



PRIVATMEGLEREN  
DRAMMEN

SANKT HALVARDS GATE  
7 A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Vedtekter

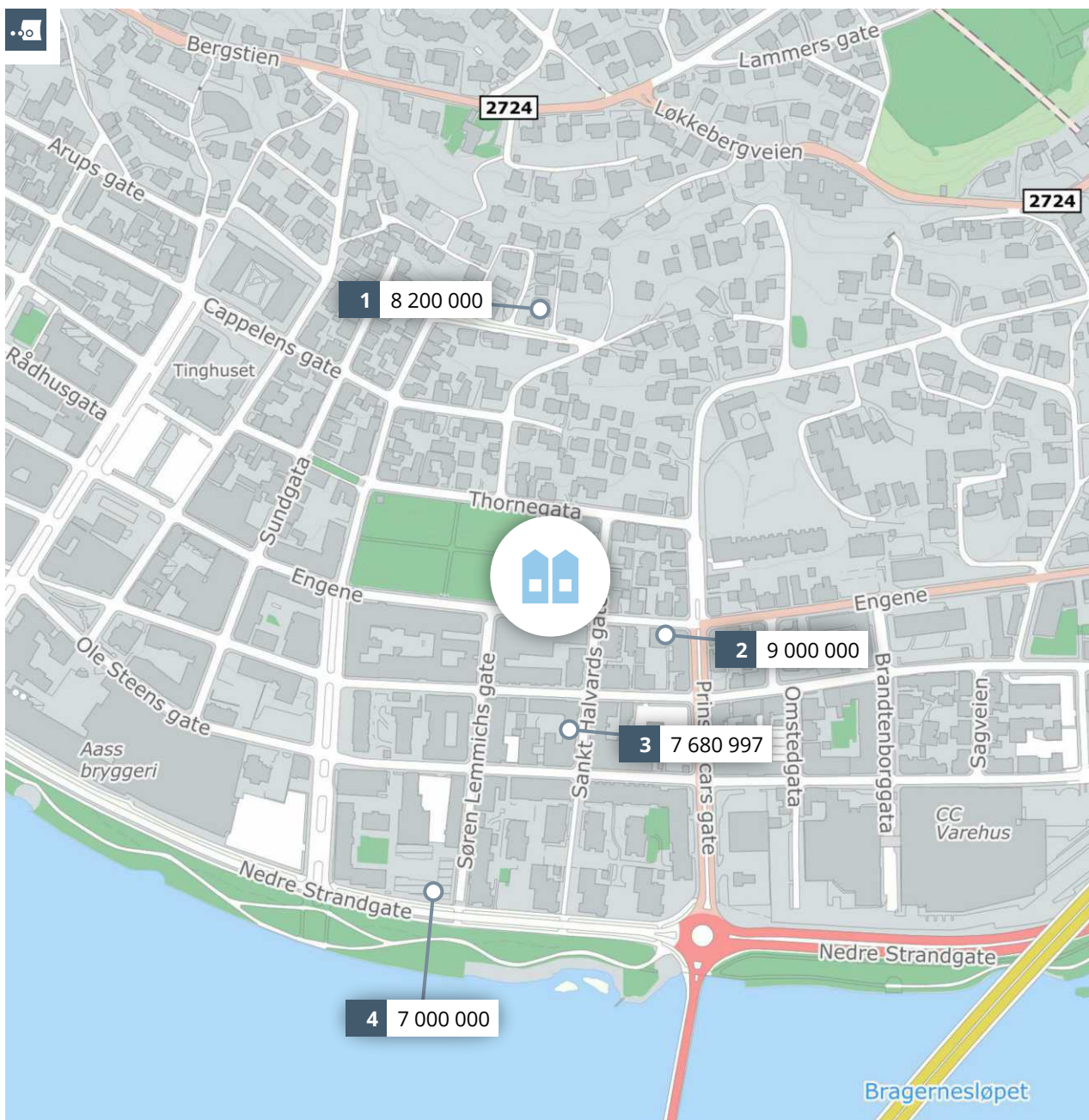
Tinglyst seksjoneringsbegjæring

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Budskjema



# Meglernes verdivurdering

## **SANKT HALVARDS GATE 7 A**



Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 09.01.2026

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





# Sankt Halvards gate 7 A, 3015 DRAMMEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i  
2025

GNR 113 BNR 107 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 3301  
DRAMMEN GRUNNKRETS FJELLHEIM 1

Verdivurdert til

# 12 590 000

- 12 590 000 92 574  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt						1 464 m <sup>2</sup>
Byggeår						2025

Fellesutgifter	9 251
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3
Balkong	

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Peder Buchs gate 37 165 m <sup>2</sup> 1908 2. etg 3 sov	19.01.2025	7 490 000	<b>8 200 000</b>	0	8 200 000	<b>49 697</b>
2 Nedre Storgate 61 A 100 m <sup>2</sup> 2018 3. etg 3 sov	09.05.2025	9 000 000	<b>9 000 000</b>	0	9 000 000	<b>90 000</b>
3 Sankt Halvards gate 5 124 m <sup>2</sup> 2000 3. etg 3 sov	15.01.2024	7 750 000	<b>7 450 000</b>	230 997	7 680 997	<b>61 944</b>
4 Losjeplassen 14 68 m <sup>2</sup> 2022 2. etg 2 sov	24.05.2024	7 290 000	<b>7 000 000</b>	0	7 000 000	<b>102 941</b>

Velkommen til dette delikate og moderne townhouse, attraktivt plassert midt i hjertet av Drammen.

Boligen er fordelt over tre etasjer og fremstår som en smakfull helhet, med tidsriktig interiør, moderne materialvalg og gjennomtenkte løsninger. I første etasje møtes du av et moderne k kken, videre finner du en lys og trivelig stue med direkte adkomst til en herlig markterrasse på ca. 12,5 kvm. Etasjen har også en innbydende entré samt et stilrent, flislagt bad.

I andre etasje ligger boligens private sone, med tre gode soverom og et romslig bad på 6 kvm. Øverste etasje byr på en ekstra stue som gir fleksible bruksmuligheter, og herfra har du utgang til en nydelig takterrasse. Det er mulighet for k p av garasjeplass!

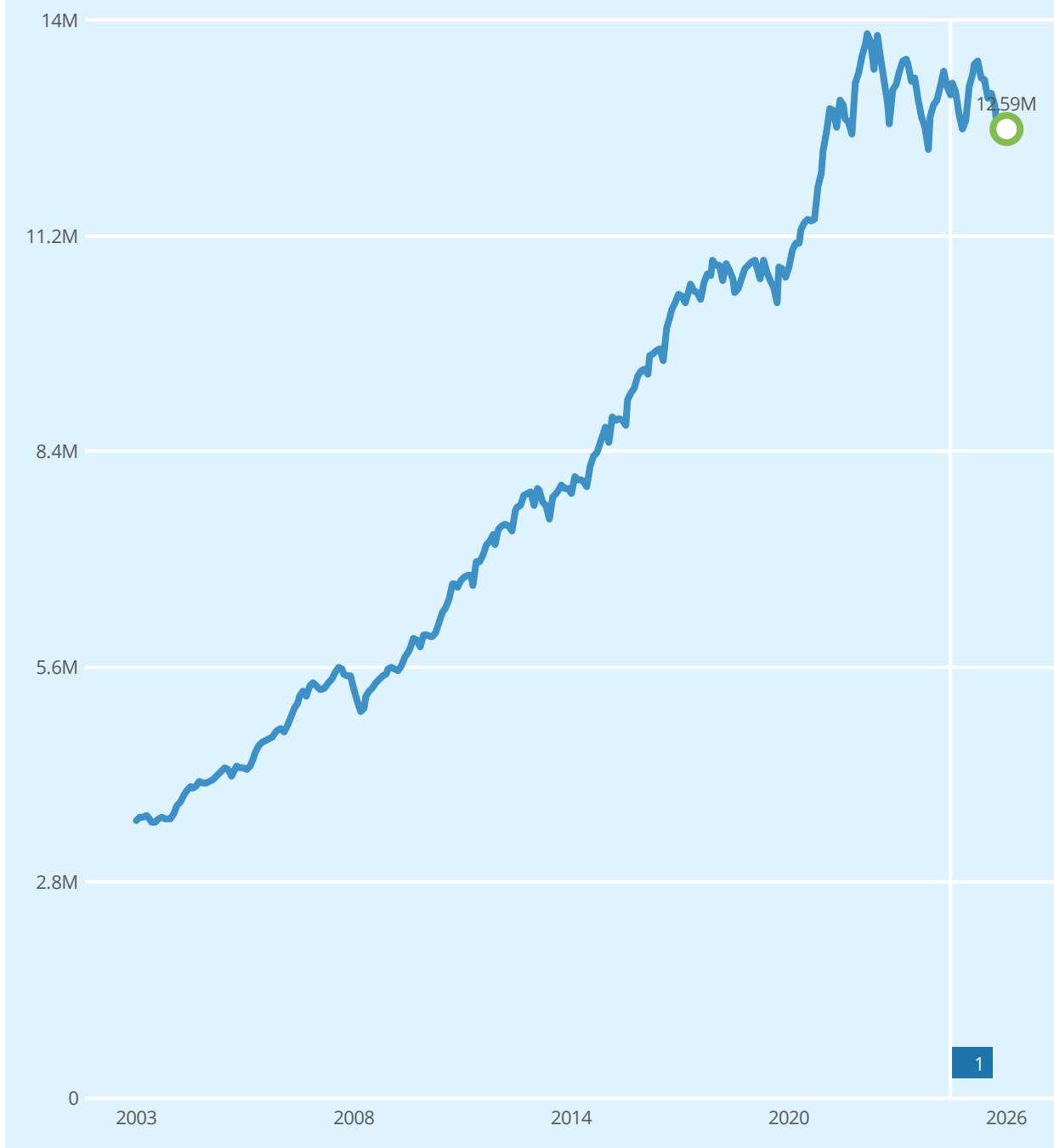
Kj re kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer 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 v re 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 eiendomsmeidler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmeidler fra PrivatMegleren, f r du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk



Ingen historiske omsetninger registrert

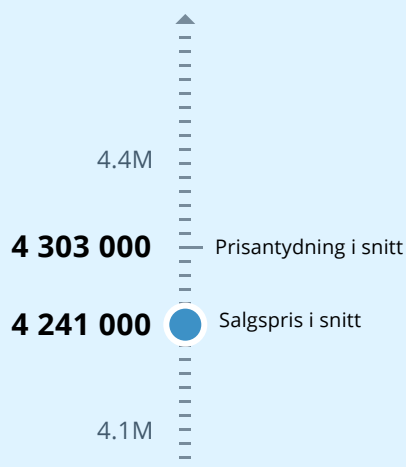
## Rekkehus til salgs i DRAMMEN kommune nå



Annonse har i  
snitt ligget ute i

128  
dager

## Rekkehus solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

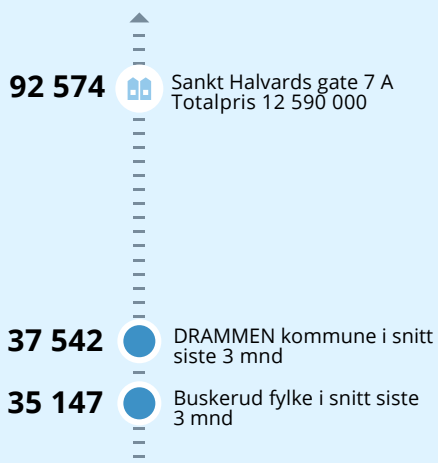


Solgt i snitt  
i løpet av

64  
dager

for 1.7% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser





### Vilkår for Flyttekampanje desember 2025

*Vilkårene gjelder for flyttekampanje brukt i utvalgte prosjekter eid av Peab Utbygging AS, Strandvegen Utvikling AS, Peab Bolig Prosjekt AS og Peab Bolig Borgundfjorden AS, heretter kalt PEU.*

Gratulerer med kjøp av bolig, som inkluderer vår kampanje «Flytt + vask på Peab sin regning» for inntil kr. 30 000,- inkludert mva.

#### Vilkår for kampanjen:

- Gjelder flytting fra én lokasjon/bolig til bolig kjøpt i PEU prosjekt
- Flytting må skje innen tre – 3 – måneder etter overtakelsesdato på ny PEU bolig
- Kjøper bestiller selv flyttebyrå etter eget ønske og oversender dokumentasjon på betalt faktura, PEU utbetaler så kostnader for flytting for inntil 30 000 NOK.
  - Det er anledning til å bruke ulike leverandører av flytt og vask om ønskelig, men PEU dekker totalt 30 000 NOK mot dokumentert betalt faktura til organisasjon med eget org.nr.
- Avtale om flytting og eventuelle skader som måtte oppstå er et forhold mellom boligeier og valgte leverandør. PEU har intet erstatningsansvar for materielle eller andre skader på innbo og/eller løsøre som følge av denne avtalen.
- Skattemessig behandling av utbetalingen/fordelene er boligkjøpers ansvar.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**ENGENE HAGE SAMEIE**  
**org. nr. 936 255 000**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Engene Hage Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.06.2025.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 33 (snr. 1-33) boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (snr. 34 og 35) som utgjør hhv. 17 parkeringsplasser og 2 boder i kjelleren i gnr.113, bnr. 107 i Drammen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Private utearealer (rekkehusene)
- Parkeringsplasser
- Bod

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

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. For townhousene er brøken avrundet slik at den er den samme for alle tre. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Det er totalt 17 parkeringsplasser plassert i kjeller. Parkeringsplasser organiseres som en egen næringsseksjon hvor de som kjøper plass får overført en ideell andel, eid som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter.

Styret i Engene Hage Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med vedtektene, og utgjør sameiets styre med mindre sameierne der selv ønsker å etablere eget styre og selv ha ansvar for dette. Engene Hage Sameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for garasjeseksjonen.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon etter søknad om dette.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### **4-4 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier. Styret vedtar et fast beløp per måned for dette.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere som er kompatible med installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, administrasjon, strøm og evt. ytterligere kostnader iht. avtale med leverandør dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **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 tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) 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 karmen
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller 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 vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Det utlignes ikke ordinære felleskostnader for snr. 34 og 35. For disse fastsetter styret et månedlig beløp til å dekke kostnader knyttet til disse.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Følgende kostnader fordeles etter en lik andel per tilknyttede boligseksjon:

- Tv og bredbånd

(4) Boligene lokalisert i boligblokken (seksjonsnummer 1-30) skal eksklusivt dekke kostnader for vask av fellesarealene i boligblokken.

(5) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres målere i hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles etter måltforbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(6) Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Dersom det installeres målere i hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles etter måltforbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **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 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.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

### **9-2 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.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

### **9-4 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 styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stedet 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.

### **9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

### **9-6 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.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen, næringsseksjonen for sykkelparkering og næringsseksjonene for ekstra sportsboder har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) 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.

#### **9-11 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.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**ENGENE HAGE GARASJESAMEIE**

Fastsatt av utbygger hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Engene Hage  
Gnr. 113, bnr. 107, snr. 34, i Drammen kommune

**§ 1**

**Navn**

Sameiets navn er Engene Hage Garasjesameie.

**§ 2**

**Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 113, bnr. 107, snr. 34, i Drammen som er en næringsseksjon bestående av 17 biloppstillingsplasser i Engene Hage Sameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/17 pr. garasje plass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasje plasser eies og disponeres av utbygger.

**§ 3**

**Formål**

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

**§ 4**

**Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Den enkelte sameier er også gitt eksklusiv bruksrett til plattinger på begge sider av huset, seksjonert som fellesareal, slik det fremkommer av salgsmaterialet.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Engene Hage Sameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Engene Hage Sameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## § 5

### Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Engene Hage Sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## § 6

### Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Engene Hage Sameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Engene Hage Sameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Engene Hage Sameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1

## § 7

### Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

#### 1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Engene Hage Sameie kun selges til andre sameiere i Engene Hage Sameie.

Utbygger av prosjekt Engene Hage eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

#### 2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere eller beboere i Engene Hage Sameie. Styret kan gi dispensasjon etter søknad om dette. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

#### 3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Engene Hage Sameie.

Styret i Engene Hage Sameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

#### 4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

## § 8

### Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

## **§ 10**

### **Styret**

Styret i Engene Hage Sameie utgjøre også styre i garasjesameiet dersom det ikke er valgt eget styret i garasjesameiet, og skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Engene Hage Sameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

## § 11

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Engene Hage Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

## § 12

### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Engene Hage Sameie gjelder også for Engene Hage Garasjesameie.

## § 13

### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14

### **Felleskostnader og regnskap**

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget, herunder forholdsmessig andel av driftskostnader knyttet til gjennomkjøring via naboeiendommen, Marstrandgate 6.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
- f) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Engene Hage Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 34) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 34).

Engene Hage Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Engene Hage Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## § 16

### Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Skisse over sameiets eiendom:

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller

(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

P-plass	Seksjon nr.	Leilighet nr.	Adresse
1			
2			
3			
4			
5	28	402	
6			
7	30	404	
8	30	404	
9			
10			
11	25	307	
12	22	304	
13	14	205	
14			
15			
16			
17			

**FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT - POPPELHAGEN SAMEIE**

DRIFTSINTEKTER	Sum	BRØK ALLE	BRØK BLOKK 90,00 %	BRØK REKKE 10,00 %	VANN/AVLØP	Fjernvarme	TV/BB	Parke	Kommentar
Innrevde felleskostnader									
BRØK ALLE	871 920	871 920							
BRØK BLOKK	100 080	-	100 080						
BRØK REKKE	14 688			14 688					
VANN- OG AVLØP	298 944				298 944				
A kontor fjernvarme	348 768					348 768			
TV/Brebånd	191 268						191 268		
Fellesskostnad BI-parkering	40 800							40 800	Faktureres som objekter, egen serie for tilleggsdele/ideelle andeler
Fellesskostnad MC-parkering									
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>	<b>1 868 468</b>	<b>871 920</b>	<b>100 080</b>	<b>14 688</b>	<b>298 944</b>	<b>348 768</b>	<b>191 268</b>	<b>40 800</b>	<b>1 868 468</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>									
Arbeidsveivær	4 500 ALLE	4 500	-	-	-	-	-	-	
Styre honorar	33 000 ALLE	33 000	-	-	-	-	-	-	
Revisjon honorar	7 000 ALLE	7 000	-	-	-	-	-	-	
Foretaksførere honorar	75 000 ALLE	75 000	-	-	-	-	-	-	INNT, avtale
Avdelingsansvarlig	10 000 ALLE	10 000	-	-	-	-	-	-	
Konsulent og forvaltning	10 000 ALLE	10 000	-	-	-	-	-	-	
Drift og vedlikehold	60 000 ALLE	60 000	-	-	-	-	-	-	
Burninger	15 000 ALLE	15 000	-	-	-	-	-	-	Service- og vedlikeholdstaler
VVS	15 000 ALLE	15 000	-	-	-	-	-	-	
Elektrø	15 000 ALLE	15 000	-	-	-	-	-	-	
Utvendig anlegg	50 000 ALLE	50 000	-	-	-	-	-	-	
Heiser	35 000 ALLE	-	31 500	3 500	-	-	-	-	80 % blokk, 10 % rekke (rekke 19.5% etter eierbrøk)! Hess pluss åpen vertikalløfter utvendig fra 4
Brannskring	25 000 ALLE	25 000	-	-	-	-	-	-	11.5. etasje, vedlikehold og etterstyr, ekstra styring
Ventilasjon	25 000 ALLE	25 000	-	-	-	-	-	-	Tilfrysing til Brannvesen?
Forskringer	75 000 ALLE	75 000	-	-	-	-	-	-	Beromstovale 2 ganger i året, Blerkifte 2 ganger i året
Kommunale avgifter	300 000 EGEN	-	-	-	300 000	-	-	-	Bjergingsforsikring, edmat
Vann og avløp	115 000 ALLE	115 000	-	-	-	-	-	-	
Renovasjon	115 000 ALLE	115 000	-	-	-	-	-	-	
Energi / fyring	348 768 EGEN	-	-	-	-	348 768	-	-	Bergvarme, avregnes. Måler for oppvarming og varmvann?
Fjernvarme	100 000 ALLE	100 000	-	-	-	-	-	-	Strøm felesareal
Strøm felesareal	191 268 EGEN	-	-	-	-	-	191 268	-	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	40 800 EGEN	-	-	-	-	-	-	40 800	
Garasjekostnader	75 000 ALLE	75 000	-	-	-	-	-	-	
Andre driftskostnader	10 000 ALLE	10 000	-	-	-	-	-	-	
Vaktmester/tjenester	10 000 ALLE	10 000	-	-	-	-	-	-	80 % blokk, 10 % rekke (rekke 19.5% etter eierbrøk)
Differensialer	65 000 ALLE	-	58 500	6 500	-	-	-	-	
Rehabil ved firmaer	25 000 ALLE	25 000	-	-	-	-	-	-	Vintervedlikehold, strøing, feing, inkludert gangvei i friområdet for tilgang brannoppstillingsplasser
Snebrøyting/strøing	10 000 ALLE	10 000	-	-	-	-	-	-	
Andre kostnader	10 000 ALLE	10 000	-	-	-	-	-	-	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 706 336</b>	<b>724 500</b>	<b>90 000</b>	<b>10 000</b>	<b>300 000</b>	<b>348 768</b>	<b>191 268</b>	<b>40 800</b>	<b>866 468</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>161 132</b>	<b>147 420</b>	<b>10 080</b>	<b>4 688</b>	<b>1 096</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

FINANSINTEKTER-KOSTNADER	
Renteinntekter	-
Finanskostnader	8099 Andre rentekostnader
<b>RES. FINANSINN./KOSTNADER</b>	<b>-</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>161 132</b>

Forutsetninger:		
Antal seksjoner NÆRING	-	
Antal seksjoner BOLLIC	33	
Antal seksjoner totalt	33	
Brak BLOKK	1 688	
Brak TOWNHOUSE	408	
Brak TOTAL Tuten NÆR	2 076	
Antal garasjeplasser BI	17	
Antal garasjeplasser MC	-	
Opstartskapital (likvilletilskudd til sameiet) = 3 mndr felesavgifter - kreves inn sammen med 1. måneds felleskostnader		
<b>Fellesskostnader:</b>		
Fellesskostnader BRØK ALLE	kr	35 pr. m2 pr. mnd.
Fellesskostnader BRØK BLOKK	kr	5 pr. m2 pr. mnd.
Fellesskostnader BRØK REKKE	kr	3 pr. m2 pr. mnd.
Vann- og avløp	kr	12 pr. kv. pr. mnd.
A kontor fjernvarme	kr	14 pr. måned pr. seksjon
TV/Brebånd	kr	483 pr. måned pr. seksjon
Parkering BI	kr	200 pr. plass pr. måned
Ekstra Bod	kr	50 pr. bod pr. måned
Parkering MC	kr	- pr. plass pr. måned

**Forbehold:**  
 Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.  
 Budsjettet er utarbeidet av OSOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.  
 Det tas forbehold om uopplyste arealer, antall leil. og evt. nye opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.  
 Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og innv. avtaler som vil tilføre bollelsekapot andre eller større kostnader.  
 Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i bollelsekapot

Avdelingsregnskap  
 B02371  
 N02371  
 GA2371

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Postboks 6666 St. Olavspl.  
0129 OSLO

Vår ref.  
SEK-25/00843-19

Saksbehandler  
Mette-Lise Bøhn

Dato  
01.07.2025

## **Engene 51-53, oversendelse av tinglyste dokumenter og matrikkelbrev og vedtak om omadressering**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113 / 107 / 0 / 0  
Hjemmelshaver: PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om seksjonering mottatt 23.05.2025.

Det ble gitt tillatelse til seksjonering den 27.05.2025 og saken ble sendt til tinglysing. Seksjoneringen ble tinglyst av Kartverket den 20.06.2025.

Vedlagt følger de tinglyste dokumentene i retur, samt grunnbokutskrift og matrikkelbrev.

### **Vedtak omadressering og informasjon om bolignummer koblet til seksjonsnummer:**

I tillatelse til seksjonering ble det også sendt et varsel om omadressering til bygget med adresse Engene 51A-51C til Sankt Halvard gate 7A-7C.

Omadresseringen blir registrert i matrikkelen i dag.

### Oversikt over seksjonsnummer og bolignummer:

1.etg:

Seksjon 1: Engene 51, H0101  
Seksjon 2: Engene 51, H0102  
Seksjon 3: Engene 51, H0103  
Seksjon 4: Engene 51, H0104

## **Virksomhet**

### **Geodata**

Organisasjonsnummer  
921 234 554

Postadresse

Besøksadresse

Telefon +4732040000

kommunepost@drammen.kommune.no

Seksjon 5: Engene 51, H0105  
Seksjon 6: Engene 51, H0106  
Seksjon 7: Engene 51, H0107  
Seksjon 8: Engene 51, H0108  
Seksjon 9: Engene 51, H0109

2.etg:

Seksjon 10: Engene 51, H0201  
Seksjon 11: Engene 51, H0202  
Seksjon 12: Engene 51, H0203  
Seksjon 13: Engene 51, H0204  
Seksjon 14: Engene 51, H0205  
Seksjon 15: Engene 51, H0206  
Seksjon 16: Engene 51, H0207  
Seksjon 17: Engene 51, H0208  
Seksjon 18: Engene 51, H0209

3.etg:

Seksjon 19: Engene 51, H0301  
Seksjon 20: Engene 51, H0302  
Seksjon 21: Engene 51, H0303  
Seksjon 22: Engene 51, H0304  
Seksjon 23: Engene 51, H0305  
Seksjon 24: Engene 51, H0306  
Seksjon 25: Engene 51, H0307  
Seksjon 26: Engene 51, H0308

4.etg:

Seksjon 27: Engene 51, H0401  
Seksjon 28: Engene 51, H0402  
Seksjon 29: Engene 51, H0403  
Seksjon 30: Engene 51, H0404

Seksjon 31 har ny adresse Sankt Halvards gate 7A  
Seksjon 32 har ny adresse Sankt Halvards gate 7B  
Seksjon 33 har ny adresse Sankt Halvards gate 7C

Med hilsen

Mette-Lise Bøhn  
Overingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Retur av tinglyst dokument

Bekreftet grunnboksutskrift

Tinglyst dokumentnr. 705966 – Melding til tinglysing, søknad, tegninger

113-107-bolignr-seksjonsnr

113-107-nyadressering

113-107-matrikkelutskrift

Kopi til:

PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS

DRAMMEN KOMMUNE  
POSTBOKS 7500  
3008 DRAMMEN



Kartverket

Deres ref.:  
SEK-25/00843-14

Sak:  
26139326

Dato:  
23.06.2025

## Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2025/705966/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614843938  
Vedlegg: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
987099011	PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 143 Lysaker, 1325 LYSAKER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3301	113	107

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	113	107	0	1	48 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	2	36 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	3	47 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	4	59 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	5	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	6	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	7	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	8	62 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	9	49 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	10	59 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	11	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	12	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	13	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	14	62 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	15	49 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	16	48 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	17	36 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	18	47 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	19	59 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei





## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	113	107	0	20	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	21	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	22	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	23	62 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	24	49 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	25	78 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	26	47 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	27	78 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	28	51 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	29	74 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	30	109 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	31	137 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	32	135 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	33	136 / 2095	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	34	17 / 2095	Næringsseksjon	Ja	Nei
3301	113	107	0	35	2 / 2095	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

# Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Drammen	Kommunens adresse Pb. 7 500, 3008 Drammen	Kontaktperson ML Bøhn

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Adv. Christian Førde	Fødselsnr./Org.nr. 934 261 585	E-postadresse christian.forde@obos.no	
Adresse Pb 6666 St. Olavs plass	Postnummer 0129	Poststed OSLO	Telefonnummer 45 500 600

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3301	Kommunens navn Drammen	Gårdsnr. 113	Bruksnr. 107	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
987 099 011	Peab Eiendomsutvikling	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal											
		Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
B	B	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	B	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
N	N	N = næringsseksjon	N		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
SB	SB	SB = samleseksjon bolig	SB		SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB	SB
SN	SN	SN = samleseksjon næring	SN		SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN	SN
1	B	48	B	13	B	51	B	25	B	78	B	37				49			
2	B	36	B	14	B	62	B	26	B	47	B	38				50			
3	B	47	B	15	B	49	B	27	B	78	B	39				51			
4	B	59	B	16	B	48	B	28	B	51	B	40				52			
5	B	51	B	17	B	36	B	29	B	74	B	41				53			
6	B	51	B	18	B	47	B	30	B	109	B	42				54			
7	B	51	B	19	B	59	B	31	B	137	B	43				55			
8	B	62	B	20	B	51	B	32	B	135	B	44				56			
9	B	49	B	21	B	51	B	33	B	136	B	45				57			
10	B	59	B	22	B	51	B	34	N	17	B	46				58			
11	B	51	B	23	B	62	B	35	N	2	B	47				59			
12	B	51	B	24	B	49	B	36				48				60			
Sum tellere:		2095		Nevner =		2095													

Dato 19.05.2025	Innsenderens underskrift 
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
19.05.2025

Innsenderens underskrift




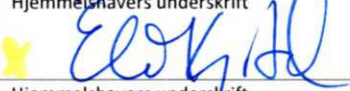
**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 14.05.2025		Jannike Mansica-Aanstad
Oslo, 14.05.2025		Eli Krogstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

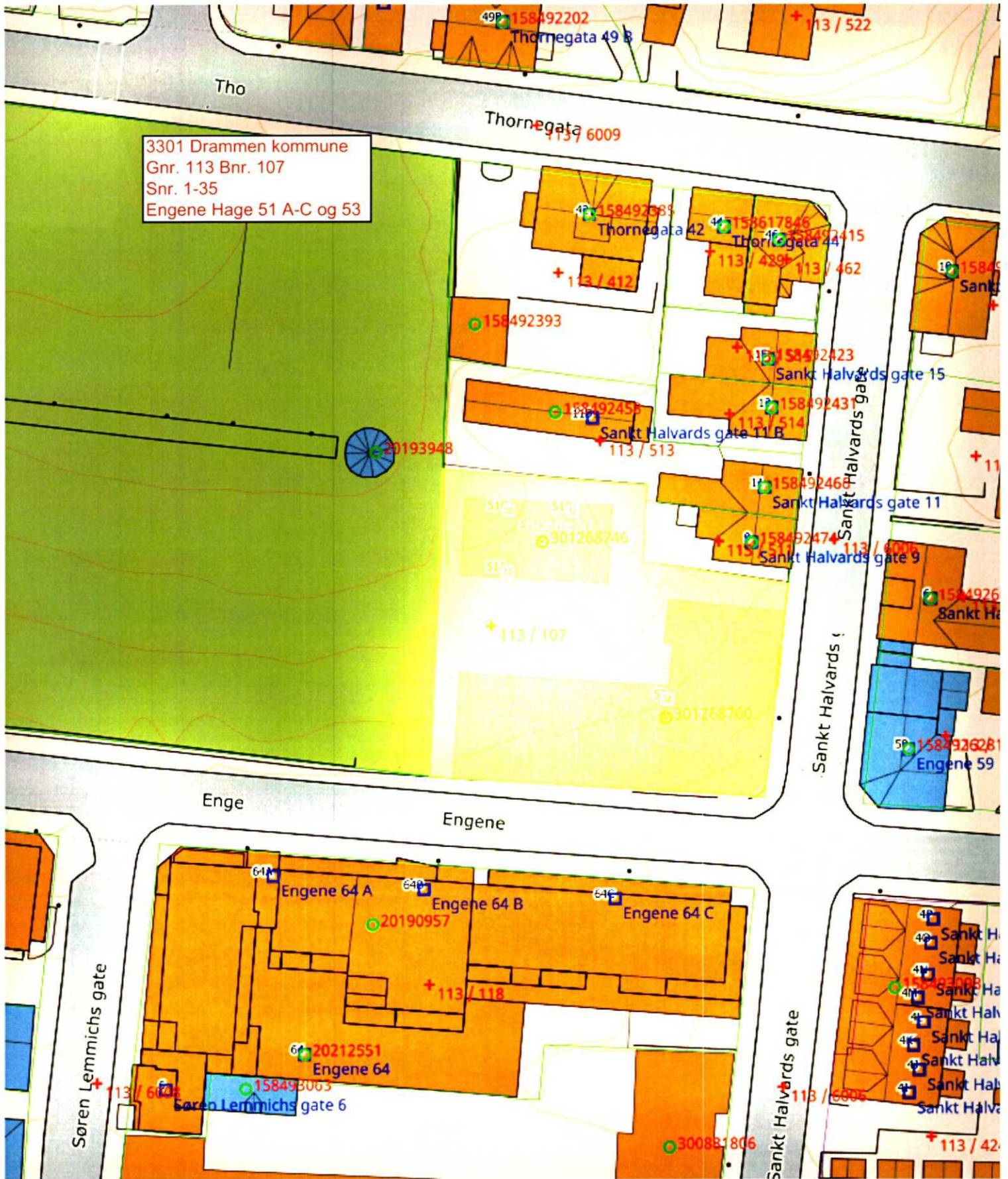
- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

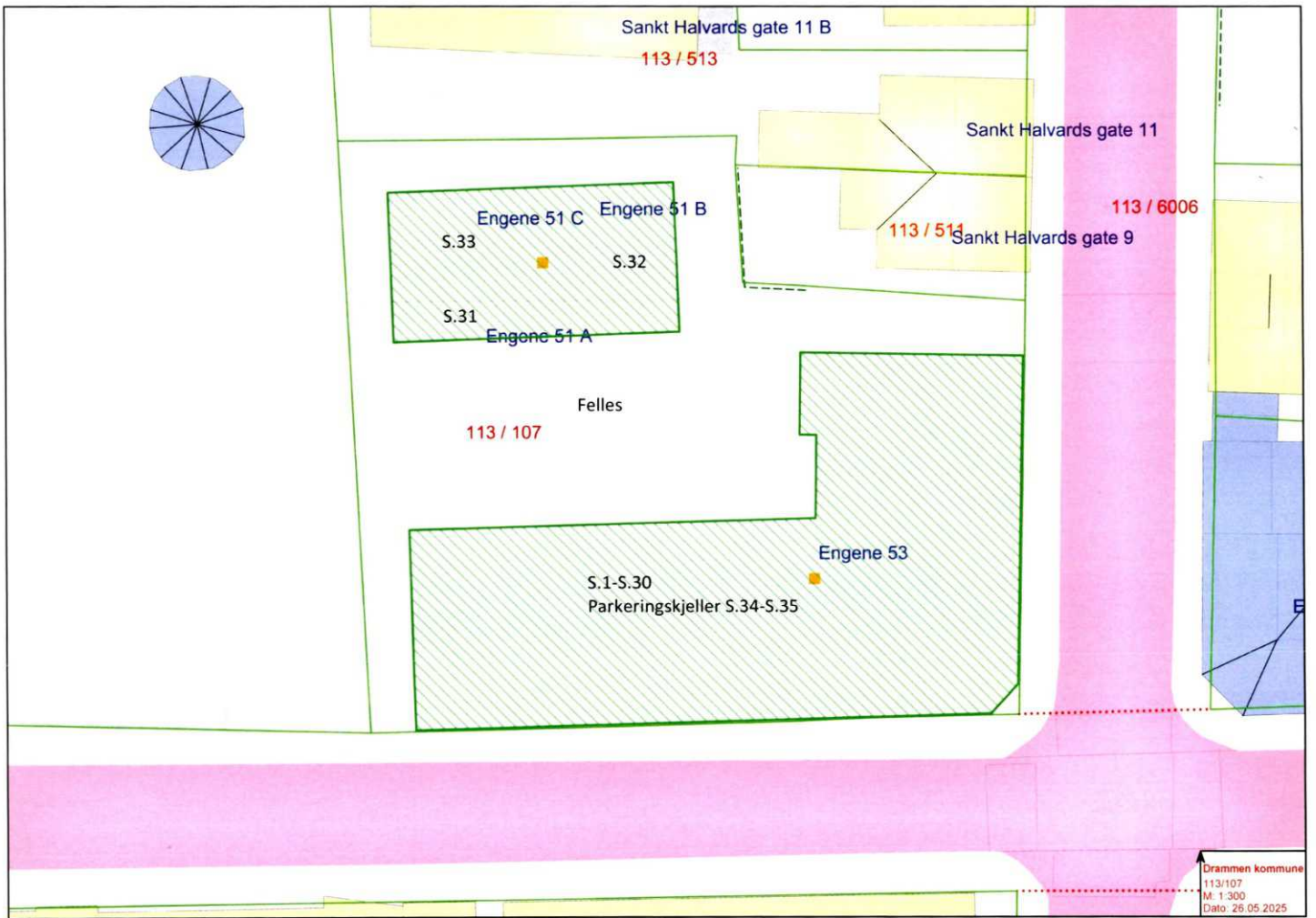
**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	113	107	
Dato	Underskrift	Stempel		
3/6-2025	Mette-Lise Beelm	<b>DRAMMEN KOMMUNE</b> Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org. nr. 921 234 554		

Dato	Innsenderens underskrift
19.05.2025	

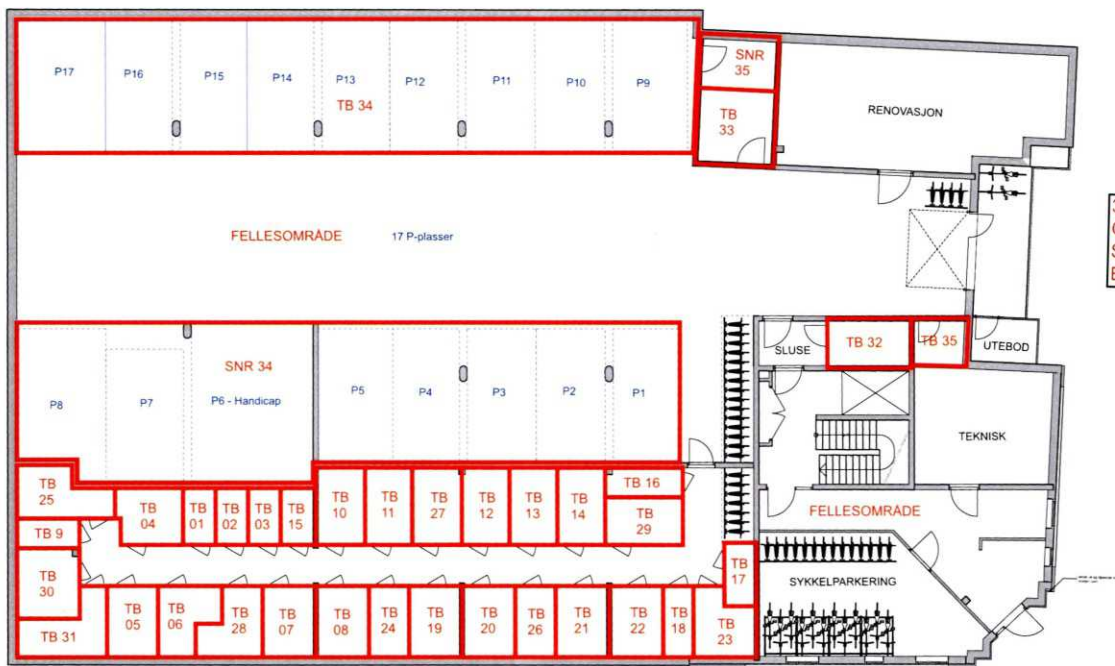
3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53





3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53

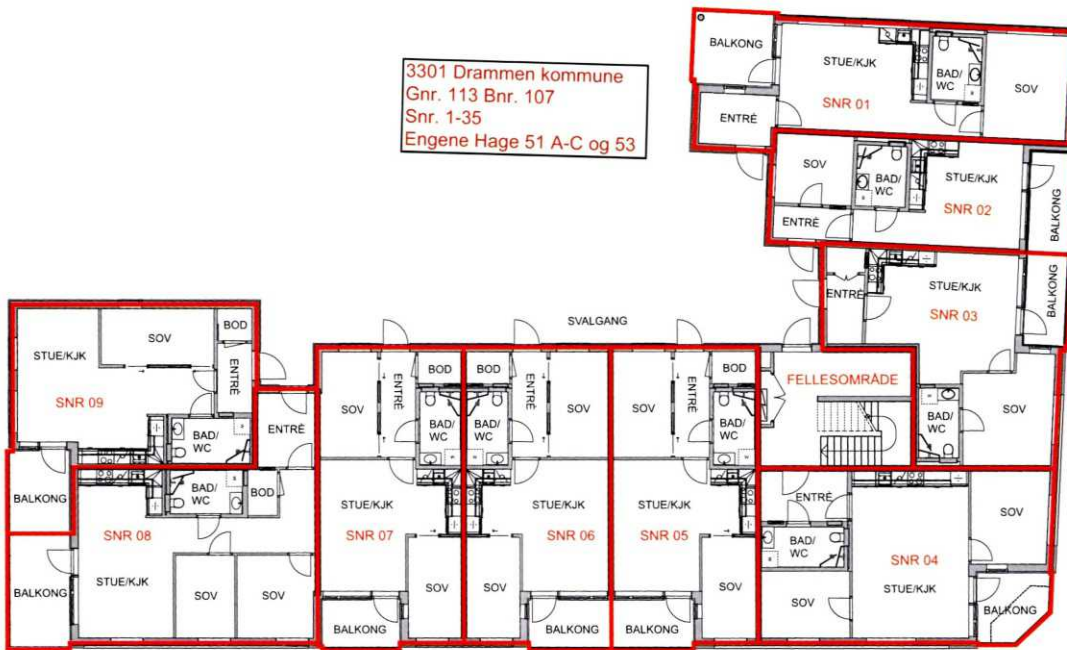




3301 Drammen kommune  
 Gnr. 113 Bnr. 107  
 Snr. 1-35  
 Engene Hage 51 A-C og 53

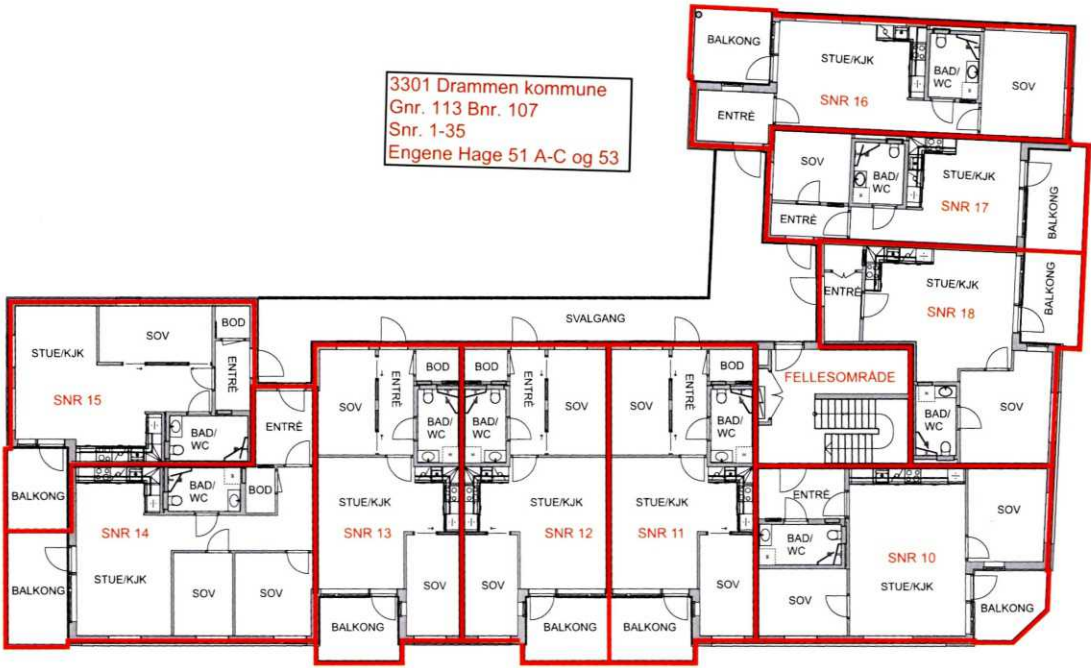
Kjeller

3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



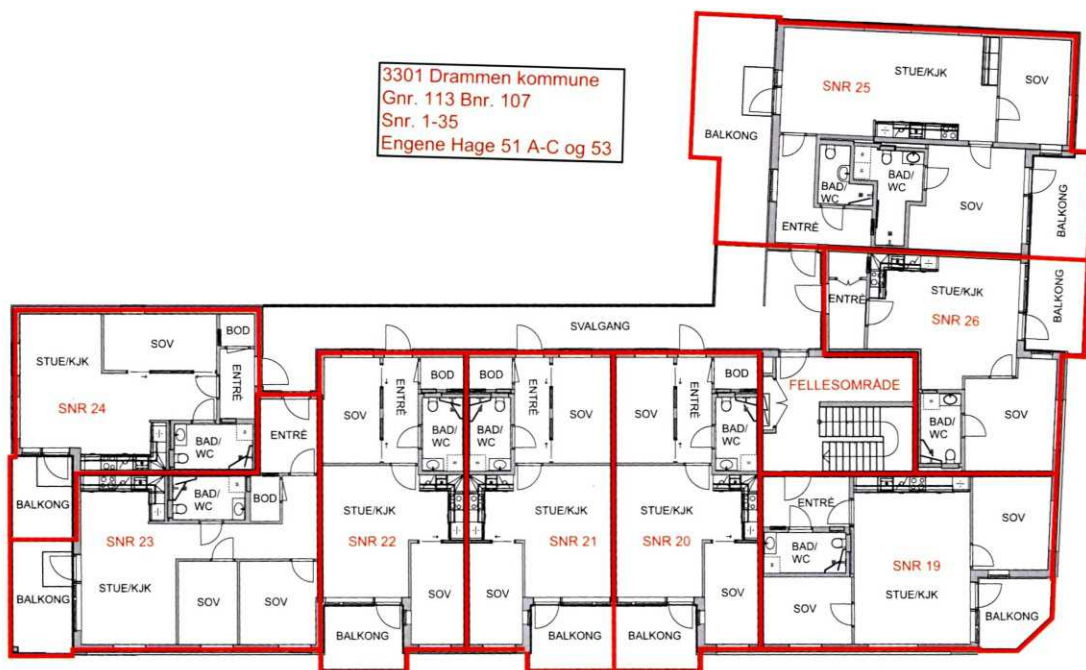
1. ETG

3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



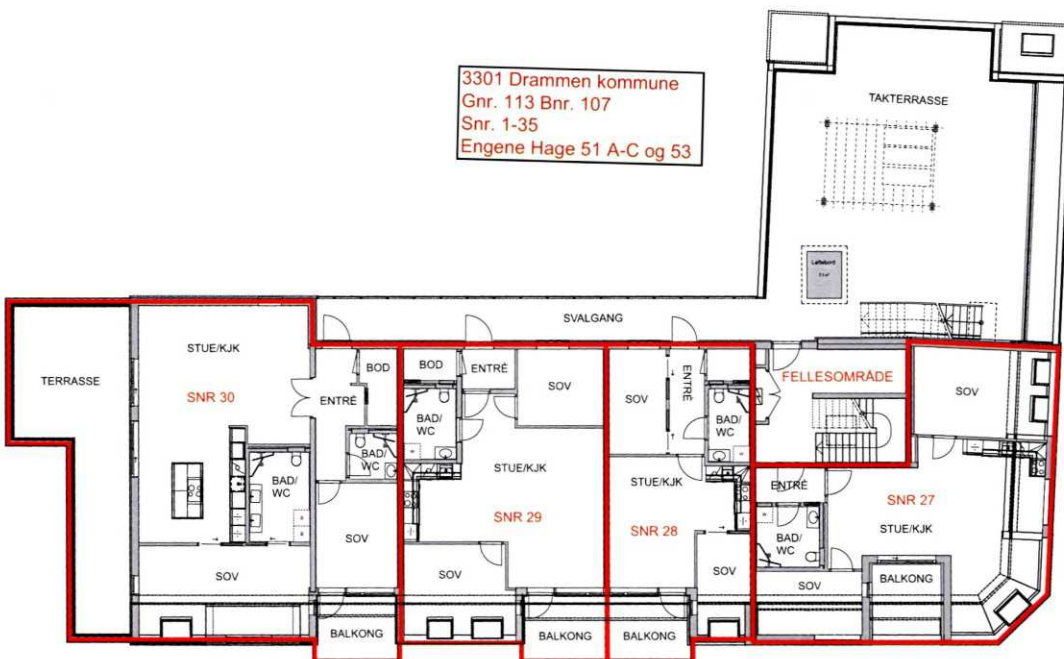
2. ETG.

3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



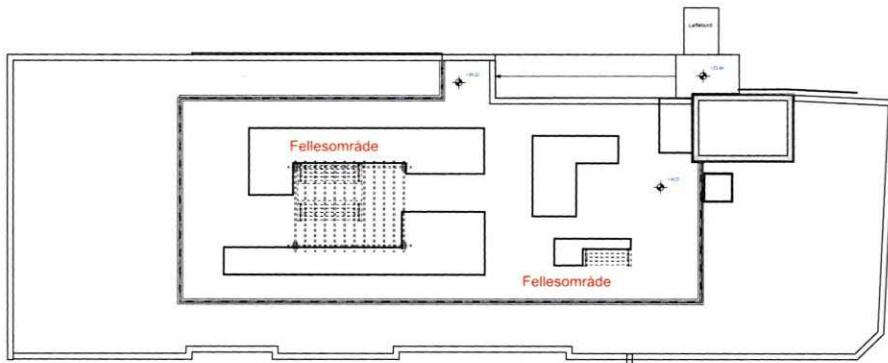
3. ETG

3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



4. ETG.

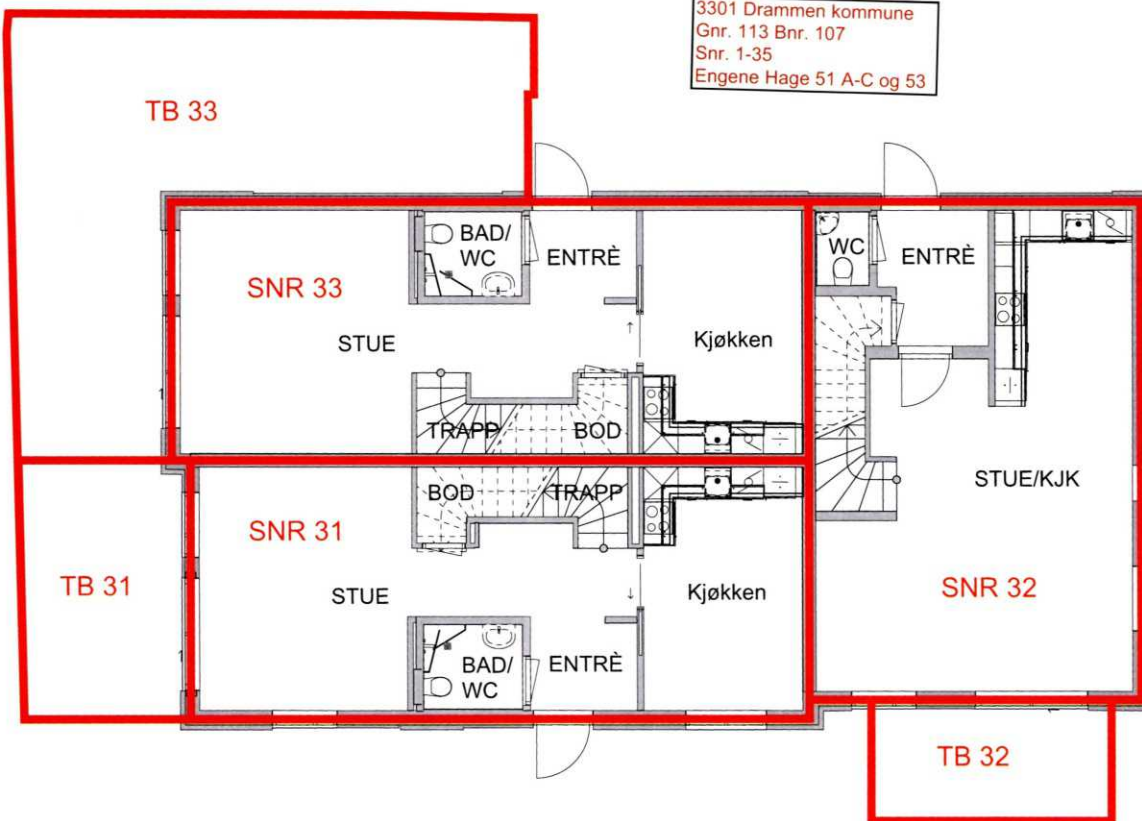
3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



Tak

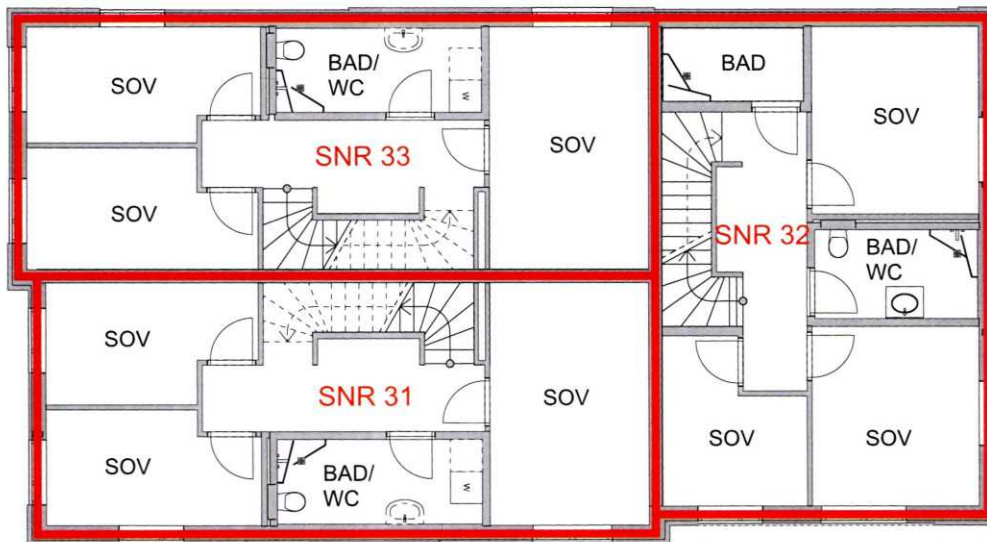
1

3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



1ETG.

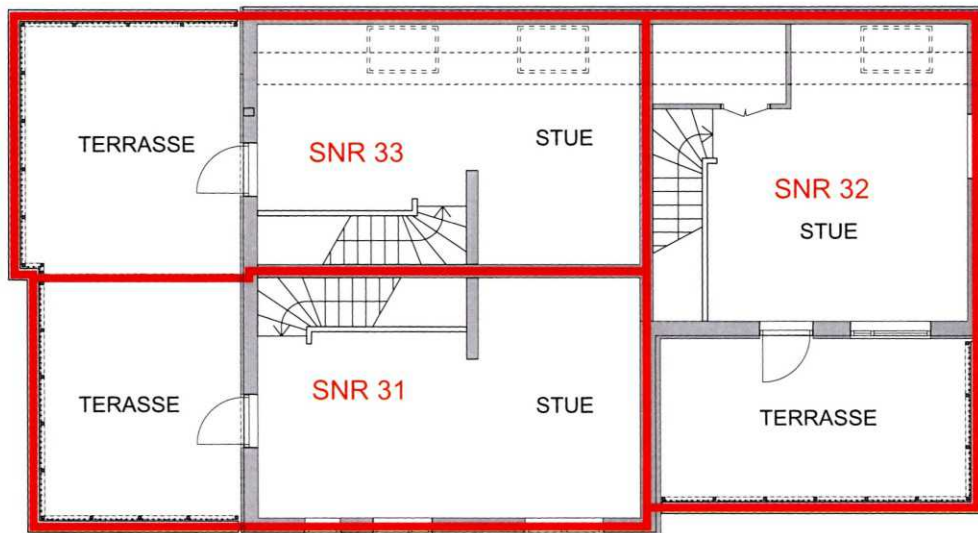
3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



2ETG

1

3301 Drammen kommune  
Gnr. 113 Bnr. 107  
Snr. 1-35  
Engene Hage 51 A-C og 53



3.ETG

1

Halvorsen & Reine A/S  
Hotvetalleen 11  
3018 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-23/00980-45	Linn Frøshaug	24.10.2025

## Engene 51-53, midlertidig brukstillatelse for riving av bygg og oppføring av to boligbygg med 33 boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 107 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine A/S
Tiltakshaver:	PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 03.10.2025, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 23.10.2025.

### Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10

---

#### Godkjent midlertidig brukstillatelse

Det gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

---

### Du må søke om ferdigattest

Når byggearbeidene er ferdig, må du søke om ferdigattest.

Vilkår for ferdigattest

1. Dokumentasjon på at tiltaket er utført i henhold til godkjent utbyggingsavtale og at avdeling for utbygging og infrastruktur har godkjent utførte arbeider. Herunder er det krav om retting av spillvannsledning med feil fall i Sankt Halvards gate.
2. Dokumentasjon på plassering av tiltaket i plan og høyde.
3. Er det utført mindre, ikke søknadsppliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
4. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og anleggsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak.

Side 1 av 3

### Virksomhet

---

#### avdeling

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

5. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

## Opplysninger om saken

Det er søkt om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket. Arbeidene som gjenstår er knyttet til utbyggingsavtalen med Drammen kommune, herunder utbedring av spillvannsledning i Sankt Halvards gate.

### Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 8, datert 23.10.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

### Saksgang

Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-23/00980-16	Rammetillatelse til riving av bygg og oppføring av to boligbygg med totalt 33 boenheter	30.10.2023
BYGG-23/00980-24	Tiltaksplan for forurenset grunn	31.05.2024
BYGG-23/00980-23	Igangsettingstillatelse nr. 1 For riving av eksisterende bebyggelse	31.05.2024
BYGG-23/00980-29	Igangsettingstillatelse nr. 2 For grunn og fundamenter	08.07.2024
BYGG-23/00980-35	Igangsettingstillatelse nr. 3 For resterende deler av tiltaket	10.10.2024

## Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 tredje ledd den 23.10.2025.

Gjenstående arbeid skal være utført innen **15.05.2026**. Bekreftelse om at arbeidene er ferdigstilt, må sendes til kommunen sammen med søknad om ferdigattest. Dersom det ikke er søkt om ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

## Gebyr

Gebyrene er gitt etter forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, gjeldene fra 08.04.2025.

Beregning av gebyr:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
301013	§ 3-1-1 c, grunngebyr	kr. 1 760,-	1	kr. 1 760,-
304012	§ 3-4-1 b, midlertidig brukstillatelse	kr. 7 040,-	1	kr. 7040,-
			<b>Totalt</b>	<b>kr. 8 800,-</b>

Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

## Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innhold, finner du her: [Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune](#).

## Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – [kommuneombudet@drammen.kommune.no](mailto:kommuneombudet@drammen.kommune.no).

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Linn Frøshaug  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
1\_Skjema

Kopi til:  
PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS



Drammen kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3005 - Drammen kommune	113	107	0	0	Engene 51, 3015 DRAMMEN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2015)
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2015)
Ukjent	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja		
3005 0602427	Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57. (4.5.2021)	Ras- og skredfare
3005 0602427	Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57. (4.5.2021)	Hensyn grønnstruktur
3005 0602427	Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57. (4.5.2021)	utforming
3005 0602427	Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57. (4.5.2021)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
3005 0602427	Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57. (4.5.2021)	Fortau
3005 0602427	Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57. (4.5.2021)	Uteoppholdsareal

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602392	Detaljregulering for Engene 43, 45 og Peder Buchs gate 1 (19.12.2017)

### BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID

Plannavn

Ja

3005 20210007 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2023-2034

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

**SENTRUMSPLANEN**  
**KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM**

**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

Dato 11.05.06

**Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006**

**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 bevegelseshemmede.
- Trafikksikker skolevei

#### Retningslinjer

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

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

## 2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

### Bestemmelser

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

### Retningslinjer

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

## 2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

### Bestemmelser

#### Støyforhold

- Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjelder for behandling av støy.
- Hele planområdet anses som "sentrumsområde", i.h.t. T-1442 – punkt 3.2.3. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i det som i.h.t. T-1442 er å betegne som "gul" eller "rød" sone, blir det krevet spesiell støytilpasning av bebyggelsen m.h.t. innendørs støynivå, tilgang til uteareal og "stille side" i alle boliger, jmf. nedenstående.
- Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i trafikkmengde ved gjennomføring av planlagt gatehierarki, slik det er definert i sentrumsplanen. Ved nye boliger langs atkomstgater skal det foretas en vurdering av støykrav i forhold til trafikkmengden.
- Nye boliger skal ha minst en fasade som tilfredsstillende anbefalte støygrenser gitt i T-1442 – punkt 3.1. Nye boliger inntil hovedgate, samlegate eller hovedspor for jernbanen skal ha minst en fasade vendt vekk fra denne støykilden. Soverom skal tilfredsstillende anbefalte grenser i T-1442 – punkt 3.1 for maksimalt støynivå i nattperioden. Grenser for innendørs støynivå, jmf. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt 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/ventilasjonsanlegg etc, i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i T-1442 – punkt 3.1.
- For nye boliger i senterområder skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området, inkludert diskoteker/danssteder.
- Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.

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

#### Sikring av grunn

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

#### Sikring mot flom

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

### Retningslinjer

#### Stille områder

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

#### Trygghet og kriminalitetsforebygging

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

#### Energiløsninger

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

#### Håndtering av rivingsmasser

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

## 2.4 UNIVERSSELL UTFORMING

### Bestemmelse

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

## 2.5 KULTURMINNEVERN

### Bestemmelser

#### Generelt

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

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

#### Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

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

#### Bevaringsområder

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

#### Tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

Vedtatte reguleringsplaner:

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

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

## 3. BYGGEOMRÅDER

### 3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

#### Bestemmelser

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

### 3.2 BYGGEHØYDER

#### Bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

#### Bestemmelser

##### Generelt

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

- 

##### Privat uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum 1,5x2m=3m<sup>2</sup> pr. bolig i form av privat balkong, terrasse el. Takterasser kan benyttes.

- 

##### Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

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

##### Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

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

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

##### For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

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

### 3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

#### Retningslinjer

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

### 3.5 PARKERING

#### Bestemmelser

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

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

### 3.6 SENTEROMRÅDER

#### Bestemmelser

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

#### Retningslinjer

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

### 3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

#### Bestemmelse

- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende anlegg, næringsvirksomhet begrenset til forretning, kontor, service, og allmennyttige formål.
- Forretningsvirksomhet tillates når forretningen er under 3000 m<sup>2</sup> BTA. Bebyggelsen må forholde seg til gate og kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

#### Retningslinjer

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

### 3.8 BOLIGOMRÅDER

#### Bestemmelse

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

#### Retningslinjer

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

### 3.9 NÆRINGSOMRÅDER

#### Bestemmelser

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

### 3.10 PARKERINGSBUS

#### Bestemmelser

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

### 3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PlassER

#### Bestemmelser

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

#### Retningslinjer

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

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

Tverraksene er:

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

### 3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

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

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

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

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

#### BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

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

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

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

- Det tillates også bensinstasjonsformål og kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B86

- Det tillates også kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B90 og 92

- I kvartal 90/92 skal det innpasses et offentlig grøntareal med størrelse 600-700m<sup>2</sup>. 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. (Tilsvarende bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal.

S68

- Den gitte maksimalhøyde gjelder kun i del av kvartalet, mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Rundt bevaringsområdet Svangsgangen gjelder lavere byggehøyde som fastsettes gjennom reguleringsplan

## NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

### Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

- Områdene skal inngå i ny reguleringsplan for havneområdet, en plan som også skal omfatte Tangen. Reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i områdets historiske forutsetninger, som er havn med tilknyttede virksomheter, og Drammens port til utomverdenen. I reguleringsplanen skal grønnstrukturen mellom havna og byen videreutvikles, og gjenåpning av Tollbodkanalen skal utredes. Det bør ikke legges til rette for boliger i den nye planen.

S70, S71, S73, S74, S78, S79, S80

- Blandet bolig-/ næringsbebyggelse. Ved ombygging og fortetting skal eksisterende bebyggelsesstruktur legges til grunn.

## **4. VANN / ELV**

### 4.1 FRILUFTSOMRÅDER

#### Bestemmelser

- Drammenselva kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

- Langs elvebreddene og på Holmennokken tillates det tilrettelagt avgrensede områder for båtfeste som gjesteplasser der dette ikke er til hinder for øvrig bruk av området.
- Ved opparbeidelse av strandpromenade fra bybrua til Gyldenløves plass tillates del av denne tilrettelagt med utleie av båtplasser begrenset til 15 fots båtlengde.
- Det er ikke tillatt å fylle i- eller ta ut masser fra elvebunnen uten etter reguleringsplan. Unntatt er nødvendig oppmudring for offentlig havneformål.

#### Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

## 5. TRAFIKKOMRÅDER

### 5.1 GATER

#### Bestemmelser

- Gater skal opparbeides i henhold til Drammen kommunes gatenorm og lysnorm

#### Retningslinjer

- Gatene deles inn i hovedgater, samlegater og adkomstgater i henhold til kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – framtidig gatehierarki", innfelt på plankart datert 11.05.06.

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

1. Gatene skal være to-felts og to-veiskjørt.
2. I kvartalsstrukturen bør kryss i alle gater utformes med alle armer åpne.
3. Helt eller delvis stenging av gater kan bare skje i medhold av reguleringsplan eller vedtak i formannskapet / bystyret.
4. Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i plan.
5. Bruk av lysregulering begrenses og brukes først og fremst for å legge forholdene til rette for kollektiv-, sykkel- og fotgjengertrafikk.
6. Sildresonene omfatter områder på Bragernes og Strømsø som vist på kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – Framtidig gatehierarki", datert 27.10.04.
  - a. Sildresonene rommer torg, gågater og lavhastighetsgater for kjørende trafikk.
  - b. Framkommelighet for trafikantgruppene i sildresonene skal prioriteres slik:
    - i) gående
    - ii) syklende
    - iii) kollektivtrafikk
    - iv) varelevering
    - v) andre kjørende
7. Hovedtraseer for buss er avklart gjennom Kommunedelplanene for gatebruk på Bragernes og Strømsø. I hovedtraseene bør det legges til rette for god flyt for kollektivtrafikken.
8. Fartsgrense bør settes til
  - a. 50 km/t i hovedgatene
  - b. 40 km/t i samlegatene
  - c. 30 km/t i adkomstgatene

### 5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

#### Retningslinje

- Fri høyde under bruer skal være 6.0 meter over normalvannstand, i en minste bredde på 28 meter.

## 6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

### 6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENE PLANER

#### Bestemmelse

- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålene ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene, for at de fortsatt skal gjelde. For kulturminner gjelder disse bestemmelsenes pkt. 2.5 foran reguleringsplanene der det er avvik.

#### Retningslinje

- Dersom oppførte bygg ødelegges ved brann eller annet skal de kunne bygges opp i tilsvarende høyde som før, selv om sentrumsplanen viser lavere byggehøyde.

**BYGGEHØYDER I KVARTALER****Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2****Kommentarer:**

- Det vises til plankartet som har betegnelse på alle kvartaler. (B er kvartaler på Bragernes, S er kvartaler på Strømsø).
- Nr = Nummer på kvartalet eller del av kvartalet på sentrumsplankartet,
- Gh = Gesimshøyde ifølge bestemmelsenes pkt. 2.5.
- Plan vedtatt = dato for bystyrevedtak av reguleringsplan
- \*\* Kvartaler merket slik er helt eller delvis bevaringsområder, og høyder fastlegges gjennom oppfølgende reguleringsplan

Nr.	Gh	Plan vedtatt
<b>BRAGERNES</b>		
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
<b>STRØMSØ</b>		
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

---

Saksnr  
20/278

Plan-ID  
0602427

Vedtaksdato  
xx.xx.xxxx

Sak  
Xx/xx

---

## BESTEMMELSER TIL

# Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57

Gnr. 113, bnr. 107, 109, 111, 112, samt deler av 113/6004, 113/6006, 113/6010 og 113/6014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2021

Ordførerers underskrift: \_\_\_\_\_

Side 1 av 11

# 1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M <sup>2</sup>
<b>Bebyggelse og anlegg</b>			
BBB1	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113	676,4 m <sup>2</sup>
BBB2	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113	288,2 m <sup>2</sup>
f_BUT	Uteoppholdsareal	1600	497,6 m <sup>2</sup>
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>			
o_SV1	Veg	2010	261,1 m <sup>2</sup>
o_SV2	Veg	2010	469,0 m <sup>2</sup>
o_SF1	Fortau	2012	167,6 m <sup>2</sup>
o_SF2	Fortau	2012	435,7 m <sup>2</sup>
<b>Hensynssone</b>			
	Ras- og skredfare	H310	
	Frisikt	H140	
	Grønnstruktur	H540	
<b>Bestemmelsesområder</b>			
	Utforming #1 - #5		

## 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for fortetting og fornying av del av sentrumskvartal med boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. Boligbebyggelsen skal ha bymessig utforming og utnytte fortetningspotensialet innenfor eiendommene i tråd med overordnede føringer. Fellesfunksjoner for boligene skal etableres i sokkeletasje med vinduer mot fortau for å unngå helt lukket sokkel.

## 3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 3.1 Før tillatelse til tiltak

- Før det kan gis tillatelse til til tiltak må kommunen avklare at det er tilstrekkelig skolekapasitet

### 3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

#### 3.2.1 Samferdselsanlegg

- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal fortau o\_SF1 og veg o\_SV1 være ferdig opparbeidet. Gaten skal være gjenoppbygget før det gis midlertidig bruk/ferdigattest.
- Før det gis brukstillatelse/ferdigattest skal fortau o\_SF2 og veg o\_SV2 være sikret opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal port mellom f\_BUT og Kirkegårdsplenen være etablert.

### 3.2.2 Lek- og uteoppholdsareal

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

### 3.2.3 Teknisk og sosial infrastruktur

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor felt BBB1-2 skal vannledning oppgraderes, avløpsledning separeres og overvannsledning forlenges i St. Halvardsgate.

## 4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

---

### 4.1 Før tillatelse til tiltak

#### 4.1.1 Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tiliggende fortaus- og gatearealer, samt tiliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

#### 4.1.2 Tekniske planer

- a. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for renovasjon, avfallshåndtering .
- c. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for framføring av fjernvarmeledninger.

#### 4.1.3 Grunnundersøkelser

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser og redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet. Forutsetningene i teknisk notat fra Grunnteknikk pkt. 10 (dokumentnr. 113762n1\_rev2, datert 28.05.19) skal legges til grunn.

#### 4.1.4 Miljøoppfølgingsplan

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

#### 4.1.5 Forurenset grunn

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser

#### 4.1.6 Luftforurensning

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

#### 4.1.7 Støy

- a) Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støysonekart i henhold til T--1442/2016. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
  - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes
  - Utendørs støynivå på lekearealer og påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

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

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

## 5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

#### 5.1.1 Universell utforming

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

#### 5.1.2 Estetikk

- a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

#### 5.1.3 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og bør integreres som en kvalitet i lek og uteoppholdsarealene.

- b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området. Dersom det skal etableres fordrøyningsmagasin må det skje på egen eiendom.
- c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøying, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

## 5.2 Parkering

- a. Krav til parkering for bil og sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- b. Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal være fra St. Hallvardsgate. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
- c. Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
- d. Maksimalt 50% av parkeringsplassene kan erstattes ved frikjøp.

## 5.3 Automatisk fredete kulturminner

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

## 5.4 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

### 5.4.1 Forurensning i grunnen

- a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

### 5.4.2 Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
- b. Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Følgende løsninger kan tillates forutsatt at de lydmessige kvalitetene opprettholdes og kravet til estetisk utforming er ivaretatt:
  - (eks) Lydisolering av yttervegger med dører, vinduer og ventiler
  - (eks) Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbert i himling og tett felt. Maks høyde på rekkverk 1,2 m, med unntak i plan 1 hvor det tillates innglassede balkonger i liv med fasaden.
  - Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha støynivå  $L_{den} = 55$  dB eller lavere utenfor vindu ved fasade.
  - Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Private uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
  - Hjørneleiligheter og leiligheter uten soverom mot stille side, maksimalt 5 leiligheter totalt, tillates etablert uten tilgang til fasade med støynivå under grenseverdi. Dette forutsetter at det utføres tiltak i form av lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.

#### 5.4.3 *Luftforurensning*

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

#### 5.4.4 *Tilgjengelighet i anleggsperioden*

- a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

#### 5.4.5 *Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg*

Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. I perioden frem til ledningsnettets bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettets står ferdig.

### 5.5 **Eierform**

- a. Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:  
o = offentlig areal  
f = fellesareal

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

---

### 6.1 **Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg**

#### 6.1.1 *Utforming*

- a. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- b. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk. Tilknytning til øverste takterrasse skal være via utvendig trapp og løftebord.
- c. Bebyggelsen skal ha variasjon i fargesetting, volumoppbygging og materialer. Mot krysset Engene/St. Halvards gate skal bebyggelsen markere hjørnet med en fasade- og takutforming som er sammenhengende mot begge gatene.
- d. Bebyggelsen skal fremheve gaterommet gjennom at det er et tydelig skille mellom private og offentlige funksjoner. Fasadeutformingen mot gate skal bidra til å skape skillet mellom privat og offentlig.
- e. Terrenget skal tilpasses høydenivåene mot tiliggende eiendommer. Det tillates forstøtningsmurer i eiendomsgrense mot eiendommene 113/105, 511, 513 og senere utskilte parseller av disse eiendommene. Murene skal ikke være høyere enn 1m.
- f. Støttemurer med inntil 1,5 meter høyde og plassering minimum 4 meter fra nabogrensen kan tillates.
- g. Der hvor sokkelen på grunn av terrengforskjeller overskrider 0,8m skal fasaden utformes med innslag av vinduer, materialvariasjon, sprang eller andre virkemidler, for å forhindre at fasaden fremstår som en lukket sokkeletasje.
- h. Der hvor fasaden til sokkeletasjen utformes som en åpen fasade skal det etableres funksjoner som f. eks fellesarealer, inngangsparti og sykkelparkering. Avfallsrom trenger ikke vinduer.

- i. Det tillates levegger, pergola etc. på takterrasser, hvis de trekkes inn min 1,5m fra gesims mot gater og nabo i nord.
- j. Støttemurer med inntil 1m høyde, tak over sykkelparkering, drivhus, trapper og ramper, tillates etablert utenfor byggegrensene. Bestemmelsen gjelder ikke byggegrensen mot parken.

#### 6.1.2 Boligkvalitet

- a. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås.
- b. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.
- c. Det skal være varierte leilighetsstørrelser. 1-roms boligenheter skal unngås.
- d. Leilighetenes generelle himlingshøyde skal være 2,6m. Nødvendig senkning av himlingen for tekniske føringer i deler av leiligheten tillates.
- e. Det skal etableres innvendige fellesarealer på gatenivå til felles bruk for beboerne. Dette kan være verksted, felles oppholdsrom, gjesteleilighet etc.
- f. Det tillates ikke boliger i sokkeletasjen mot Engene.

#### 6.1.3 Byggehøyder og grad av utnyttning

- a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
- b. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.
- c. Tenkte plan, kjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.
- d. Heisvolum tillates etablert 1,5m over regulerte høyder. Disse kan utgjøre 10% av underliggende etasje.
- e. Rekkverk på takterrasser skal utføres i transparent glass og tillates 1,2m over regulert høyde. Mot Engene skal rekkverk være tilbaketrukket fra fasade med minimum 2m. Mot St. Halvards gate skal rekkverk være tilbaketrukket fra fasade med minimum 1,2m.

#### 6.1.4 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
- b. Bebyggelse mot gate skal i hovedsak plasseres i formålsgrense mot fortau. Unntak er gjort i bestemmelsesområde #4.
- c. Balkonger/bygningselementer tillates utkraget 0,6m utover formålsgrense mot fortau, dersom de har minimum 3meter fri høyde over fortau.
- d. Bygningselementer tillates utkraget 1m utover formålsgrense nordover mot bakhage, med minimum 2,3meter fri høyde over terreng. Utkragningen tillates kun langs 15% av formålsgrensen.
- e. Det tillates ikke utkragede bygningselementer eller balkonger utenfor byggegrensen mot parken i vest. Fasadeutformingen skal også bidra til en god balanse mellom privatisering av parken og utsikts- og solforhold.

### 6.1.5 Lek og uteoppholdsareal

- a. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
- b. Krav til uteoppholdsareal kan dekkes innenfor felt f\_BUT, BBB1 og BBB2.
- c. Innenfor planområdet skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være felles for felt BBB1 og BBB2. De mest solfylte og skjermede arealene mellom BBB1 og BBB2 skal forbeholdes lekeplassen.
- d. Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- e. Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- f. Minimum halvparten av boliger i 1.etg. skal etableres med uteplass på terrengnivå. Leilighetene med uteplass som vender mot fellesarealer, skal opparbeides med forhager/kantsoner mot gårdsrommet som skaper tydelig/lett lesbar, overgang mellom privat, allment tilgjengelig og offentlig arealer. Forhager mot allment tilgjengelig og offentlige arealer skal avgrenses med hekk/ annen vertikalskjerming på inntil 1,0 m, alternativt ved nivåforskjell på inntil 1,5 m.
- g. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
- h. Gårdsrom: Utearealene skal deles opp i flere soner ved bruk av pergola, beplantning, møbler og belegg. Gårdsrommet skal inneholde areal for opphold, rekreasjon, småbarnslek og muligheter for dyrking. Areal tilrettelagt for lek skal plasseres sentralt i gårdsrommet. Dyrkingsareal for grønnsaker, urter etc. skal integreres i anlegget slik at det kan inngå som en del av naturlig del av vegetasjonen i fellesarealene dersom dyrking utgår.
- i. Takterrasser: Takterrasser skal utformes med flere definerte oppholdssoner slik at det legges til rette for samtidig bruk av flere grupper. Skjermvegger, pergola og plantekasser med busker, stauder og mindre trær skal benyttes for å definere og skjerme de ulike sonene og gi opplevelse av flere uterom. Rommene skal ha variert størrelse og møblering. Det skal etableres en stor og delvis overdekket uteplass lengst vest på den øverste takterrassen som gir rom for felles arrangement. Minimum 30% av takterrassene beregnet for uteopphold skal være dekket av vegetasjon som busker/stauder . Oppstikkende elementer på takterrasser skal trekkes 1,5m inn fra fasadeliv langs Sankt Halvards gate.
- j. Vekstjordlag: Minimum 50% av f-BUT skal ha mulighet for vekstjorddybde på minimum 40cm. Minimum 15% skal ha vekstjordlag på 80cm for å legge til rette for planting av mindre trær og større busker. Trær i gårdsrommet skal ha et sammenhengende jordvolum på minimum 6m<sup>3</sup> per tre. Krav til vekstjorddybde kan delvis løses ved hjelp av plantekasser og opphøyde bed så fremt disse integreres i uteanlegget på en god måte. Plantekasser tillates 0,8m over terreng i gårdsrom og over terrassegulv på tak.
- k. Regnbed skal etableres for å bidra til håndtering av overvann på terreng. Regnbedene skal utformes slik at de bidrar positivt til opplevelseskvaliteten i utearealet.

### 6.1.6 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- b. Eventuelle transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
- c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

## **6.2 Feltbestemmelser**

### **6.2.1 BBB1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse**

- a. Arealet kan benyttes til formål boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. Maks tillatt utnyttelse er vist på plankartet.
- c. Areal innenfor felt BBB1 som opparbeides som lek- og uteoppholdsareal skal tilfredsstill kvalitetskrav gitt i punkt 6.1.5 og 6.2.3.
- d. Eventuelle innglassede balkonger i plan 1 skal ha rekkverk på utsiden av innglassingen. Dette rekkverket skal ligge i fasadelivet.

### **6.2.2 BBB2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse**

- a. Arealet kan benyttes til formål boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. Maks tillatt utnyttelse er vist på plankartet.
- c. Areal innenfor felt BBB2 som opparbeides som lek- og uteoppholdsareal skal tilfredsstill kvalitetskrav gitt i punkt 6.1.5 og 6.2.3.

### **6.2.3 f\_BUT Uteoppholdsareal**

- a. Kvalitetskrav gitt i punkt 6.1.5 skal ligge til grunn for utformingen av f\_BUT.
- b. Feltet skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal for boliger innenfor planområdet, samt interne gangveier som leder til boliginngangene.
- c. Lek og uteoppholdsarealer skal opparbeides med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider.
- d. Arealet skal opparbeides med god kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon.
- e. Det tillates etablert mindre konstruksjoner for overdekning av uteplaser og sykkelparkering. Plassering, utforming, materialbruk og størrelse vises på utomhusplanen, og redegjøres for ved søknad om tiltak.

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

---

### **7.1 Vei og fortau**

- a. Veg, fortau og parkering skal opparbeides iht. Drammen kommunes gatenorm.
- b. Renovasjon skal skje fra St. Halvards gate (felt o\_SV1) over fortau (felt o\_SF1).

### **7.2 Avkjørsel**

- a. Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet og skal være fra St. Halvards gate. Plasseringen er veiledende.
- b. Avkjørsel/nedkjøring fra St. Halvards gate til underjordisk parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

## **8 HENSYNSSONER**

---

### **8.1 Frisiktsone (HFS)**

- a. I frisiktsonen tillates i utgangspunktet ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanelen. Unntaket er elementer som søyler etc. Eventuelle søylers diameter skal ikke overstige 30cm, og det tillates ikke fler enn to.

### **8.2 Faresone ras og skredfare (H310)**

- a. Hensynssone H310 er regulert inn som rasfarlig område. Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Innenfor hensynssonen tillates det ikke oppføring av nybygg og tilbygg før eventuelle sikringstiltak mot kvikkleire er ivaretatt. Dette gjelder også under anleggsfasen.

### **8.3 Hensynssone grønnstruktur (H540)**

Hensynssone H540 er regulert inn for å sikre eksisterende parktrær nær grensen til parken.

- a. Innenfor hensynssonen er det ikke tillat med tiltak som kan berøre parktrærs rotsoner. Vedlikehold og utbedring av eksisterende støttemur mot parken tillates.
- b. Gangveier og terrengtrapper kan etableres innenfor hensynssonen.
- c. Blir nærliggende parktrær omfattende skadet av tiltak, skal disse erstattes med nye trær av samme type og størrelse etter godkjenning fra Drammen kommune.
- d. Terrenget i denne sonen skal tilpasses terrenget i parken på en naturlig måte.

## **9 BESTEMMELSESONRÅDER**

---

### **9.1 Bestemmelsesområde #1**

- a. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det i hovedsak være skråtak. Skråtaket kan være med vinkel opp mot 60 grader, og gesimsen kan maks være på kote 22,7. Arker og oppløft tillates oppført over gesimshøyde på inntil 40% av fasadens lengde. Arker, oppløft og takterrasser kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade eller utkrages med inntil 0,6m, som øvrige fasadeelementer. Arker og oppløft innenfor bestemmelsesområdet tillates med flatt tak og maksimal gesims lik bakenforliggende gesimskote.

### **9.2 Bestemmelsesområde #2**

- a. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være skråtak, minimum mot Sankt Halvardsgate. Skråtaket kan være med vinkel opp mot 60 grader, og gesimsen kan maks være på kote 18. Arker og oppløft tillates oppført over gesimshøyde på inntil 75% av fasadens lengde. Arker, oppløft og takterrasser kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade. Arker og oppløft innenfor bestemmelsesområdet tillates med flatt tak og maksimal gesims lik bakenforliggende gesimskote.

### **9.3 Bestemmelsesområde #3**

- a. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det i hovedsak være skråtak. Skråtaket kan være med vinkel opp mot 60 grader, og gesimsen kan maks være på kote 18,5. Arker og oppløft tillates

oppført over gesimshøyde på inntil 60% av fasadens lengde. Arker, oppløft og takterrasser kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade eller utkrages med inntil 0,6m, som øvrige fasadeelementer. Arker og oppløft innenfor bestemmelsesområdet tillates med flatt tak og maksimal gesims lik bakenforliggende gesimskote.

#### **9.4 Bestemmelsesområde #4**

- a. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates inntrekking av fasaden mot veien for å etablere innkjøring til kjeller med tilhørende frisikt, inngang til renovasjonsrom, portal til bakgård og inngangsparti.
- b. Overflaten på gulvet skal utføres i et materiale som avviker fra overflate på fortauet, og det skal gjennom ulik materialbruk og/eller mindre høydeforskjeller skilles tydelig mellom ulik arealbruk innenfor området (inn-/utkjøring til parkeringsanlegg, renovasjon, gående/syklende).

#### **9.5 Bestemmelsesområde #5**

- a. Det tillates etablert kjeller også utenfor angitte bygge-/formålsgrenser, angitt som bestemmelsesområde #5.



Drammen  
kommune

# Kommunedelplaner


















Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engene 51 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 PbITiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 Bru	 Elv og bekk
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	 Plangrense	 KpOmråde
 Kommunedelplan raster		



Drammen  
kommune

# Kommuneplan




Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engene 51 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 PbITiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 Bru	 Elv og bekk
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Plangrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - Under bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Boligbebyggelse	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
 Grønnstruktur	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	 KpOmråde



Drammen  
kommune

# Reguleringsplaner





































Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Engene 51 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for Engene 51, 53 og 57			



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 PbTiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 Bru	 Elv og bekk
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger	 Park
 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Bolig/Forretning/Kontor	 Bestemmelsesområde
 Hensyn grønnstruktur	 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Uteoppholdsareal	 Veg	 Fortau

## Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

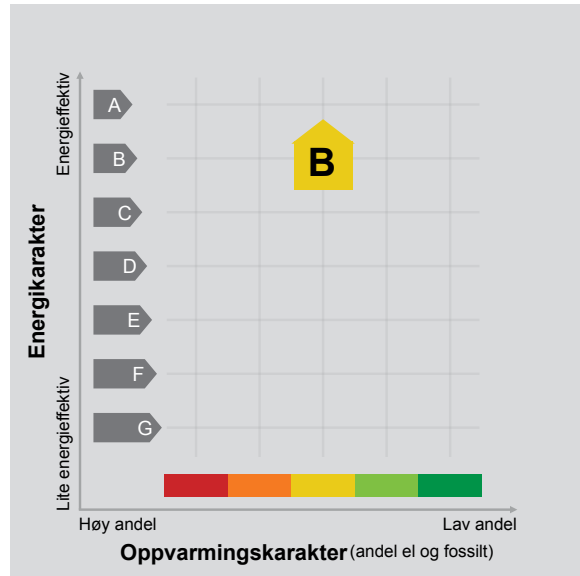
Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.

Les mer på kommunens hjemmesider:

[Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune](#)

# ENERGIATTEST

Adresse	Sankt Halvards gate 7A
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301268746
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165552
Dato	08.09.2025
Innmeldt av	Peab Bygg AS



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår** 2025  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 137  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sankt Halvards gate 7A	301268746	H0101	31	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	NyBygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	104 m <sup>2</sup>
Areal tak	137 m <sup>2</sup>
Areal gulv	51 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	32 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	137 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	137 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	356 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,07 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	81,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,62 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.08.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,60 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	107 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,60 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	24 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,90 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,90 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	4,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	2,40 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,19
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming; Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,15
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	10,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,81

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,88

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,22
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,75

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Drammen (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.9.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	7.078
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Peab Bygg AS
-------	--------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	32,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	106,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 362 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 094 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	125,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 253 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 064 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 298 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 362 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	52,7 %
--------------------------------------	--------

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Sankt Halvards gate 7 A, 3015 Drammen  
Gnr. 113, Bnr. 107, Snr. 31, Drammen kommune.

**Oppdragsnummer:**  
83251165

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Drammen

**Saksbehandler:**

Morten Liavaag

**Telefon / Mobil:**

40 00 23 28 / 950 49 850

**E-post:**

morten.liavaag@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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.
-