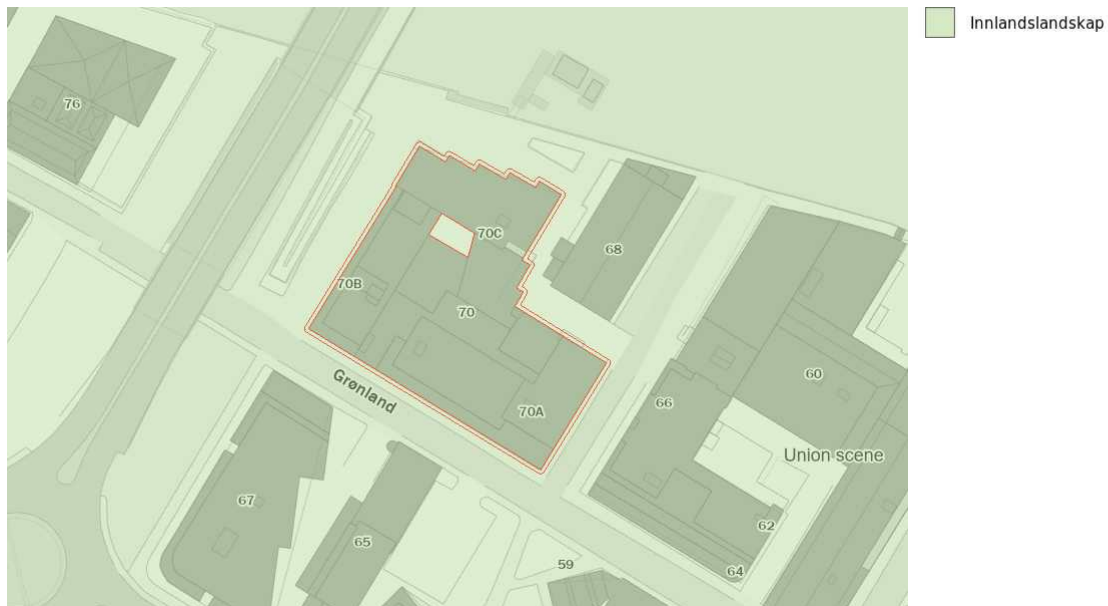
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.04.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN

Åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kilde	Kommunal- og distriktsdepartementet	Oppdatert	11.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	05.05.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Tjenesten/datasettet viser statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Planretningslinjen gjelder i 100-metersbeltet innenfor kystkonturen. Forbud mot tiltak i strandsonen er utdypet med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Datasettet viser hvor strengt forbudet skal håndheves i den enkelte kommune.

Datasettet er ikke juridisk, men er et planrelevant datasett og inngår i DOK. Det skal brukes til se hvilken sone den enkelte kommune ligger i når det gjelder håndheving av forbudet mot bygging i strandsonen.

...

Flater

LENKE
Lenke

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

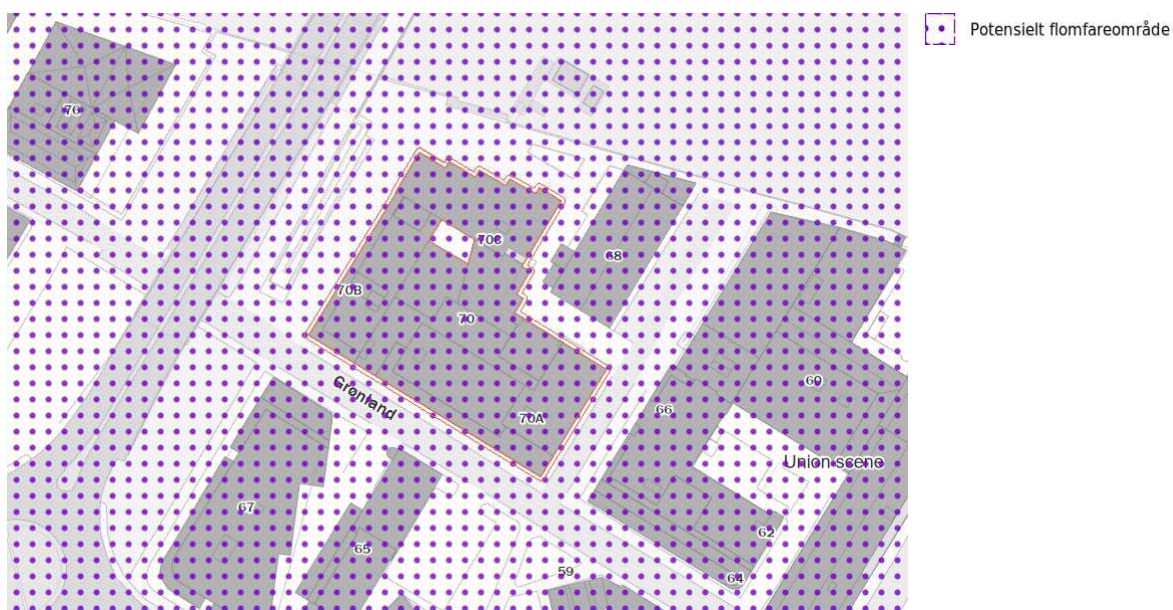
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

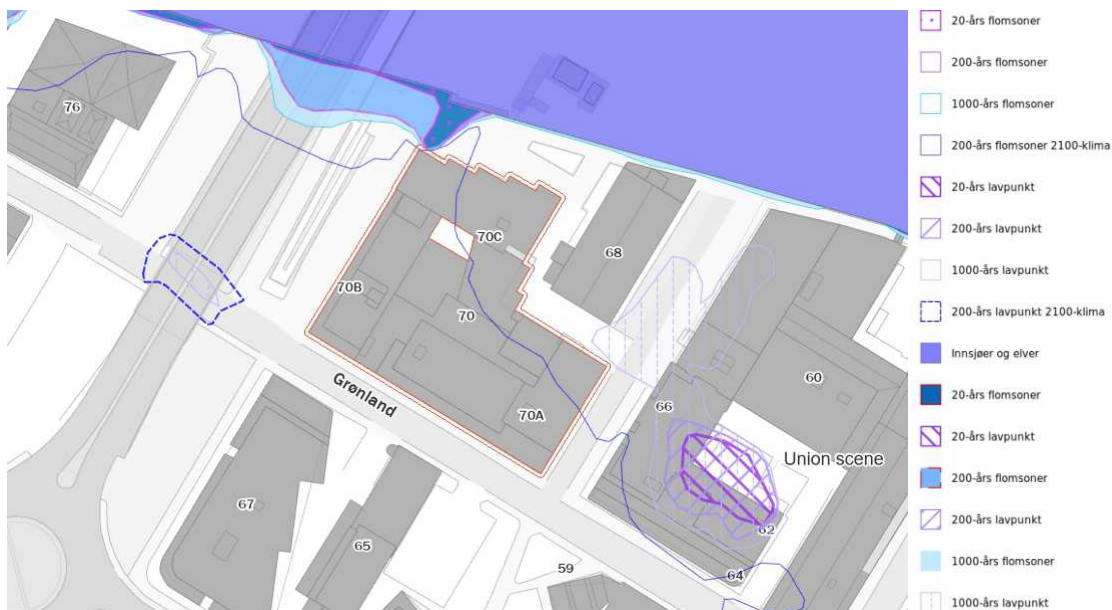
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	012	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	19.04.2026
Antall treff	7	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
200	0	2
20	0	2
2100	0	1
1000	0	2

Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.04.2026
Antall treff	5	Nedlastet	06.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Merk at datasettet "Stormflo og havnivå" kom i ny utgave da DSBs veileder ble oppdatert 1. juli 2024. I januar 2025 kom det forbedringer som blant annet fjernet isolerte, oversvømte arealer på land som ikke var reelle. Det er planlagt flere forbedringer av datasettet utover våren som spesielt vil forbedre datasettet for enkelte fjorder/basseng med trang åpning.

En konsekvens av menneskeskapt klimaendring er at havnivået stiger. Rapporten Sea-Level Rise and Extremes in Norway (2024) viser at også i Norge vil vi merke den økende stigningen. I veilederen «Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging» (2024) kommer DSB med råd og anbefalinger om hvordan kommunene skal ta hensyn til havnivåstigning i sin planlegging, både på kort og lang sikt, og for ny og eksisterende bebyggelse. Hensikten er å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv. på grunn av oversvømmelse. I tillegg til havnivåstigning, omhandler veilederen høye vannstander (stormflo) fordi havnivåstigningen fører til at høye vannstander vil inntreffe lenger, og oftere, inn over land enn hva som er tilfelle i dag.

Informasjon om de høye vannstander med dagens havnivå eller med et framtidig havnivå som denne veilederen anbefaler kommunene å bruke, er samlet i dette datasettet. Videre har Kartverket modellert hvilket areal som kan bli berørt av oversvømmelse ved de ulike høye vannstandene, nå og i framtiden.

De høye vannstandene tilsvarer sikkerhetsklassene for flom brukt i TEK17 som er 20-års, 200-års og 1000-års stormflo. I tillegg finnes et «øvre estimat vannstand» som er anbefalt brukt for bygg som omfattes av TEK17 § 7-2 første ledd.

Noen av disse høye vannstandene kommer også med klimapåslaget for havnivåendring frem til år 2100 eller år 2150. I tråd med det nye føre-var-grunnlaget for klimatilpasning i Norge er klimapåslaget basert på utslippsscenario SSP3-7.0 der man bruker 83-prosentiler for det sannsynlige utfallsrommet.

Datasettet og veilederen fra DSB retter seg hovedsakelig mot kommuner og andre fagkyndige som skal utrede og vurdere konsekvensene av havnivåstigning og stormflo i saker etter plan- og bygningsloven, og ved utarbeidelse av helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse etter sivilbeskyttelsesloven.

Se produktspesifikasjon for ytterligere informasjon.

...

Flater (1 / 2)

KLIMAÅR	OVERNN2000	SIKKERHETSKLASSEFLOM	OPPDATERINGSDATO
2100	240	største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000 Konsekvens	04/02/2026
2100	220	største nominelle årlige sannsynlighet 1/200 Konsekvens	04/02/2026

Flater (2 / 2)

KLIMAÅR	OVERNN2000	OPPDATERINGSDATO
2150	330	04/02/2026
2100	290	04/02/2026
-	230	04/02/2026



Adresse

Grønland 70C, 3045 DRAMMEN

Dato for energimerking

13.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295245

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300254070

Gårdsnummer

110

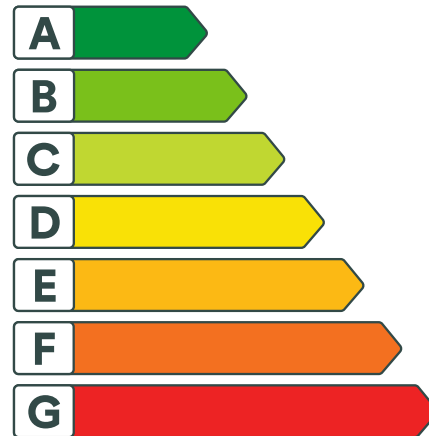
Bruksnummer

976

Seksjonsnummer

78

Bruksenhetsnummer

H0602


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 132,0 m²	Oppvarmet bruksareal 132,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

88,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

91,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 471 kWh



Grønland 70C, 3045 DRAMMEN



Detaljer

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



Grønland 70C, 3045 DRAMMEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Grønland 70 C, 3045 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 976, Snr. 78, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260130

Meglerforetak:

PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler:

Svein Liavaag

Telefon / Mobil:

40 00 23 28 / 905 35 204

E-post:

svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-