PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STRØMSØ TORG 5C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

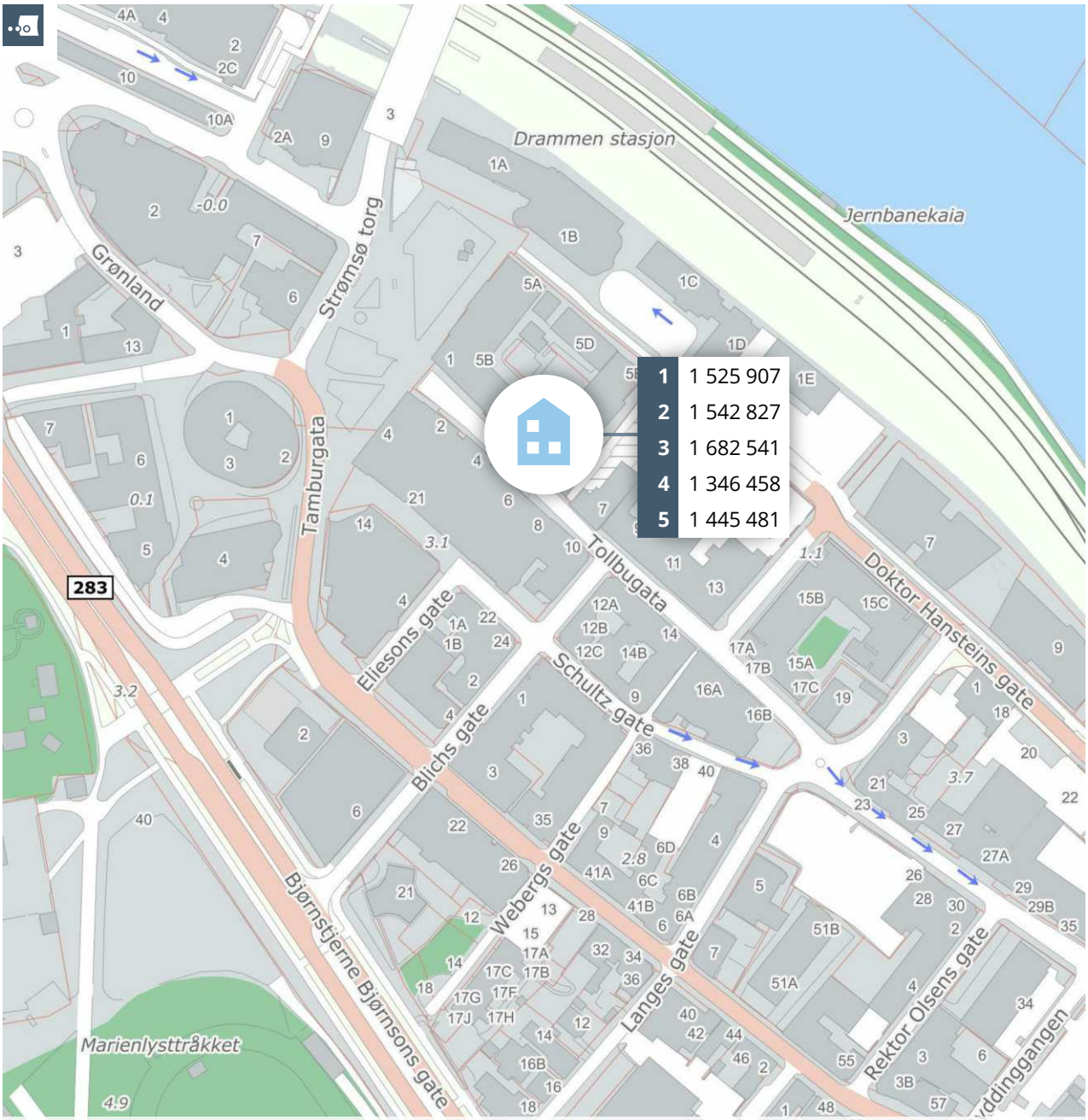
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunenen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRØMSØ TORG 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 27.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers 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 verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsø torg 5 C, 3044 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1861

GNR 110 BNR 540 FNR 1 SNR 7 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 4

Verdivurdert til

1 190 000

361 050	1 551 050	64 583
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	24 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	9 m²
Byggeår						1861

Fellesutgifter	8 490
Formue	34 021
Soverom	-
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strømsø torg 5 C	17 m²	1861	1. etg - sov	24.04.2025	1 190 000	**1 200 000**	325 907	1 525 907	**89 759**
2	Strømsø torg 5 C	18 m²	1861	1. etg - sov	21.06.2024	1 200 000	**1 150 000**	392 827	1 542 827	**85 713**
3	Strømsø torg 5 C	22 m²	1860	2. etg - sov	03.02.2025	1 400 000	**1 300 000**	382 541	1 682 541	**76 479**
4	Strømsø torg 5 C	17 m²	1861	2. etg - sov	09.09.2024	1 000 000	**1 000 000**	346 458	1 346 458	**79 203**
5	Strømsø torg 5 C	19 m²	1861	2. etg - sov	27.08.2024	1 150 000	**1 050 000**	395 481	1 445 481	**76 078**

Velkommen til en tiltalende og arealeffektiv 1-roms andelsleilighet i andre etasje, med svært sentral og attraktiv beliggenhet ? perfekt for studenter og deg som er førstegangskjøper. Her bor man rett ved togstasjonen, Marienlyst, en rekke spisesteder og et rikt utvalg butikker. Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1868, og bygget ble renovert i 2004/05. Livet utendørs nytes til fulle i en felles bakgård med grill, sittegrupper og stor gressplen.

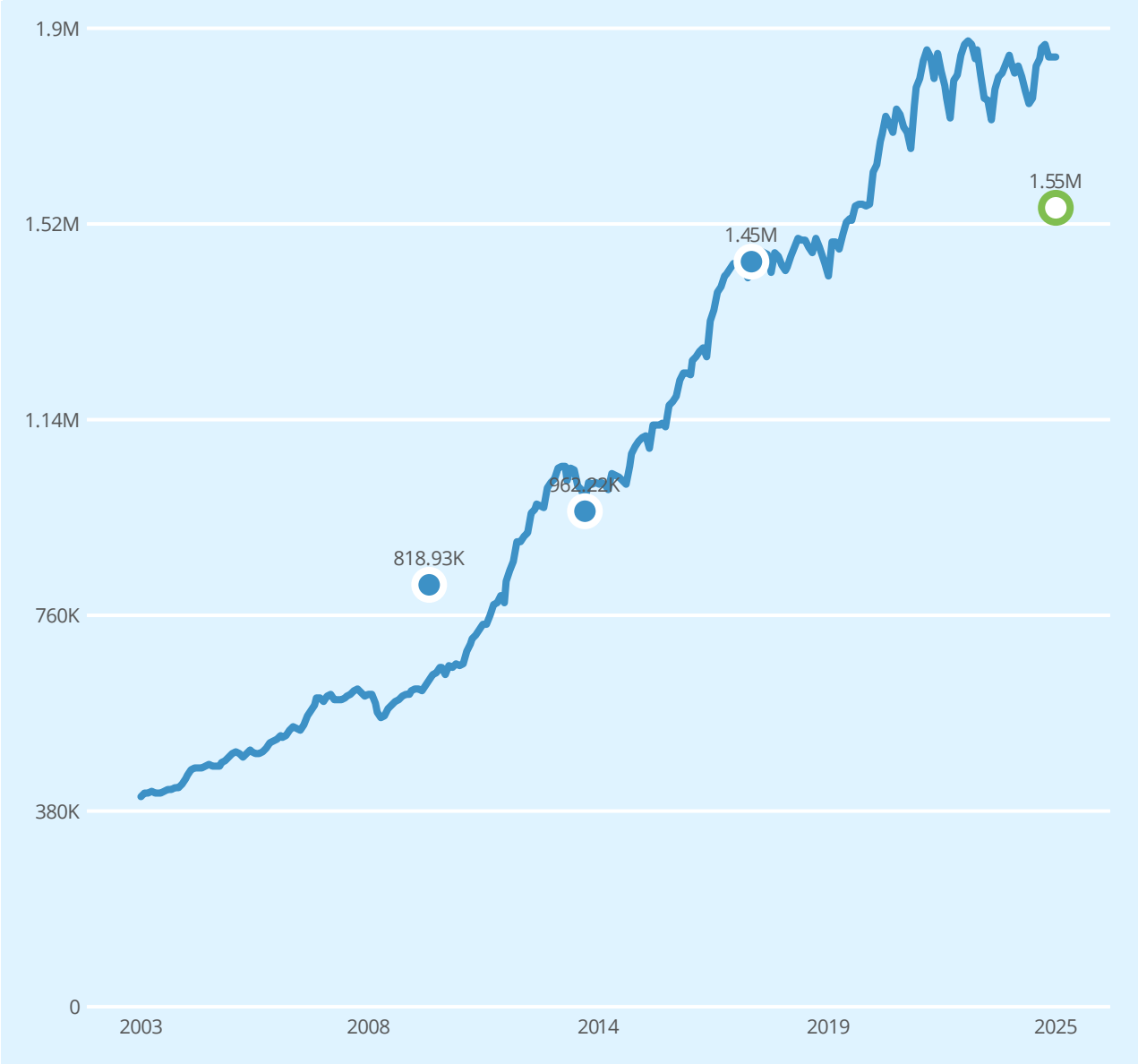
Stuen er åpen og luftig med imponerende takhøyde, mens kjøkkenet har enkel innredning med komfyr og fliser over benken. Videre er det et helfliset bad/vaskerom med varmekabler og en romslig hems med plass til dobbeltseng.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.08.2019	20.08.2019	20.08.2019	-	800 000	-	800 000	1
12.09.2017	18.01.2018	22.02.2018	790 000	790 000	657 871	1 447 871	
14.12.2013	14.12.2013	03.02.2014	-	250 000	712 221	962 221	
10.02.2010	10.02.2010	03.03.2010	-	60 000	758 933	818 933	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Sist omsetning er eksludert fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 4 grunnkrets nå

20
leiligheter til salgs

3.1M
2 966 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 4 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3.5M
3.3M
3 119 000 Prisantydning i snitt
2 978 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 583 Strømsø torg 5 C Totalpris 1 550 000

55 234 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

55 153 STRØMSØ 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Strømsø torg 5 C, 3044 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 540, fnr. 1
Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22120-1030 **Referansenummer:** MN5636

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold og Viken bygg og eiendom



Rapportansvarlig

Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Parkett, normal bruksslitasje. Det er målt høydeavvik på ca. 25 mm gjennom boligen ved bruk av krysslaser. Ingen tegn på setningsskader observert.
Vegger og himling: Malte overflater, vurderes å være i god teknisk stand.
Innvendige dører: Malt glatt dør, vurderes som i god stand.
Vindu: Fra 2015,2-lags isolerglass. har en liten skade på pakning.
Ytterdør: Brann- og lyddør B30 / 35 dB, i tråd med krav til brannmotstand og lydisolasjon.
Liten trapp opp til hems.
Hems med takhøyde ca. 120 cm, malt innvendig. Ikke måleverdig som fullverdig oppholdsrom.
Bad : vurderes til å være ca. 10 år gammelt, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller godkjenning.
Fliser på vegger, malte himlinger. Visuelt vurdert som i god stand.
Det er ikke registrert fukt.
Fall til sluk: Målt høydeavvik på 25 mm fra topp gulv til slukrist, som er innenfor akseptable grenser, men bør overvåkes.
Nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin. Liten svelling observert på siden av innredningen.
Felles avtrekk fra bad via byggets ventilasjonsanlegg.
Fukt: Målt med Protimeter MMS3 – ingen fuktindikasjoner påvist.
Kjøkken
Glatte skapfronter og laminat benkeplate.
Benkeplate har synlig bruksslitasje ved komfyr.
Kjøkkenventilator med kullfilter, ikke tilkoblet direkte avtrekk.
Vanninstallasjoner: Rør-i-rør-system.
Avløp: Plastavløp. Normalt vanntrykk og god avrenning observert ved visuell kontroll.
Tekniske installasjoner
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra bad. Tilluft via ventil over vindu på rom.
Oppvarming: Felles varmeanlegg med radiatorer.
Varmtvann: Leveres via sentral varmtvannsbereder i bygget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1861

UTVENDIG Gå til side

Vinduer fra 2015, med 2 lags isolerglass.

Ytterdør er brann- og lyddør klassifisert B30 / 35 dB.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett.

Vegger og himling er malt.

Hems med malt overflate og takhøyde på ca. 120 cm.

Liten trapp til hems.

Innvendig dør med malt glatt dørblad.

VÅTROM Gå til side

Flislagte vegger, malt himling.

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avløp med målt høydeforskjell på ca. 25 mm fra gulv til slukrist.

Felles avtrekk via byggets ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Skapfronter med glatt utførelse.

Laminat benkeplate.

Ventilator med kullfilter over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system for vannledninger og avløp i plast.

Avtrekk på bad via kanal ut, tilluft via ventil under dør.

Felles varmeanlegg med radiator.

Sentral varmtvannsberedning i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ligger midt på Strømsø torg, rett ved Drammen stasjon.
En av de mest sentrale og urbane tomtene i byen.
Del av et område regulert til sentrumsformål (bolig, kontor, næring).
Nært til kollektivknutepunkt, byliv, handel, utdanning og elvepromenade.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

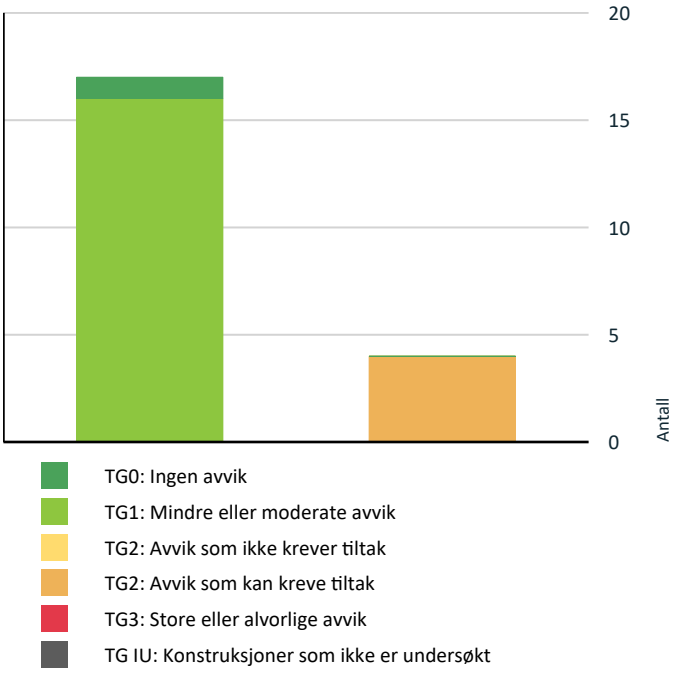
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1861

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

vindu fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Brann/lyddør B30/35DB





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte vegger og tak.
Vegger i god stand, normal bruksslitasje på gulv.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er målt med krysslaser og har et avvik på 25 mm gjennom boligen, men ingen tegn på settninger er observert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Innvendige trapper

Liten trapp til hems.
Hems har takhøyde på120 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Malt glatt Innvendig dør vurderes til å være i god stand ved befaring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad vurderes til og være ca 10 år gamelt, men ingen dokumenter er fremmlagt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har fliser på vegger, malte overflater i himling. Overflatene fremstår i god stand.
Fuger har noe missfarging i dusjsonen, men inngen fukt er registrert.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt avvik på 25 mm fra topp golv til topp slukrist,

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er opservert en liten svelling på siden av innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er felles ventilasjonsannlegg med avtrekk ut fra bad i bygget.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og ikke funnet tegn på fukt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Benkeplate har noe bruksslitasje på kant mot komfyr.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkken ventilator med kullfilter over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Det er rør i rør system vannledninger.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er vifte med kullfilter over komfyr på kjøkken, avtrekk via kanal på bad, tilluft med ventil over vindu på rom.

TG 1 Varmesentral

Felles varmeanlegg med radiator.
Ukjent alder men detaljer kan fås fra boretslag.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralt varmtvann i bygget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

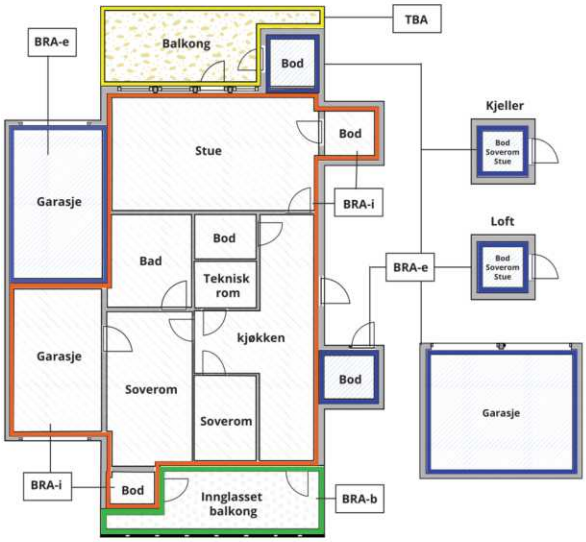
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	24			24		9	33
SUM	**24**					**9**	**33**
SUM BRA	**24**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	24	0

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	540	1	0	1748.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strømsø torg 5 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ST HALLVARD BORETTSLAG	985876002			Peychev Martin Simeonov

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
60

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Adressen ligger helt midt på Strømsø torg, like ved Drammen jernbanestasjon – området er et pulserende knutepunkt både for tog og buss.

Adkomstvei

Kjørerute fra E18.
Kjør av fra E18 mot Drammen sentrum / Strømsø.
Følg Dronninggata eller Bj. Bjørnsons gate inn mot stasjonen.
Ta til høyre ved Schwenckegata eller via Torgeir Vraas plass, og inn på Jernbanegata.
Du ankommer Strømsø torg – nr. 5C ligger på sørøstsiden av torget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Drammen stasjon og Tollbugata nord (datert 26.08.2003)
Eiendommen er regulert til kombinert formål: forretning, kontor, offentlig, allmennyttig og bolig, med bevaringshensyn for eksisterende bygningsstruktur.
Kommuneplanens arealdel 2014–2036 (vedtatt 05.10.2015)
Området er avsatt til sentrumsformål, som inkluderer handel, kultur, kontor og bolig
Kommunedelplan for sentrum (vedtatt 30.05.2006)
Tilsvarende reguleringsbestemmelser som for et levende bysentrum og bevaring av kulturmiljø gjelder i dette området

Om tomten

Ligger midt på Strømsø torg, rett ved Drammen stasjon.
En av de mest sentrale og urbane tomtene i byen.
Del av et område regulert til sentrumsformål (bolig, kontor, næring).
Nært til kollektivknutepunkt, byliv, handel, utdanning og elvepromenade.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MN5636

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251044

Selger 1 navn
Martin Simeonov Peychev

Gateadresse
Strømsø torg 5C

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3044

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251044

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251044

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Peychev	3388043ccd5a7f8a9562e4cb5d3ae430439308b8	17.07.2025 17:29:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251044

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag	V³ r ref.:	293/60	Fŋdselsdato eier: 12.09.1980
Strŋmsŋ Torg 5 C /232	Type:	Borettslag tilknyttet	
3044 DRAMMEN	Eiere:	Martin Simeonov Peychev	
Organisasjonsnr: 985 876 002	Andelsnr:	60	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 940

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader fjernvarme		281
	Renter fellesl³ n		144
	Avdrag fellesl³ n		727
	Avdrag fellesl³ n		698
	Avdrag fellesl³ n		578
	Avdrag fellesl³ n		789
	Renter fellesl³ n		413
	Avdrag fellesl³ n		516
	Renter fellesl³ n		303
	Felleskostnader		3 582
	Renter fellesl³ n		191
	Renter fellesl³ n		179
	Renter fellesl³ n		125
	Avdrag fellesl³ n		414
Tilleggsytelser:	Gebyr m³ lere	(33,00 i J un. 25)	0

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	361 050	Gjeld siste ³ rsoppg.:	482 805
Klient ajourf. l³ n:	38 919 811	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	52 877 643

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 11492925010, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.07.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22.999

Saldo per 16.07.2025: 4 286 692

Andel av saldo: 39 767

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.04.2022 (siste termin 31.12.2030)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 11492651210, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.07.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9.999

Saldo per 16.07.2025: 5 135 484

Andel av saldo: 47 641

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.04.2030)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag	V³ r ref.:	293/60	Fødselsdato eier:	12.09.1980
Strømsø Torg 5 C /232	Type:	Borettslag tilknyttet		
3044 DRAMMEN	Eiere:	Martin Simeonov Peychev		
Organisasjonsnr: 985 876 002				

3: Fellesgjeld

L³ nenummer: 11492651230, Den Norske Stats Husbank
Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 16.07.2025: 11 786 144
Andel av saldo: 109 337
Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.11.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 11492651220, Den Norske Stats Husbank
Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 16.07.2025: 8 633 034
Andel av saldo: 80 087
Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.11.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 11492651250, Den Norske Stats Husbank
Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 16.07.2025: 5 490 394
Andel av saldo: 50 933
Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.11.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 11492651240, Den Norske Stats Husbank
Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11.99
Saldo per 16.07.2025: 3 588 063
Andel av saldo: 33 286
Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.04.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:	Boligen skal vØre forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 ³ r, ved første gangs tildeling og ved senere overdragelser. Ref vedtektene punkt 2-1(4).
Styreleder:	Anita Mellem
Adresse:	Strømsø torg 5 A
Postnr/-sted:	3044 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 91904427
E-post:	st.hallvard.brl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.07.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag	V³r ref.:	293/60	Fødselsdato eier: 12.09.1980
Strømsø Torg 5 C /232	Type:	Borettslag tilknyttet	
3044 DRAMMEN	Eiere:	Martin Simeonov Peychev	
Organisasjonsnr: 985 876 002			

5: Restanse felleskostnader pr. 16.07.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	482 805	Andre inntekter:	1 232
Annen formue:	34 021	Utgifter:	18 641		

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³rsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert ³r er høyere enn hva den er hvis man bare ser p³ leilighetens andel av borettslagets l³n.

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	85 000
Andelsnr:	60	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2004
G³rds/bruksnr:	110/540
Bygningstype:	Lavblokk med heis
Feste/eiet tomt:	Festet
¡rlig festeavgift:	1 164 117,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561005.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.08.2004	Første innflytting:	27.08.2004	SSBnr:	H0215
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Fjernvarme avregnes ³rlig og ved eierskifte.

Visse boliger i dette borettslaget er forbehold studenter og deretter ungdom under 35 ³r, jr. vedtektene 2-1 (4).

Vedtektene 2-1 Andeler og andelseiere:
(4) Følgende andeler skal vÆre forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 ³r, ved første gangs tildeling og ved senere overdragelser: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 77, 78, 79, 80, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 105 og 110.Dersom man kan dokumentere at en andel er forsøkt solgt for markedspris fortrinnsvis til studenter og ungdom under 35 ³r, men at ingen i disse gruppene har vist interesse,kan styret likevel godkjenne ny andelseier som avviker fra kravene som nevnt i første avsnitt.

Per 25.04.2022 har selskapet avtale med Telia. Avtalen inneholder kun internett, og ikke TV. Vi tar forbehold om endringer. For nÆrmere opplysninger ta kontakt med styret.

Denne boligen er forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 ³r, ref. vedtektene punkt 2-1 (4).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil første kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag	V³ r ref.:	293/60	Fnjdselsdato eier:	12.09.1980
Strnjmsn Torg 5 C /232	Type:	Borettslag tilknyttet		
3044 DRAMMEN	Eiere:	Martin Simeonov Peychev		
Organisasjonsnr: 985 876 002				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Husordensregler for St. Hallvard borettslag

Vedtatt i styremøte 13. februar 2008 med virkning fra 1. mars samme år. Endret i styremøte 19. mars 2015.

1 GENERELT

Det er i hver enkelt beboers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene er en viktig del av andelseiers og beboers plikter overfor borettslaget og at brudd på disse kan bli å regne som mislighold av andel.

Beboer skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslagets styre eller generalforsamling fastsetter.

2 RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0600 alle dager. Musikkundervisning og musikkøvelser tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra de berørte naboer, og er ikke tillatt etter kl 2100. Det skal tas tilbørig hensyn til naboer ved bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin, og slikt skal unngås etter kl 2200.

3 RO OG ORDEN PÅ FELLESOMRÅDER OG UTEOMRÅDER

På uteområdene våre skal det være ro etter kl 2100. Røyking er ikke tillatt på fellesarealene inne og må foregå slik at røyklukt ikke siger inn i leilighetene/bygget. Det skal ikke legges ut dørmatte i gangen og søppel skal ikke settes utenfor egen dør eller annet sted i fellesarealene.

Forsøpling eller gjensetting av gjenstander i strid med dette, f.eks på bakken utenfor søppelbod er å betrakte som brudd på husordensreglene, og opprydding/bortkjøring vil bli fakturert beboer.

4 HUSDYRHOLD

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt. I tråd med borettslagsloven kan man i spesielle tilfeller allikevel søke styret om å få godkjent husdryhold.

5 HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall og papir/papp legges i søppelcontainere i søppelbod. Avfall skal emballeres forsvarlig, dvs i plastposer som knytes igjen. Glassavfall og annet spesialavfall plasseres i utplasserte

containere beregnet for slikt avfall. Spesialavfall og ekstraordinære mengder med søppel leveres av den enkelte beboer til Lindum.

6 RENHOLD

Renhold av fellesarealer blir i dag utført av et rengjøringsbyrå.

7 OPPBEVARING I OPPGANGENE

Det er ikke lov å hensette eller oppbevare ting i oppganger, trapper eller inngangspartier. Oppgangene er bla. rømningsvei ved brann og fremkommeligheten må derfor ikke hindres. Dette gjelder f.eks. sykler, akebrett og barnevogner, som skal oppbevares i egen bod, felles bod eller egen leilighet.

8 HÆRVERK

Hærverk (taggingen, ruteknusing, etc.) vil bli anmeldt til Politiet. Dersom slikt utøves av barn under 15 år er dette foreldrenes ansvar.

9 ANSVAR FOR BOMILJØ – FYSISK UTFOLDELSE

Alle beboere har ansvar for å ta vare på bomiljøet vårt. Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, denne husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Foreldre plikter å lære barna sine å ta vare på lekeapparater og lekeområdet. Hjelp barna med å holde det ryddig og feie opp etter seg. Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt inne i boområdet.

10 DUGNADER

Hver vår og høst arrangerer vi felles dugnad der vi rydder på fellesområdene våre. Alle beboere plikter så langt det er mulig å stille opp på dugnadene og gjøre en innsats. Styret kan iverksettes ulike tiltak dersom oppmøtet blir for dårlig.

11 BRUK AV KJELLERBOD

Ved høy vannstand og når jorden er mettet for vann kan vann komme inn i kjeller. Det er derfor viktig å ikke sette ting som kan skades av vann direkte på kjellergulvet.

12 MOTORKJØRETØYER

Parkering i bakgård er forbudt. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

13 KABEL-TV/PARABOLANTENNER

Alle beboere har TV-signaler fra en felles grunnpakke som er svært omfattende, og i tillegg tilgang til en rekke ekstra kanaler i for av betal-TV. Netteieren - GET - tilstreber at signalleverandørene skal ha et variart utvalg av TV-kanaler tilgjengelig slik at beboere normalt ikke skulle ha behov for mottak av satelittkanaler via parabolantenner. Parabolantenner er ikke tillatt i borettslaget.

14 INN- OG UTFLYTTING

Inn- og utflytting fra leiligheter skal ikke finne sted i tidsrommet da det skal være allemenn ro i borettslaget.

15 OPPUSSING I LEILIGHETER

Det er ikke tillatt med oppussing i de perioder hvor det skal være alminnelig ro. Alt som skal gjøres av arbeider på det elektriske , vannrør, radiatorer må utføres av fagperson evnt. borettslagets egen vaktmester.

16 BRUKSOVERLATING

Dersom man vurderer å leie ut boligen, må søknad om dette sendes styret ved Lier boligbyggelag. Styret og Lier Boligbyggelag må alltid ha oversikt over hvem som til enhver tid beboer leiligheten i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

17 ANDRE REGLEMENTER

Styret kan utarbeide andre og mer spesifikke reglementer som er å betrakte som en del av disse husordensregler. Borettslagets vedtekter er også et viktig dokument som regulerer forholdet mellom andelseier og borettslag.

18 GYLDIGHET

Disse husordensreglene erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet.

Vedtekter for St. Hallvard borettslag

org nr 985 876 002 tilknyttet USBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.juni 2003, sist endret den 07. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
St. Hallvard borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Følgende andeler skal være forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 år, ved første gangs tildeling og ved senere overdragelser: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 77, 78, 79, 80, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 105 og 110.Dersom man kan dokumentere at en andel er forsøkt solgt for markedspris fortrinnsvis til studenter og ungdom under 35 år, men at ingen i disse gruppene har vist interesse, kan styret likevel godkjenne ny andelseier som avviker fra kravene som nevnt i første avsnitt.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Det skal i tillegg velges varamedlemmer, minimum 2 og maksimum det antall medlemmer styret totalt består av.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter, vedtatt strategi- og vedlikeholdsplan og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Behandlede saker som ikke berører personlige forhold og ikke er taushetsbelagt formidles punktvis til borettslagets andelseiere.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsrapport fra styret legges fram til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

St.Hallvard Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00
Danvik Folkehøgskole. Beboermøte vil bli avholdt i etterkant

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Danvik Folkehøgskole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Avslutte måleravtale
- 5.2 Vedtektsendring fjernvarme
- 5.3 IN (Individuell nedbetalings)avtale for St.Hallvard BRL

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Avslutte måleravtale

Ved stiftelsen av borettslaget har kostnader til oppvarming (fjernvarme) vært holdt utenfor de ordinære felleskostnadene, jf. driftsbudsjettet fra 2004. Siden 2005 har beboerne betalt inn akonto-beløp som senere er blitt avregnet årlig etter areal. Det har aldri vært installert individuelle målere i leilighetene, og det har derfor ikke vært mulig å avregne etter reelt forbruk.

Styret har vurdert dagens ordning som unødvendig administrativt krevende og kostbar. Borettslaget betaler i dag kr 53.200 årlig til Usbl for å håndtere denne avregningen, tilsvarende kr 475 per bolig.

Styret foreslår derfor å avslutte avregningsavtalen, og i stedet inkludere fjernvarme som en fast post i felleskostnadene – uten individuell avregning. Kostnadene skal fortsatt fordeles etter areal, slik det har vært praktisert siden oppstart, men blir nå innbakt i de månedlige felleskostnadene. Det blir dermed ikke lenger behov for separate akonto-innbetalinger eller årlig avregning.

Endringen innebærer dermed både en forenkling og en innsparing.

Endringen krever alminnelig flertall for å avslutte avregningsavtalen med Usbl.

Forslag til vedtak: Måleravtale med Usbl avsluttes. Fra og med 01.06.2025 innføres fjernvarmekostnadene som en fast del av felleskostnadene på egen linje, uten individuell avregning eller akonto-innbetaling.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dagens ordning med avregningsavtale avsluttes, og i stedet inkluderes fjernvarme som en fast post i felleskostnadene – uten individuell avregning, slik det er beskrevet ovenfor.

5.2 Vedtektsendring fjernvarme

I forbindelse med oppsigelse av måleravtale foreslås det en presisering i vedtektene som tydeliggjør at fjernvarme inngår som del av felleskostnadene – denne vedtektsendringen krever 2/3 flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene

§ 7 (3) Fjernvarmekostnader
Kostnader til fjernvarme inngår i borettslagets felleskostnader på egen linje og fordeles etter areal. Fjernvarmekostnadene justeres årlig i tråd med borettslagets faktiske utgifter til fjernvarmeleverandør

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det inkluderes et nyt punkt § 7 (3) Fjernvarmekostnader vedtektene, slik det står beskrevet i forslag til vedtak.

5.3 IN (Individuell nedbetalings)avtale for St.Hallvard BRL

Styret ønsker å åpne for at andelshaverne kan foreta en individuelle nedbetaling av sin andel av fellesgjeld.

IN gir deg som andelseier i et borettslag mulighet til å nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn ved å følge ordinær betalingsplan for fellesutgiftene. Dette er et tilbud og en mulighet for hver enkelt andelshaver, men ingen plikt.

Den Norske Stats Husbank (Husbanken) opplyser på sine hjemmesider om følgende (våre kommentarer i parentes):

Dette må du vite om før du betaler

- ◦ Vi aksepterer ikke beløp under 30 000 kroner, beløp utover dette må være i hele 5 000 kroner. Ta kontakt med forretningsfører, de kan ha andre beløpsgrenser. (USBL har beløpsgrense på min. 100.000)
  ◦ Du må innbetale via forretningsfører som har egne frister for når innbetalingen din må være dem i hende.

Har borettslaget fastrente på sitt lån hos oss, kan du ikke nedbetale på gjelden. Det er ikke mulig å foreta innbetalinger i fastrenteperioden. Første mulighet blir ved første terminforfall etter at lånet har gått over på flytende rente. (St.Hallvard har flytende rente på sine lån).

Fordeler og risiko ved nedbetaling av gjeld

Fordeler:

- ◦ Du får lavere husleie, forutsatt at du ikke låner penger andre steder for å nedbetale lånet.
  ◦ For kjøpere med mye egenkapital kan det være mer attraktivt å kjøpe en bolig med lav eller ingen fellesgjeld, og dermed lave felleskostnader.

Risiko:

- ◦ Din risiko for tap er begrenset til det beløpet du har betalt inn som egenkapital. Ved å nedbetale din andel av fellesgjelden, øker du din egenkapital. Om borettslaget går konkurs, vil du risikere å tape egenkapitalen din.

Selv om du har nedbetalt din andel av fellesgjelden, er du fremdeles medansvarlig for borettslagets øvrige gjeld og manglende husleieinnbetalinger for andre andelseiere. De fleste borettslag er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarende ordninger. Dette gjør at risikoen for den enkelte andelseier er begrenset så lenge størrelsen på fondet er stort nok til å dekke eventuelle krav.

Forslag til vedtak: Vedtak om å innføre IN ordning / Individuell nedbetaling av fellesgjeld i St.Hallvard BRL.

Generalforsamling gir sin tilslutning til at styret kan søke om individuell nedbetaling av borettslagets 6 lån i Den Norske Stats Husbank. Dette gjelder følgende lån:

1149.26.51210
1159.26.51220
1149.26.51230
1149.26.51240
1149.26.51250
1149.29.25010

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Generalforsamlingen gir sin sin tilslutning til at styret kan søke om individuell nedbetaling av andelseiernes andel av fellesgjeld i Den Norske Stats Husbank (Husbanken)

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Mellem
Styremedlem, Mats Christensen
Styremedlem, Tom Ragnar Ness
Styremedlem, Kenneth Gustavsen Slaatten
Styremedlem, Sandra Bilota
Varamedlem, Lisbeth Marie Emilsen
Varamedlem, Mona Solbakken

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Mats Christensen og Tom Ragnar Ness som ikke tar gjenvalg.

Styret har diskutert med valgkomiteen v/Amanda at vi trenger påfyll av byggteknisk kompetanse og innsikt.

Det har meldt seg tre kandidater.

Styret har fått tilbakemelding på at valgkomiteen ønsker å innstille alle tre, og at den som får færrest stemmer blir vara.

Følgende har meldt sin interesse:

Bjørn Christensen
Bjørn jobber som prosjektleder innen bygg- og anlegg, og har mange års erfaring innen både maling, mur/puss, og treverk.

Anders Johannessen
Anders er utdannet elektriker, og jobber som BAS på større elektro-prosjekter. Han har også erfaring dra murer- og tømrerfag.

Per Kristian Eriksen
Per Kristian er utdannet innen arkiv/dokumentasjonsforvaltning, og jobber i OBF med automatisering av arbeidsprosesser og forvaltning av boligselskaper fra forretningsførers ståsted.

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 2 år og/eller

NN blir valgt for 2 år og/eller

Styrets innstilling: Styret har vurdert eget hoved for kompetansepåfyll, og mener at vi først og fremst trenger byggtekninsk kompetanse, både rent praktisk ift de løpende oppgavene styret har, men også ift vårt pågående arbeid med større rehabiliteringsoppgaver, bl.a ifm takprosjektet, låsesystem mm.

Vi har god støtte fra vår forretningsfører USBL ifm løpende oppgaver, samt USBL prosjekt ift oppfølging av vedlikeholdsplan etc.

Vi har derfor valgt å innstille
Bjørn Christensen, og
Anders Johannessen
til de to ledige styreplassene

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. På valg er Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken.

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 1 år

NN blir valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. På valg er Amanda Essebo og Jørgen Florholmen

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 1 år

NN blir valgt for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 600 545**	**2 151 643**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 554 589	6 740 120
Tilbakeføring av avskrivning	18 892	18 892
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 468 440	-4 543 610
Endringer i andre langsiktige poster	0	1 233 500
B. Årets endring disponible midler	**-1 894 958**	**3 448 902**
C. Disponible midler	**3 705 587**	**5 600 545**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 501 555	8 178 728
Kortsiktig gjeld	-1 795 968	-2 578 183
C. Disponible midler	**3 705 587**	**5 600 545**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 St.Hallvard Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 080 805	11 675 011	11 946 454	12 109 215
Sum leieinntekt		**12 080 805**	**11 675 011**	**11 946 454**	**12 109 215**
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	3 095 538	0	0
Diverse inntekt	4	0	313	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**3 095 851**	**0**	**0**
Sum inntekt		**12 080 805**	**14 770 862**	**11 946 454**	**12 109 215**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	42 300	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	5	300 000	300 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	18 892	18 892	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		0	7 924	65 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	7	262 338	217 496	214 800	239 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 224 943	1 035 268	1 007 000	1 150 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	3 448	32 990	22 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	10	2 657 761	1 948 936	743 000	762 000
Revisjonshonorar		10 518	10 046	10 100	10 600
Forretningsførerhonorar		131 049	149 202	157 260	164 000
Andre honorar	11	88 497	63 597	69 000	58 500
Kontorkostnad		3 586	4 418	6 000	4 500
TV/bredbånd		188 757	185 617	196 000	201 100
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	249	0	0
Kontingent og gaver		33 900	34 800	35 000	33 600
Forsikring		19 403	12 374	197 550	38 000
Andre kostnader	12	1 172 388	1 106 471	1 174 960	1 205 500
Tap		-3 125	-3 125	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	3	1 495 010	1 490 525	1 361 898	1 380 000
Sum kostnad		**7 655 854**	**6 663 919**	**5 608 068**	**5 671 600**
Driftsresultat		**4 424 951**	**8 106 942**	**6 338 386**	**6 437 615**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		143 083	136 357	0	0
Rentekostnad		2 013 444	1 503 179	1 704 461	1 686 667
Netto finansposter		**1 870 361**	**1 366 823**	**1 704 461**	**1 686 667**
Årsresultat		**2 554 589**	**6 740 120**	**4 633 925**	**4 750 948**
Overført til/fra annen egenkapital		2 554 589	6 740 120	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 554 589**	**6 740 120**	**0**	**0**

Balanse 2024 St.Hallvard Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	106 938 374	106 938 374
Påkostninger	6	423 750	423 750
Andre driftsmidler	6	7 872	26 765
Sum anleggsmidler		**107 369 996**	**107 388 889**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		213 310	736 602
Kundefordringer		26 288	433 432
Forskuttering for andelseiere		510	8 398
Kostnader til avregning		580 319	337 682
Fordringer skader		398 147	0
Andre kortsiktige fordringer		529 770	342 881
Forskuddsbetalte kostnader		181 374	209 770
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 571 838	6 109 964
Sum omløpsmidler		**5 501 555**	**8 178 728**
SUM EIENDELER		**112 871 551**	**115 567 617**

Balanse 2024 St.Hallvard Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		**11 200**	**11 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 632 344	42 077 755
Sum opptjent egenkapital		**44 632 344**	**42 077 755**
Sum egenkapital	**13**	**44 643 544**	**42 088 955**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	41 236 473	45 704 913
Borettsinnskudd		25 195 566	25 195 566
Sum langsiktig gjeld		**66 432 039**	**70 900 479**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 279	455 957
Leverandørgjeld		736 497	560 390
Påløpne renter		188 546	173 066
A konto til avregning		622 320	566 688
Annen kortsiktig gjeld		224 326	822 083
Sum kortsiktig gjeld		**1 795 968**	**2 578 183**
Sum gjeld		**68 228 007**	**73 478 662**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**112 871 551**	**115 567 617**
Pantstillelser	15	66 432 039	70 900 479

Sted:_____ Dato:_____

Anita Mellem
Styreleder

Tom Ragnar Ness
Styremedlem

Sandra Bilota
Styremedlem

Kenneth Gustavsen Slaatten
Styremedlem

Mats Christensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 637 048	5 637 048
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	0	-140 388
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 844 225	1 494 026
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 599 532	4 684 325
Sum	**12 080 805**	**11 675 011**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2024	2023
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	0	3 095 538
Sum	**0**	**3 095 538**

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Andel Driftkostnader Sameie	1 495 010	1 490 525
Sum	**-1 495 010**	**-1 490 525**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	313
Sum	**0**	**313**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	300 000
Sum	**342 300**	**342 300**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Nye strømmålere	Utegrill	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	423 750	94 463	106 938 374
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	423 750	94 463	106 938 374
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	86 590	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	423 750	7 872	106 938 374
Årets avskrivninger :	0	18 892	0
Anskaffelsesår :	2019	2020	2007
Antatt levetid i år :		5	

Tomten er en festetomt. Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen.
Borettslaget består av 112 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 110, b.nr 540 i Drammen kommune. Eiertomt på 1 761,50 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP1151405.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	1 936	3 857
6361 Fast renhold	201 875	187 500
6364 Matteleie	27 056	26 139
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 581	0
6392 Containerleie/tømming	18 890	0
Sum	**262 338**	**217 496**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	32 990
6552 Driftsmateriell	3 448	0
Sum	**3 448**	**32 990**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	888 428	62 409
6602 Vedlikehold VVS	1 300 454	25 060
6603 Vedlikehold elektro	122 408	6 363
6611 Vedlikehold heiser	76 244	101 009
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	954	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 628	36 368
6621 Bravida Norge Ventilasjonsservice	47 145	225 298
6630 Egenandel forsikring	3 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	49 624	187 927
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	160 875	1 304 503
Sum	**2 657 761**	**1 948 936**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	88 497	63 597
Sum	**88 497**	**63 597**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	996	0
7719 Møter, div. styret	0	3 110
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 922	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	3 000
7750 Festeavgift/ tomteleie	1 164 117	1 111 122
7770 Betalingskostnader	1 151	1 291
7772 Omkostninger inkasso	674	0
7773 Omkostninger inkasso via Kredinor	3 528	1 491
7795 Tapsførte felleskostnader	0	-13 542
Sum	**1 172 388**	**1 106 471**

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11 200	0	11 200
Sum innskutt egenkapital	**11 200**	**0**	**11 200**
Opptjent egenkapital			
Årets inn/ utbetalinger	993 002	0	993 002
Årets resultat	41 084 753	2 554 589	43 639 342
Sum opptjent egenkapital	**42 077 755**	**2 554 589**	**44 632 344**
Sum egenkapital	**42 088 955**	**2 554 589**	**44 643 544**

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**11492651230**	**11492651210**	**11492925010**	**11492651220**	**11492651250**	**11492651240**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2004	2004	2006	2004	2005	2006
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.677 %	4.705 %	4.705 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.11.2034	31.05.2030	30.01.2031	30.11.2034	30.11.2030	31.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	21 600 000	13 210 000	10 130 000	15 840 000	12 960 000	8 070 000
Lånesaldo 01.01:	13 221 648	6 460 378	5 234 269	9 684 502	6 762 842	4 341 274
Avdrag i perioden:	944 907	872 584	624 824	692 119	837 994	496 012
Lånesaldo 31.12:	**12 276 741**	**5 587 794**	**4 609 445**	**8 992 383**	**5 924 848**	**3 845 262**
Saldo 5 år frem i tid:	6 848 836	568 554	1 031 940	5 016 589	1 105 731	990 645

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651210	1	82 530	82 530
	2	75 027	150 054
	2	65 819	131 638
	2	64 796	129 592
	4	61 386	245 544
	1	61 045	61 045
	1	60 363	60 363
	1	58 998	58 998
	1	58 657	58 657
	3	56 270	168 810
	3	55 929	167 787
	1	55 247	55 247
	1	54 906	54 906
	1	54 565	54 565
	1	54 224	54 224
	1	53 542	53 542
	1	52 860	52 860
	1	52 519	52 519
	8	51 837	414 696
	2	51 496	102 992
	3	51 155	153 465
	6	50 814	304 884
	23	50 473	1 160 879
	2	47 744	95 488
	2	47 062	94 124
	5	46 039	230 195
	10	44 675	446 750
	11	44 334	487 674
	3	43 652	130 956
	3	40 924	122 772
	4	37 513	150 052
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651220	1	132 814	132 814
	2	120 740	241 480

Langsiktig gjeld

	2	105 922	211 844
	2	104 275	208 550
	4	98 787	395 148
	1	98 238	98 238
	1	97 141	97 141
	1	94 946	94 946
	1	94 397	94 397
	3	90 555	271 665
	3	90 006	270 018
	1	88 909	88 909
	1	88 360	88 360
	1	87 811	87 811
	1	87 262	87 262
	1	86 164	86 164
	1	85 067	85 067
	1	84 518	84 518
	8	83 420	667 360
	2	82 872	165 744
	3	82 323	246 969
	6	81 774	490 644
	23	81 225	1 868 175
	2	76 835	153 670
	2	75 737	151 474
	5	74 090	370 450
	10	71 895	718 950
	11	71 346	784 806
	3	70 249	210 747
	3	65 858	197 574
	4	60 370	241 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651230	1	181 323	181 323
	2	164 839	329 678
	2	144 609	289 218
	2	142 361	284 722
	4	134 868	539 472
	1	134 119	134 119
	1	132 620	132 620
	1	129 623	129 623
	1	128 874	128 874
	3	123 629	370 887
	3	122 880	368 640
	1	121 381	121 381
	1	120 632	120 632
	1	119 883	119 883
	1	119 133	119 133
	1	117 635	117 635
	1	116 136	116 136
	1	115 387	115 387
	8	113 889	911 112
	2	113 139	226 278
	3	112 390	337 170

Langsiktig gjeld

	6	111 641	669 846
	23	110 892	2 550 516
	2	104 897	209 794
	2	103 399	206 798
	5	101 151	505 755
	10	98 154	981 540
	11	97 405	1 071 455
	3	95 906	287 718
	3	89 912	269 736
	4	82 419	329 676
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651240	1	56 793	56 793
	2	51 630	103 260
	2	45 294	90 588
	2	44 590	89 180
	4	42 243	168 972
	1	42 008	42 008
	1	41 539	41 539
	1	40 600	40 600
	1	40 365	40 365
	3	38 723	116 169
	3	38 488	115 464
	1	38 018	38 018
	1	37 784	37 784
	1	37 549	37 549
	1	37 314	37 314
	1	36 845	36 845
	1	36 376	36 376
	1	36 141	36 141
	8	35 672	285 376
	2	35 437	70 874
	3	35 202	105 606
	6	34 968	209 808
	23	34 733	798 859
	2	32 855	65 710
	2	32 386	64 772
	5	31 682	158 410
	10	30 743	307 430
	11	30 509	335 599
	3	30 039	90 117
	3	28 162	84 486
	4	25 815	103 260
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651250	1	87 508	87 508
	2	79 552	159 104
	2	69 789	139 578
	2	68 704	137 408
	4	65 088	260 352
	1	64 727	64 727
	1	64 004	64 004
	1	62 557	62 557

Langsiktig gjeld

	1	62 196	62 196
	3	59 664	178 992
	3	59 303	177 909
	1	58 580	58 580
	1	58 218	58 218
	1	57 856	57 856
	1	57 495	57 495
	1	56 772	56 772
	1	56 048	56 048
	1	55 687	55 687
	8	54 964	439 712
	2	54 602	109 204
	3	54 240	162 720
	6	53 879	323 274
	23	53 517	1 230 891
	2	50 624	101 248
	2	49 901	99 802
	5	48 816	244 080
	10	47 370	473 700
	11	47 008	517 088
	3	46 285	138 855
	3	43 392	130 176
	4	39 776	159 104
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492925010	1	68 080	68 080
	2	61 891	123 782
	2	54 295	108 590
	2	53 451	106 902
	4	50 638	202 552
	1	50 356	50 356
	1	49 794	49 794
	1	48 669	48 669
	1	48 387	48 387
	3	46 418	139 254
	3	46 137	138 411
	1	45 574	45 574
	1	45 293	45 293
	1	45 011	45 011
	1	44 730	44 730
	1	44 167	44 167
	1	43 605	43 605
	1	43 323	43 323
	8	42 761	342 088
	2	42 479	84 958
	3	42 198	126 594
	6	41 917	251 502
	23	41 636	957 628
	2	39 385	78 770
	2	38 822	77 644
	5	37 978	189 890
	10	36 853	368 530

Langsiktig gjeld

11	36 572	402 292
3	36 009	108 027
3	33 759	101 277
4	30 945	123 780

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	41 236 473
Innskuddskapital	25 195 566
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**66 432 039**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**107 362 124**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 25.325.000,-.

Resultat og balanse med noter for St.Hallvard Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For St.Hallvard Borettslag

Styreleder	Anita Mellem (sign.)	04.05.2025
Styremedlem	Kenneth Gustavsen Slaatten (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Tom Ragnar Ness (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Sandra Bilota (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Mats Christensen (sign.)	04.05.2025

Årsmelding 2024 - St.Hallvard Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anita Mellem
Styremedlem, Mats Christensen
Styremedlem, Tom Ragnar Ness
Styremedlem, Kenneth Gustavsen Slaatten
Styremedlem, Sandra Bilota
Varamedlem, Lisbeth Marie Emilsen
Varamedlem, Mona Solbakken

Styret i St.Hallvard Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

St.Hallvard Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. St.Hallvard Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 985876002

St.Hallvard Borettslag består av 112 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

St.Hallvard Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561005.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

St.Hallvard Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Danvik Folkehøgskole. Beboermøte vil bli avholdt i etterkant.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Lekve

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 4.
(2 fullmakter ble fremlagt under gjennomkjøring av møtet)

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avslutte måleravtale

Ved stiftelsen av borettslaget har kostnader til oppvarming (fjernvarme) vært holdt utenfor de ordinære felleskostnadene, jf. driftsbudsjettet fra 2004. Siden 2005 har beboerne betalt inn akonto-beløp som senere er blitt avregnet årlig etter areal. Det har aldri vært installert individuelle målere i leilighetene, og det har derfor ikke vært mulig å avregne etter reelt forbruk.

Styret har vurdert dagens ordning som unødvendig administrativt krevende og kostbar. Borettslaget betaler i dag kr 53.200 årlig til Usbl for å håndtere denne avregningen, tilsvarende kr 475 per bolig.

Styret foreslår derfor å avslutte avregningsavtalen, og i stedet inkludere fjernvarme som en fast post i felleskostnadene – uten individuell avregning. Kostnadene skal fortsatt fordeles etter areal, slik det har vært praktisert siden oppstart, men blir nå innbakt i de månedlige felleskostnadene. Det blir dermed ikke lenger behov for separate akonto-innbetalinger eller årlig avregning.

Endringen innebærer dermed både en forenkling og en innsparing.

Endringen krever alminnelig flertall for å avslutte avregningsavtalen med Usbl.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Vedtektsendring fjernvarme

I forbindelse med oppsigelse av måleravtale foreslås det en presisering i vedtektene som tydeliggjør at fjernvarme inngår som del av felleskostnadene – denne vedtektsendringen krever 2/3 flertall for å vedtas.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.3 IN (Individuell nedbetalings)avtale for St.Hallvard BRL

Styret ønsker å åpne for at andelshaverne kan foreta en individuelle nedbetaling av sin andel av fellesgjeld.

IN gir deg som andelseier i et borettslag mulighet til å nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn ved å følge ordinær betalingsplan for fellesutgiftene.
Dette er et tilbud og en mulighet for hver enkelt andelshaver, men ingen plikt.

Den Norske Stats Husbank (Husbanken) opplyser på sine hjemmesider om følgende (våre kommentarer i parentes):

Dette må du vite om før du betaler

- ◦ Vi aksepterer ikke beløp under 30 000 kroner, beløp utover dette må være i hele 5 000 kroner. Ta kontakt med forretningsfører, de kan ha andre beløpsgrenser. (USBL har beløpsgrense på min. 100.000)
  ◦ Du må innbetale via forretningsfører som har egne frister for når innbetalingen din må være dem i hende.

Har borettslaget fastrente på sitt lån hos oss, kan du ikke nedbetale på gjelden. Det er ikke mulig å foreta innbetalinger i fastrenteperioden. Første mulighet blir ved første terminforfall etter at lånet har gått over på flytende rente. (St.Hallvard har flytende rente på sine lån).

Fordeler og risiko ved nedbetaling av gjeld

Fordeler:

- ◦ Du får lavere husleie, forutsatt at du ikke låner penger andre steder for å nedbetale lånet.
  ◦ For kjøpere med mye egenkapital kan det være mer attraktivt å kjøpe en bolig med lav eller ingen fellesgjeld, og dermed lave felleskostnader.

Risiko:

- ◦ Din risiko for tap er begrenset til det beløpet du har betalt inn som egenkapital. Ved å nedbetale din andel av fellesgjelden, øker du din egenkapital. Om borettslaget går konkurs, vil du risikere å tape egenkapitalen din.

Selv om du har nedbetalt din andel av fellesgjelden, er du fremdeles medansvarlig for borettslagets øvrige gjeld og manglende husleieinnbetalinger for andre andelseiere. De fleste borettslag er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarende ordninger. Dette gjør at risikoen for den enkelte andelseier er begrenset så lenge størrelsen på fondet er stort nok til å dekke eventuelle krav.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for:21
Antall stemmer mot:3

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Mats Christensen og Tom Ragnar Ness som ikke tar gjenvalg.

Styret har diskutert med valgkomiteen v/Amanda at vi trenger påfyll av byggteknisk kompetanse og innsikt.

Det har meldt seg tre kandidater.

Styret har fått tilbakemelding på at valgkomiteen ønsker å innstille alle tre, og at den som får færrest stemmer blir vara.

Følgende har meldt sin interesse:

Bjørn Christensen
Bjørn jobber som prosjektleder innen bygg- og anlegg, og har mange års erfaring innen både maling, mur/puss, og treverk.

Anders Johannessen
Anders er utdannet elektriker, og jobber som BAS på større elektro-prosjekter. Han har også erfaring dra murer- og tømrerfag.

Per Kristian Eriksen
Per Kristian er utdannet innen arkiv/dokumentasjonsforvaltning, og jobber i OBF med automatisering av arbeidsprosesser og forvaltning av boligselskaper fra forretningsførers ståsted.

Vedtak:

Valgt ble: Anders Johannessen for 2 år .

Valgt ble: Per Kristian Eriksen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. På valg er Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken.

Vedtak:

Valgt ble: Simen Ødegaard for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Christensen for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. På valg er Amanda Essebo og Jørgen Florholmen

Vedtak:

Valgt ble: Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken for 1 år

Protokoll for St.Hallvard Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ida Gislerud (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Ida Gislerud (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Sofie Lekve (sign.)	14.05.2025

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
15/1178/10/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/540
Deres referanse

Dato
04.07.2016

Rambøll Norge AS
Postboks 113 Bragernes

3001 DRAMMEN

Ferdigattest - 110/540, St. Hallvard Borettslag, Strømsø torg 5A,
Oppretting av brannsikkerhetstiltak - Endringssøknad,
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.04.16.

Tiltakshaver:
- St. Halvard Borettslag

Ansvarlig utførende/kontrollerende:
- Brann og Sikkerhetsforum AS
- Roar Jørgensen AS

Gjennomført tiltak: Tiltaket gjelder reparasjon og utbedringer av byggearbeider som ble utført i forbindelse med bruksendring av bygningene fra undervisningslokale til boliger. Rammetillatelse ble gitt allerede 27.02.03. Kommunen har vurdert tiltakene som tilstrekkelige for at bygningene skal ferdigstilles i samsvar med byggteknisk forskrift.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen av 27.02.15, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** elektronisk signert av saksbehandler*

Petter Hval
saksbehandler

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Utskriftsdato: 16.07.2025

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	7
Adresse:	Nedre Storgate 32, 3015 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

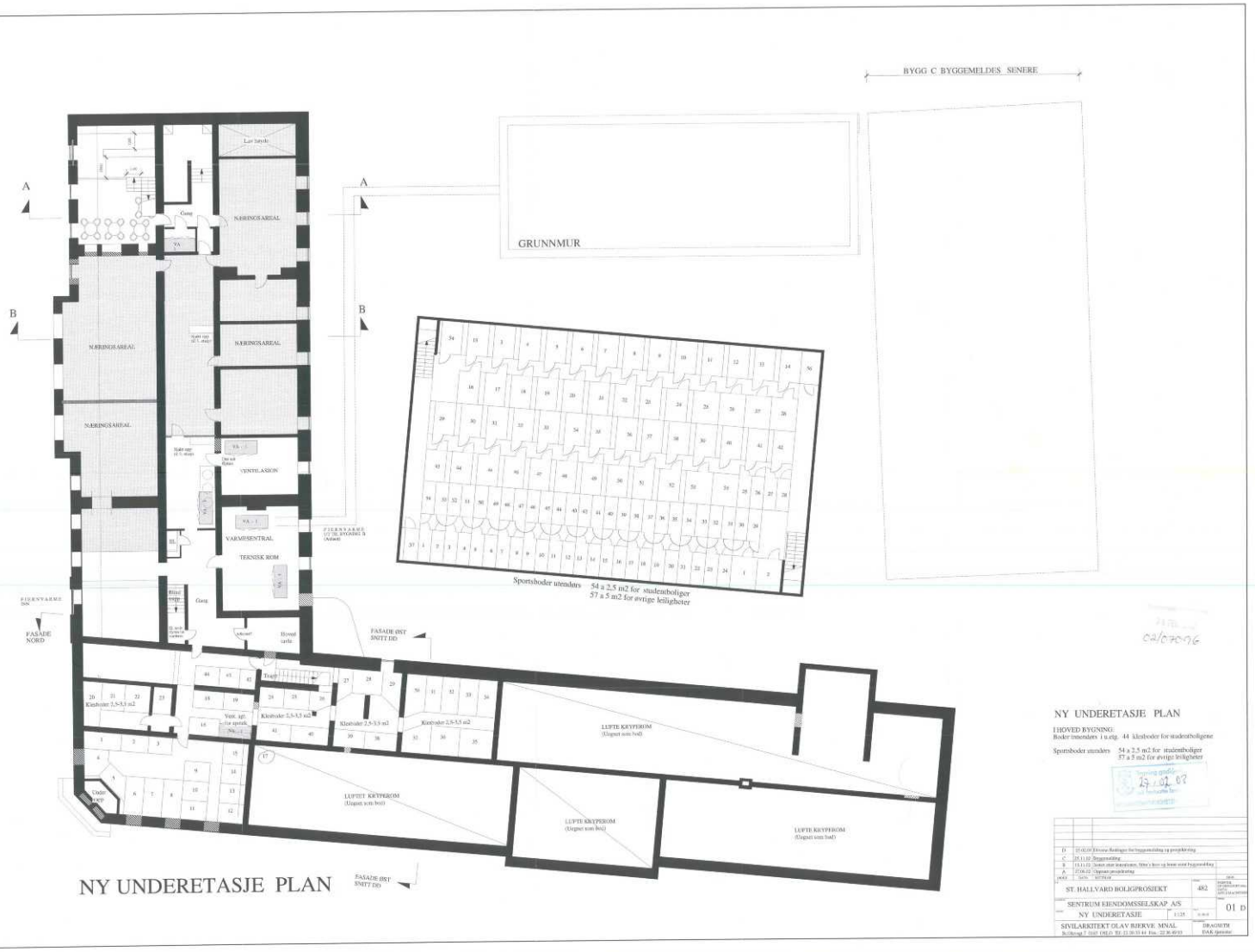
Kommentarer:	Vedlagte ferdigattest gjelder også for Strømsø torg 5C, 3044 DRAMMEN.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.



NY UNDERETASJE PLAN

I HOVED BYGNING:
Boder innendørs i u.etg. 44 åkrsboder for studentboligene

Sportsboder utendørs 54 a 2,5 m2 for studentboliger
57 a 5 m2 for øvrige leiligheter

D	15.02.03 Diverse Rettinger for byggesøknding og prosjektering	
C	05.11.02 Byggesøknding	
B	13.11.02 Justert etter innvendinger, fjernet bom og lagt inntil byggegrense	
A	27.06.02 Utgangsprosjektering	
ARKT	DATO	REVISJON

ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT — 482

SENTRUM EIENDOMSSELSKAP A/S

NY UNDERETASJE — 1:125 — 01 D

SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL
Bolteberg 7 0165 OSLO Tlf: 22 20 53 44 Fax: 22 20 40 03

DRAGSETH
DAK-tjenester


STRØMSØ TORG 5A, B, C
5A
5B
5C
5D
Inngang
Inngang C
FASADE ØST SNITT DD
FASADE NORD
FASADE ØST
BYGG C BYGGEMELDES SENERE
4 m
Denne etg er gjentatt
Aulabygget
Næringsareal
TOLLBUGATA 1
NY 1 ETASJE TOLLBUGATA
NY 1 ETASJE
EKS. BYGNING
1 roms leiligheter 25
2 roms leiligheter 1
3-4 roms leiligheter 3
Tils. 29
AULABYGNING
2-3 roms leiligheter 4
Tils eks. bygninger 33
NYBYGG:
2 roms leiligheter 10
Tilsammen totalt 39
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT
482
SENTRUM EIENDOMSSELSKAP A/S
NY 1 ETASJE
1:125
02 D
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL
DRAGSETH
DAK tjenester


FASADE ØST SNITT DD
BYGG C BYGGEMELDES SENERE
NY 2 ETASJE
A
A
B
B
FASADE NORD SNITT CC
FASADE NORD
FASADE ØST SNITT DD
Trapp A
Trapp B
Trapp C
Kjøkken
Soverom
Bad
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken



3 etg bruker 5B

NY 3. ETASJE

NY 3 ETASJE

EKS. BYGNING:

1 roms leiligheter	11
2 roms leiligheter	13
3-4 roms leiligheter	2
Tils.	26

AULABYGNING

1-3 roms leiligheter	5
Tils eks. bygninger	31

NYBYGG:

2 roms leiligheter	10
3 bomrom totalt	41

D	25.02.10	Diverse Rettinger for byggesøknad og prosjektering
C	25.11.09	Byggesøknad
B	11.11.09	Justert etter kundemøte, fibre i heis og brann rund byggesøknad
A	22.09.09	Tilpasset prosjektering
MARK	DATO	BESKRIVELSE

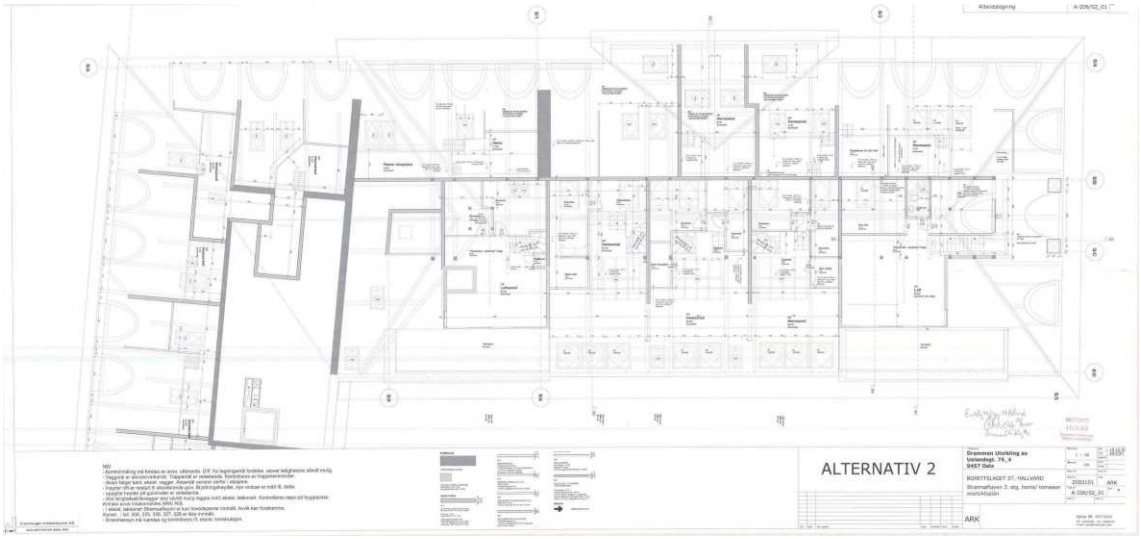
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT 482

SENTRUM EIENDOMSSELSKAP A/S

NY 3. ETASJE 1:125 04 D

SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL
Bybrua 7 3161 SELO Tlf: 33 23 35 66 Fax: 33 36 49 95

TEGNING DAK leiemål



ALTERNATIV 2

Arbeidsbidgrring

A-209/02_01

Dronnien Utvikling as
Ishavsvegn. 79_4
9457 Oda

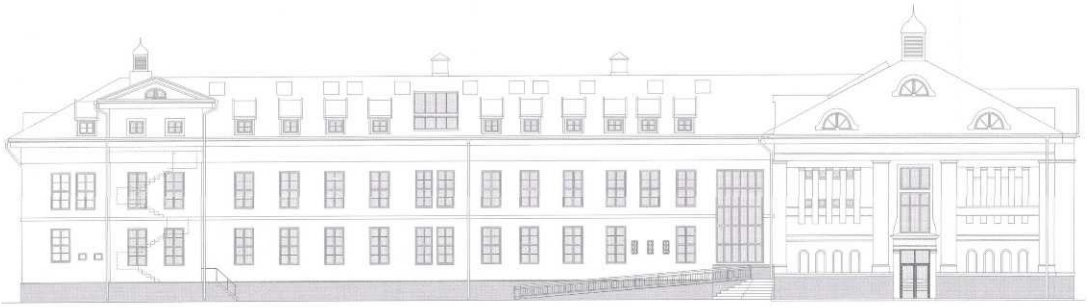
BORETTSLAGET ST. HALLVARD

Strømsfjeven 2, stig, hems/ rennesør
snorkirkjaten

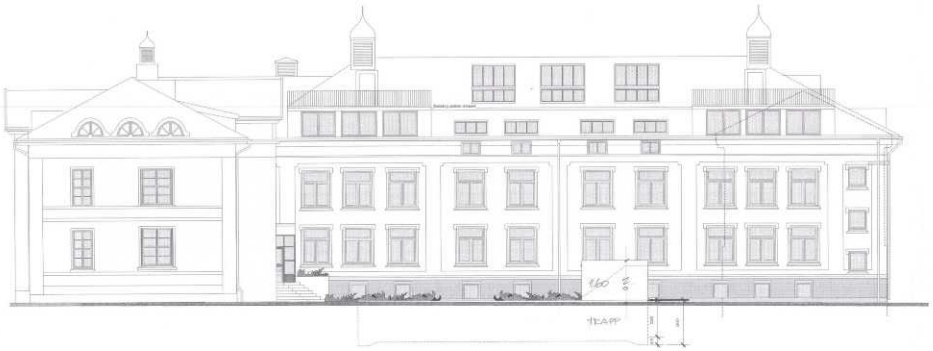
20031.01

A-209/02_01

ARK



NY FASADE MOT NORD



NY FASADE MOT ØST

02/07006

D	22.02.07 Denne Rettinger for byggesøknad og prosjektering		
C	22.11.02 Byggesøknad		
B	11.11.22 Justert etter kommentarer, fikse'r skrav og lettere som byggesøknad		
A	27.09.22 Oppdatert prosjektering		
RAM	2021	81550.16	

ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT 482

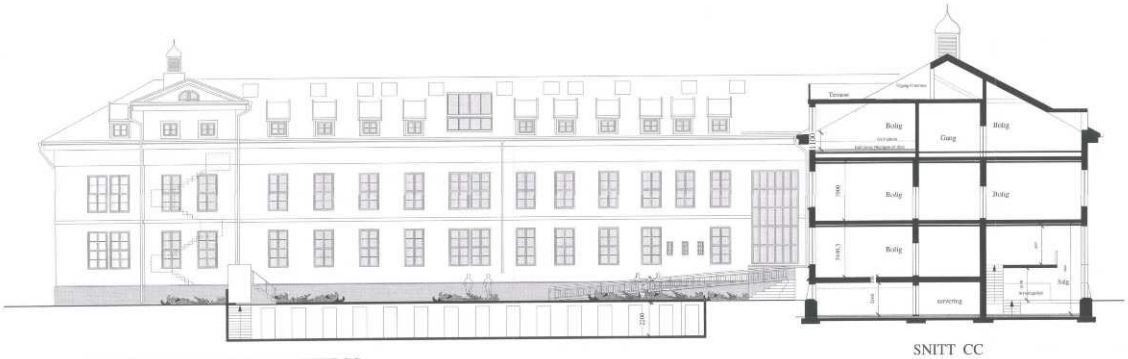
SENTRUM EIENDOMSSELSKAP AS

EKS FASADER NORD OG ØST 1:125 06p

SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL

Tr Ditmarsg 7 0167 OSLO TL 22 22 33 44 Fax 22 36 49 93

DRAGHOLM


Bolig
Gang
Bolig
Bolig
Bolig

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**540**	**1**	**7**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	158605589	0	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	4050	0	1255	5305

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623033 Øst: 567627 System: EPSG:25832	Ja	98			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1861	13.01.2005	
EB-Endre bygningsdata	16.01.2025	16.01.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	85	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
H0102	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
H0103	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
H0104	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
H0105	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7

H0106	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	85	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0205	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0206	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0207	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0208	Bolig	60	3	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0209	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0210	Bolig	34	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0211	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0212	Bolig	59	3	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5A	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	39	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	39	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	39	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	39	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	59	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0306	Bolig	46	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0307	Bolig	40	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0308	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0309	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0310	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0311	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0312	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0313	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0314	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0315	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0316	Bolig	42	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0317	Bolig	46	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0318	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0319	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0320	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0321	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0322	Bolig	72	4	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0323	Bolig	96	4	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0324	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0325	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0326	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0327	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0328	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5B	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	48	3	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0105	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0106	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0107	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0108	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0109	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0110	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0111	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0112	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0113	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0114	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0115	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0116	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0117	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0118	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0119	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0120	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0121	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0122	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	48	3	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0205	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0206	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0207	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0208	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0209	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0210	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0211	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0212	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0213	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0214	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0215	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0216	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0217	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0218	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0219	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0220	Bolig	33	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0221	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0222	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0223	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0224	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0225	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0226	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0227	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0228	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0229	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0230	Bolig	22	1	Kjøkken	1	1	Strømsø torg 5C	110	540	1	7

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	28	970	570	1540

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	42	1540	0	1540

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	28	1540	0	1540

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	0	685	685

Referanse
K-Kulturminne: 06020604048

Sefrakminne 602 604 48	
Tilknyttet bygning	158605589
45. Objektnavn	ST. HALVARD UNGDOMSSKOLE, TOLLBUGATA 1, DRAMMEN
48. Lokalt navn	UNGDOMSSKOLEN
23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	4180
24. Hovedmål, bredde	1860
24. Hovedmål, merknad	TILBYGG MOT TOLLBYGATA 1420 X 1200
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	764 - Hus for realskole/gymnas
12. Opprinnelig funksjon, merknad	REALSKOLE, GYMNAS
13. Nåværende funksjon	763 - Hus for ungdomsskole
13. Nåværende funksjon, merknad	UNGDOMSSKOLE
14. Opprinnelig sosialt miljø	14 - Offentlig institusjon, se merknad
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	DRAMMEN LATINSKOLE

15. Forhold til andre hus	AS - Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
15. Forhold til andre hus, merknad	SAMMENBYGD MED OBJEKT: 046 - 047.
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	15 - Grunnmur. Teglstein, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning	14 - Grunnmur. Teglstein, fuget
17. Konstruksjon underbygning, merknad	TEGLSTEIN PUSSET MOT ØST, TEGELSTEIN FORBLENDET MED NATUR- STEIN MOT STRØMSØ TORG.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	22 - Mur av teglstein
20. Fasadekledning	51 - Alle typer sement-/kalkpuss
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform, merknad	2 OPPLØFT MOT ØST, BALKONG I 2. ETG. MOT VEST.
22. Taktekkingsmaterialer	64 - Flat, falset metalltekning (stål, aluminium, kopper, bly e.l.)
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	FALSET METALLKLEDNING NEDERST PÅ TAKET
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	BYGGET I TIDEN 1906 - 1908
29. Tilbygging/ombygging	193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	BLE BRUKT SOM KASERNE FOR TYSKE SOLDATER UNDER KRIGEN 1940 - 1945. TRENGTE DERFOR EN STØRRE OPPUSSING I 1950-ÅRA. SISTE UTVENDIGE OPPUSSING VAR I 1979, BL.A. BLE DET SKIFTET VINDUER.
Felt registrert dato	25.08.1994
Felt registrert dato, merknad	DRAMMEN 25.08.94 EDVARDSEN
37. Andre kilder, merknad	REG. AV JO SELLÆG OG E.S. THORNE I APRIL 1992.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	ET BILDE AV BYGNINGEN TATT I 1908 I HEFTET DRAMMENSSKOLENS JUBILEUMSNUMMER FRA 1986.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 8 Bildenr fra: 5 Bildenr til: 12
41. Byggherre, merknad	DRAMMEN KOMMUNE
42. Byggmester/arkitekt, merknad	ARKITEKT: HALFDAN BERLE.
43. Andre opplysninger, merknad	VEDLEGG SKISSE. EIER V/REG: DRAMMEN KOMMUNE, ENGENE 1, DRAMMEN

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**540**	**1**	**7**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.04.2005	Nei	Nei			825/1000	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/540/1/6	0
					110/540/1/5	0
					110/540/2	0
					110/540/1/7	0
					110/540/1/2	0
					110/540/1/1	0
					110/540/1/4	0
					110/540/1/3	0
					110/540/1	0
					110/540	0
					110/540/4	0
					110/540/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/540/2	0
					110/540/1/4	0
					110/540/1/5	0
					110/540/1/7	0
					110/540/4	0
					110/540/1/1	0
					110/540	0

		110/540/1/2	0
		110/540/1/6	0
		110/540/1	0
		110/540/3	0
		110/540/1/3	0
Seksjonering	07.04.2005	110/540/1	0
		110/540/1/7	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158605589	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	4050	1255	5305

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Strømsø torg	5	C		Nord: 6622995 Øst: 567663 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 604-Strømsø 4 Postnummerområde 3044-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 05/01021	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**540**	**1**	**0**	Festegrunn		Ja	1748,4	1750	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.09.2004	Nei	Nei	Ja	7		Nord: 6623023,99 Øst: 567623,82 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/540/1/6	0
					110/540/1/5	0
					110/540/2	0
					110/540/1/7	0
					110/540/1/2	0
					110/540/1/1	0
					110/540/1/4	0
					110/540/1/3	0
					110/540/1	0
					110/540	0
					110/540/4	0
					110/540/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/540/2	0
					110/540/1/4	0
					110/540/1/5	0
					110/540/1/7	0
					110/540/4	0
					110/540/1/1	0
					110/540	0
					110/540/1/2	0
					110/540/1/6	0

					110/540/1	0
					110/540/3	0
					110/540/1/3	0
Seksjonering	07.04.2005				110/540/1	0
					110/540/1/7	0
Seksjonering	07.04.2005				110/540/1	0
					110/540/1/6	0
Seksjonering	07.04.2005				110/540/1	0
					110/540/1/5	0
Seksjonering	07.04.2005				110/540/1	0
					110/540/1/4	0
Seksjonering	07.04.2005				110/540/1/3	0
					110/540/1	0
Seksjonering	07.04.2005				110/540/1/2	0
					110/540/1	0
Seksjonering	07.04.2005				110/540/1	0
					110/540/1/1	0
Etablering av feste	28.09.2004		19743	Mottaker	110/540/1	1750
				Avgiver	110/540	-1750

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158605589	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	4050	1255	5305

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Strømsø torg	5	C		Nord: 6622995 Øst: 567663 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 604-Strømsø 4 Postnummerområde 3044-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 160/04 M-Målebrevsnummer: 19541	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1748,4	Nord: 6623023,99011514 Øst: 567623,81999636 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**110**	**540**	**1**	**7**	Strømsø torg 5A, 3044 DRAMMEN Strømsø torg 5B, 3044 DRAMMEN Strømsø torg 5C, 3044 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3496.76m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1829.41m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1748.38m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	55.81m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1748.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)	Annet kombinert formål	1737.34m^2
	3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)	Bevaring av bygninger	1737.74m^2
	3301 060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD (26.8.2003)	Gate med fortau	10.87m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602320	Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7 m fl (4.5.2021)
0602374	Detaljregulering for Drammen stasjon/Doktor Hansteins gate (20.6.2017)
0602398	Detaljregulering for InterCity Vestfoldbanen Drammen - Kobbervikdalen (24.4.2018)

20200002	Detaljregulering for den nye Bybrua og for midlertidig gang- og sykkelbru (14.6.2021)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

SENTRUMSPLANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHOLDET I BESTEMMELSENE

0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til

1 Plankrav

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

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

4 Vann, elv
1. Friluftsområder

5 Trafikkområder
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

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

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

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

1. PLANKRAV

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

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

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

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

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

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

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

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

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

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

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

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

- Det vises til registrering av kulturminner, datert 27.10.04, (bevaringsliste og kart).
  For de ulike vernekategoriene gjelder:

  F. Fredet
  Bevaring sikret iht. Lov om kulturminner. For disse bygningene gjelder særskilte vernevedtak, og tillatte tiltak framgår av vernevedtaket. Disse bygningene kan ikke endres uten etter samtykke fra Riksantikvaren. For alle tiltak ut over alminnelig vedlikehold skal det søkes tillatelse / dispensasjon hos regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling)

  A. Svært høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan

  B. Høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan

  C. Middels bevaringsverdi
  Bør bevares. Ved søknad om endringer som ikke er forenlige med verneverdi, og om slik bygning omfattes av planarbeid, vil kommunen konkret vurdere verneverdien. Ved vurderingen legges vekt på:
  - Bygningens egenverdi
  - Om bygningen inngår i en sammenheng med andre verneverdige bygninger
  - Kvaliteten på det byggverk som evt. vil erstatte bygningen (arkitekturkvalitet, tilpassing til område og gateløp)

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

Bevaringsområder

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

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

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

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

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

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

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

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

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

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

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

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

Privat uteoppholdsareal

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

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

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

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

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

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

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

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

3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

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

3.5 PARKERING

Bestemmelser

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

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

3.6 SENTEROMRÅDER

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

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

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

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

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

3.8 BOLIGOMRÅDER

Bestemmelse

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

Retningslinjer

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

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

Bestemmelser

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

3.10 PARKERINGSHUS

Bestemmelser

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

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

- Parker og turveier langs elva og på Holmennokken skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.
- Parker, torg og allégater skal utvikles med god kontakt til åsene/marka og til elva slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.
  Tverraksene er:
  1. Ny "Øvre Sund bru" med forbindelse til Sundhaugen, Nybyen, og til Konggata og Hamborgstrømskogen.
  2. Drammen park med tilknytning til Bragernesåsen, Unionområdet, Nybyen og Marienlyst.
  3. Gamle Kirkeplass og området ved Statens hus med forbindelser til Bragernesåsen og til Strømsø torg, Museumsparken, Marienlystområdet videre til Strømsøåsen.
  4. Byaksen med Bragernes torg og Strømsø torg som sentrale element.
  5. Erik Børresens allé, med forbindelse til Brannpostveien, Brannposten og Bragernesåsen.
  6. Losjeplassen med forbindelse til Kirkegårdsparken og Brannposten.
  7. Prins Oscarsgate, Holmennokken og Gyldenløves plass med forbindelse til Løkkebergene via Micheletbakken og til Strømsø skole/Strømsø kirke, Strømsøåsen via Marienlyst. og Bikkjestykket.
  8. Området under motorveibrua.

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

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

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

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

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

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

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

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

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

B86

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

B90 og 92

- I kvartal 90/92 skal det innpasses et offentlig grøntareal med størrelse 600-700m2. Beliggenhet og størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan
- Boligbebyggelse i kvartal 90-92 skal kunne få dekket noe av kravet til felles uteoppholdsareal i det offentlige grøntarealet. Dette fastlegges nærmere gjennom reguleringsplan.
- Siktlinjen i Holmens gate skal opprettholdes, ved avstand mellom bygninger, men arealet inngår i kvartalenes byggeareal.
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan.

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

- Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen har funnet annen lokalisering.
- Det skal utarbeides reguleringsplan for ny utnyttelse til bolig
- Ved bruk av godsterminalområdet for bybebyggelse / boligbebyggelse skal det opparbeides et parkområde som skal være allment tilgjengelig for bydelen og byen forøvrig.

Retningslinjer

- Bebyggelsesmønsteret skal vurderes i reguleringsplan. Kvartalsstrukturen fra Nybyen anbefales forlenget.
- Gjennom reguleringsplanen kan det vurderes noe annen arealbruk enn boliger mot Kreftings gate
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan
- Godsterminalbygningen er vurdert verneverdig i klasse B, men kan vurderes nærmere gjennom reguleringsplan.
- Det bør legges til rette for en gangforbindelse gjennom området, mellom høyskolesenteret og Marienlyst (skjematisk vist på plankart).

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

- Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal.

S68

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

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

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

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

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

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

Bestemmelser

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

Retningslinjer

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

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

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

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

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

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

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

Retningslinje

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

VEDLEGG

BYGGEHØYDER I KVARTALER

Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2

Kommentarer:

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

Nr.	Gh	Plan vedtatt
BRAGERNES		
B01a		
B01b	10	
B02a		
B02b	10	
B03	10	
B04a	10	
B04b	10	
B05a	10	24.03.87
B05b		24.03.87
B06		30.10.01
B07	7	
B08	7	
B09		24.03.87
B10		24.03.87
B11		30.10.01
B12		30.10.01
B13		30.10.01
B14a		30.10.01
B14b		
B14c	7	
B15a		
B15b		
B15c		
B15d	13	
B16	13	
B17a		30.10.01
B17b	7	
B17c	10	
B17d	7	
B18		30.10.01
B19a		30.10.01
B19b		
B20		
B21	7	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B22	10	
B23	10	
B24a	13	
B24b	13	
B25		22.02.90
B26		28.11.85
B27	13	
B28	13	
B29		
B30		
B31	13	
B32a	13	
B32b	13	
B33	13	
B34		22.06.04
B35		
B36	13	
B37	13	
B38a	13	
B38b	13	
B38c	13	
B39a		
B39b	7	
B40		
B41		
B42a	7	
B42b	10	
B43	13	
B44	13	
B45	13	
B46a	7	
B46b		
B47		13.04.83
B48	**	
B49	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B50		22.06.04 (reg. del av kvartalet)
B51	10	
B52	13	
B53	13	
B54	7	
B55	7	
B56a		
B56b	10	
B57		
B58a	10	
B58b	10	
B58c		
B59a		
B59b	13	
B59c		
B59d		
B59e	10	
B60		24.03.87
B61a		26.10.04
B61b		26.10.04
B62	10	
B63	10	
B64		24.03.87
B65a		24.03.87
B65b		24.03.87
B66		23.11.04
B67		
B68	7	
B69	7	
B70	10	
B71	10	
B72	10	
B73	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B74		30.10.2001
B75	10	
B76		23.09.03
B77	7	
B78	7	
B79	10	
B80		23.09.03
B81	7	
B82	7	
B83		
B84		
B85		29.01.92
B86		25.05.90
B87		
B88		27.08.02
B89a	10	
B89b	10	
B90a		
B90b	7	
B91	7	
B92	7	
B93	10	
B94		18.02.97
B95		18.02.97
B96a		18.02.97
B96b		18.02.97
STRØMSØ		
S01		29.10.02
S02		29.10.02
S03	16	
S04		29.10.02
S05		29.10.02
S06	16	
S07		29.10.02
S08		29.10.02
S09	16	
S10		29.10.02
S11		29.10.02
S12	16	
S13		29.10.02
S14		29.10.02
S15a		29.10.02
S15b		
S16		
S17		
S18		
S19		
S20		
S21		
S22		17.12.02
S23		26.08.97

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S24		
S25		
S26		
S27		
S28a		26.08.03
S28b		26.08.03
S28c		26.08.03
S29		26.08.03
S30	13	
S31		
S32		
S33		28.10.97
S34	**	
S35		29.09.83
S36a		24.03.87
S37		26.08.03
S38a	**	
S39	13	
S40		24.03.87
S41a		26.08.03
S41b	10	
S41c	10	
S42	13	
S43a	13	
S43b	10	
S44a	**	
S44b		
S45a		
S45b	10	
S46	**	
S47	10	
S48	**	
S49a		
S49b		
S50	10	
S51	10	
S52	**	
S53		22.10.85
S54	**	
S55a	**	
S55b	**	
S56	7	
S57a	**	
S57b	**	
S58	7	
S59		
S60		23.09.03
S61a	7	
S61b	7	
S62	**	
S63a	**	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S63b	7	
S64		
S65		23.09.03
S66	10	
S67	**	
S68	** 10	
S69	10	
S70	7	
S71	7	
S72		17.03.77
S73	7	
S74	7	
S75	10	
S76	**	
S77	10	
S78	7	
S79	7	
S80a	7	
S80b	10	
S81a	10	
S81b	7	
S81c	7	
S82	10	
S83	10	
S84	7	
S85		

Vedtatt i Bystyre 26. 08. 03; sak nr. 90/03

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr./Arkivkode	Sted	Dato
99/09370 - PLA 156	DRAMMEN	16.10.2003

REGULERINGSPLAN FOR DRAMMENS STASJON OG TOLLBUGATA NORD

Reguleringsbestemmelser

Dato: 17. 06. 03

§1 Hensikt:

Reguleringsplanen skal legge til rette for revitalisering av elvekanten og utbygging langs Drammenselva i nær tilknytting til jernbane og kollektivknutepunkt.

Bebyggelsen skal være med å fremheve estetisk kvalitet av elvekanten på Strømsø siden og samtidig opprettholde de viktige siktakser og sammenhenger mellom elva og bystrukturen.

Bydelen skal styrkes ved at det legges til rette for et mangfold av funksjoner som gjensidig bygger opp under hverandre og styrker kollektivknutepunktet, i tråd med statlige føringer og Drammen kommunes strategier.

§2 Fellesbestemmelser

2.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og formålgrense.

2.2 Planområdet er inndelt i følgende områder:

Byggeområder

Forretning/kontor **F/K**

Forretning/kontor/parkering **F/K/P**

Forretning/kontor/offentlig/allmennyttig/bolig **F/K/O/A/B**

Bolig/forretning/kontor/allmennyttig **B/F/K/A 1**

Bolig/forretning/kontor/allmennyttig **B/F/K/A 2**

Bolig/forretning/kontor **B/F/K 1-3**

Offentlige trafikkområder

Jernbane **J**

Gate med fortau **Gf 1-5**

Annen veggrunn **Ta 1-3**

Drammen Kommune

Ordførers underskrift: .....

ordfører

Friområde

Park/turvei **P/T**

Friområde i vassdrag **Fv**

Spesialområde

Bygninger som har bevaringsverdi

Fellesområde

Felles avkjørsel **Fa1**

2.3 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med Drammen kommunens vedtekter.

2.4 Krav til utomhusplan

Det skal i forbindelse med byggesakene utarbeides utomhusplan i henhold til kommunenes retningslinjer.

Utarealene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

2.5. Krav til utendørs oppholdsareal

Det skal til hver boenhet avsettes felles utoppholdsareal på 15m2. Privat utoppholdsareal skal ikke være mindre enn 8m2 pr. boenhet.

Utkraging av balkonger i andre etasje mot gaten skal ikke overstige 0.6m.

Ved utforming av utoppholdsareal på taket bør det legges til rette for beplanting av kraftig vegetasjon. (0.5m eller mer dyp jordsmonn)

2.6 Estetikk

Det skal legges vekt på at ny bebyggelse langs Drammenselva harmoniseres med eksisterende gjennom målestokk, materialbruk, mm.

Påbygg på tak over angitt kotehøyde tillates ikke.

Boliger i første etasje tillates ikke.

§3 Byggeområder

3.1 Området - forretning/kontor F/K

Område nyttes til Drammen jernbanestasjon og tilhørende virksomhet.

3.2 Området - forretning/kontor/parkering F/K/P

Området skal brukes for kontor, forretning og parkeringshus.

Maksimal kotehøyder på hovedbygg er c + 18.40. Bygningen kan trappes opp mot sørøst. Maksimal kotehøyder for denne delen er c + 21.20. Det tillates BYA opp til 100%.

Det skal avsettes minimum 300 parkeringsplasser til bruk for kollektivreisende.

Forretning skal være i første etasje mot Dr. Hansteinsgate.

Ved utforming av bygget skal det legges vekt på tilpassing til eksisterende stasjonsbygg F/K 1 (forhold mellom horisontal og vertikal bygningsvolum, materialbruk mm.)

Drammen kommune

3.3 Området - forretning/kontor/offentlig/allmennyttig formål F/K/O/Al/B

Området omfatter St Hallvard kvartalet. Kvartalet kan brukes til forretning, kontor, offentlig virksomhet, allmennyttige formå og boliger.

Maksimal gesimshøyde mot gårdsrom er c + 12.20 . Maksimal gesimshøyde mot gate er c + 17.40 . Maksimal BYA er 65%.

For studentboliger fravikes kravet til parkeringsdekning i punkt 3.1. Kravet settes til 0.

Det gis generell dispensasjon fra bestemmmelser i plan- og bygningslovens § 74 nr.1 om planløsning, for småleiligheter som er utformet i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter fra Utdannings- og forskningsdepartementet.

Det tillates oppført tilbygg eller nybygg inntil bebyggelse som skal bevares. Ny bebyggelse skal forholde seg til de arkitektoniske kvalitetene i verneverdig bebyggelse, i volumer og former. Nybygg kan gis tidsmessig fasadeuttrykk dersom den arkitektoniske kvaliteten er god.

Ved ombygging til ny bruk av eksisterende bygningsmasse, skal det tas nøye hensyn til kvalitetene i den verneverdige bebyggelsen. Mot Strømsø torg skal den markerte sokkelen komme til uttrykk i nye dører som bryter denne. Utvidelser av eksisterende åpninger i fasader skal skje symmetrisk. Det kan tillates åpning mot gate i byggets sydvestre hjørne, dersom denne ikke kommer i konflikt med eksisterende balkong, som forutsettes restaurert. Det tillates oppført arker i opprinnelig stil mot omkringliggende torg og gater. Mot gårdsrom tillates oppløft i harmoni med eksisterende fasade. Gesimser skal ikke brytes. Ventilasjonsanlegg over tak skal utformes i harmoni med eksisterende takryttere.

Før det gis rammetillatelse skal tegninger forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

3.4 Områder - bolig/forretning/kontor B/F/K 1 og bolig/forretning/kontor /allmennyttig formål B/F/K/A 1

Områder kan benyttes til bolig, forretning og kontor og, i tilllagg, allmennyttig formål på området B/F/K/A 1.

Bygningene skal ha 4 etasjer med mulighet for femte etasje tilbaketrukket. Maksimal kotehøyde er c + 18.40 . Øverste etasje skal være trukket tilbake fra fasadeliv i forhold 1 : 1 målt fra dekkekant. Maksimal BYA er 95 % for område B/F/K 1 og 100 % for B/F/K/A 1 .

Bygningers fasade skal ligge i formålgrensen/byggelinje.

Deler av tomta kan holdes åpen mot Dr. Hansteins gate.

3.5 Området - bolig/forretning/kontor/allmennyttig formål B/F/K/A 2

Området omfatter eiendommen gbnr 110/555 med Tollbugata 19.

Området kan brukes for bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål.

Det er ikke tillatt å oppføre tilbygg eller nybygg i området.

3.6 Området - bolig/forretning/kontor B/F/K 2-3

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor.

Bygningene skal ha 4 etasjer med mulighet for femte etasje tilbaketrukket. Maksimal kotehøyde er c + 18.40 ,som gjelder gesims på tilbaketrukket øverste etasje. Øverste etasje skal være trukket tilbake fra fasadeliv i forhold 1 : 1 målt fra dekkekant. Bygningers fasade (første etasje) mot Dr. Hanstensgate skal ligge i byggelinja.

Det tillates BYA opp til 100 % med forutsetning at felles utoppholdsareal opparbeides på taket av første etasje.

Det må foretas nødvendige støytiltak (fex. ytterveggisolering) for at innendørs støynivå ligger innenfor grenseverdiene jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Utendørs oppholdsarealene tillates ikke mot jernbane. For utendørs oppholdsplasser skal sikres gode solforhold og støynivå som tilfredsstiller de laveste grense verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Vibrasjoner fra togtrafikk og eventuelle løsninger for reduksjon utredes før bygging settes i gang.

§ 4. Offentlige trafikkområder

4.1 Webergs gate Gf1

Webergs gate Gf1 samt Gf 4 reguleres med 12.5m bredde.

4.2 Dr. Hansteinsgate Gf 2

Det skal undertegnes utbyggingsavtale som skal styre anleggelse av Dr. Hansteins gate.

Doktor Hansteins gate skal være en del av sykkelveinettet og utformes med sykkelfelt og tosidig sykkelvei (vist på plankartet). Gaten er regulert med 17m , med unntak av delen foran stasjonshallen som er 15m . Gaten skal opparbeides som allégate med beplantning / trerekke på begge sider av kjørebane.

Dr. Hansteins gate skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for omkringliggende bebyggelse, med unntak av kvartalet som inneholder parkeringshus.

4.3 Passasje mellom St. Halvard kvartalet og B/F/K 1

Det reguleres avstand mellom byggegrenser for å muliggjøre en passasje/gangforbindelse for allmennheten (med tillatt innkjøring til eiendommene) mellom St. Halvard og nabokvartalet B/F/K 1 .

Bredden på passasjen er 4.5 - 5m.

4.4 Annen veggrunn Ta 1

Området skal benyttes for korttidsparkering for reisende med tog og buss.

§ 5. Friområde

5.1 Park/turvei P/T

Område tillates opparbeidet som fylling i elva.

Fylling over normalvannstand skal ikke overstige 5m ut fra eksisterende strandlinje. Fylling skal forbindes med Bybroa og Drammen stasjon over forlenget undergang.

Anleggelse av gangpromenade med tilhørende anlegg må skje på slik måte at det ikke har konsekvenser for strømforholdene i Drammenselva.

Tilhørende anlegg kan omfate gjestebrygger, kiosker, bevertningssteder, brygger for bading m. m. Bygg/anlegg skal fremme allmennhetens bruk av friområde.

I forbindelse med byggemelding skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon for gjennomføring av tiltaket.

Drammen Kommune

Ordførers underskrift: .....

ordfører

5.2 Friområdet i vassdrag Fv

I området tillates oppført bryggeanlegg til bruk for turvei, bading og båthavn, som spesifisert under 5.1.

6. Spesialområde

6.1 Bygninger som har bevaringsverdi

Verneverdige bygninger, merket med skarver, skal bevares.

Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde,takform og etasje antall. Søknader om fasade- endring eller tilbygg skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

§7. Rekkefølge

Igangsettingstillatelse for etablering av bolig- , forretnings- eller kontorformål over 1000 kvm BRA i området mellom Dr Hansteins gate og jernbanesporene (områdene B/F/K 2 + 3) kan ikke gis før gangforbindelse langs elvebredden mellom bybroa og Statens hus inkludert trappenedgang fra bybroa, på begge sider, til elvebredden er etablert.

Kommunen kan tillate igangsetting av tiltak nevnt under over hvis det foreligger forpliktene avtaler som sikrer gjennomføring og opparbeidelse av elvesti med adkomst."

Drammen Kommune

Ordførers underskrift: .....

ordfører

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

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

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

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

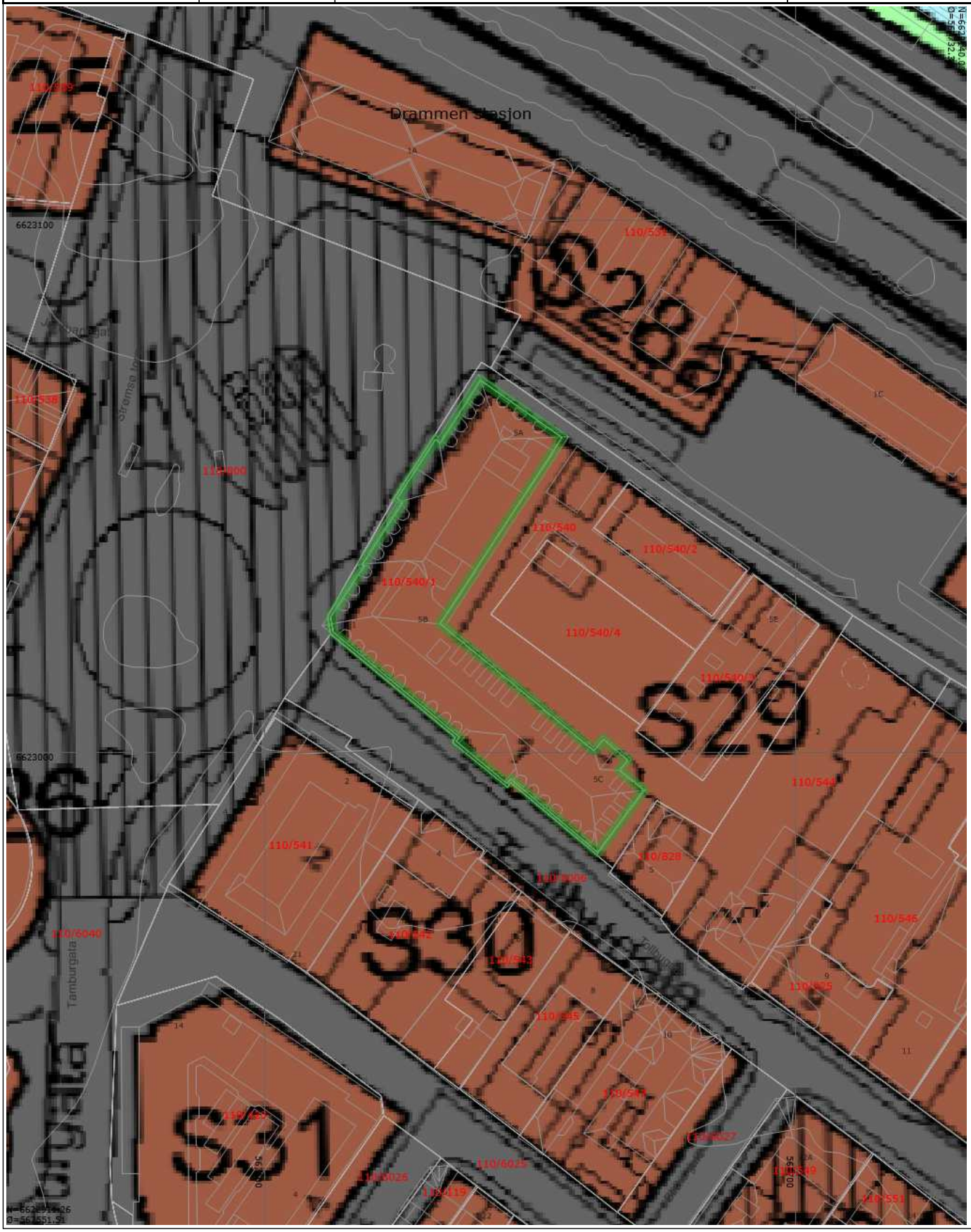
Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger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

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 1	Snr: 7
Adresse:	Strømsø torg 5C 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

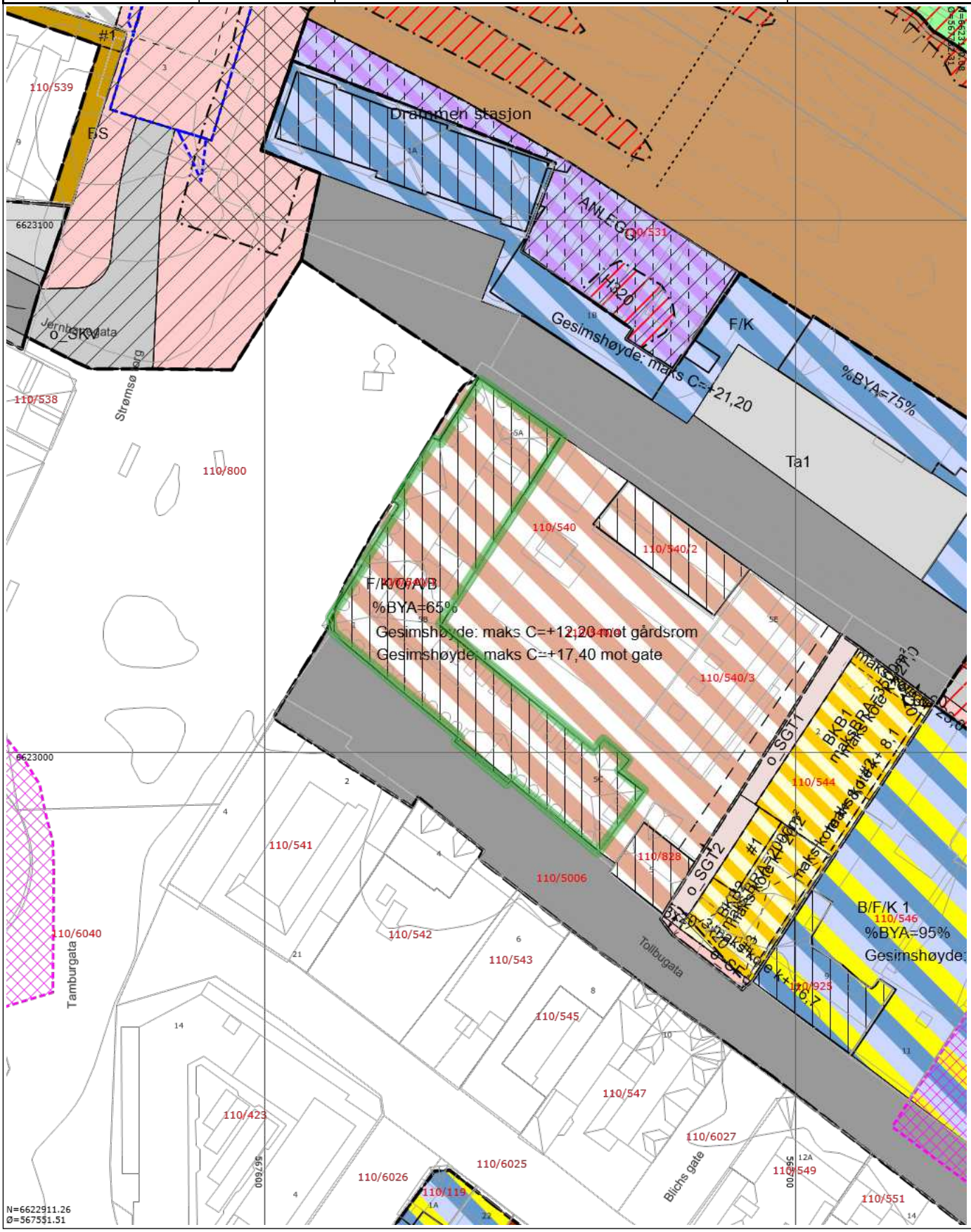
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Jernbane	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig	KpOmråde
Kommunedelplan raster		

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 1	Snr: 7
Adresse:	Strømsø torg 5C 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG T			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Bevaring av bygninger
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Sentrumsformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- ForretningkKontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Turveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 1	Snr: 7
Adresse:	Strømsø torg 5C 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

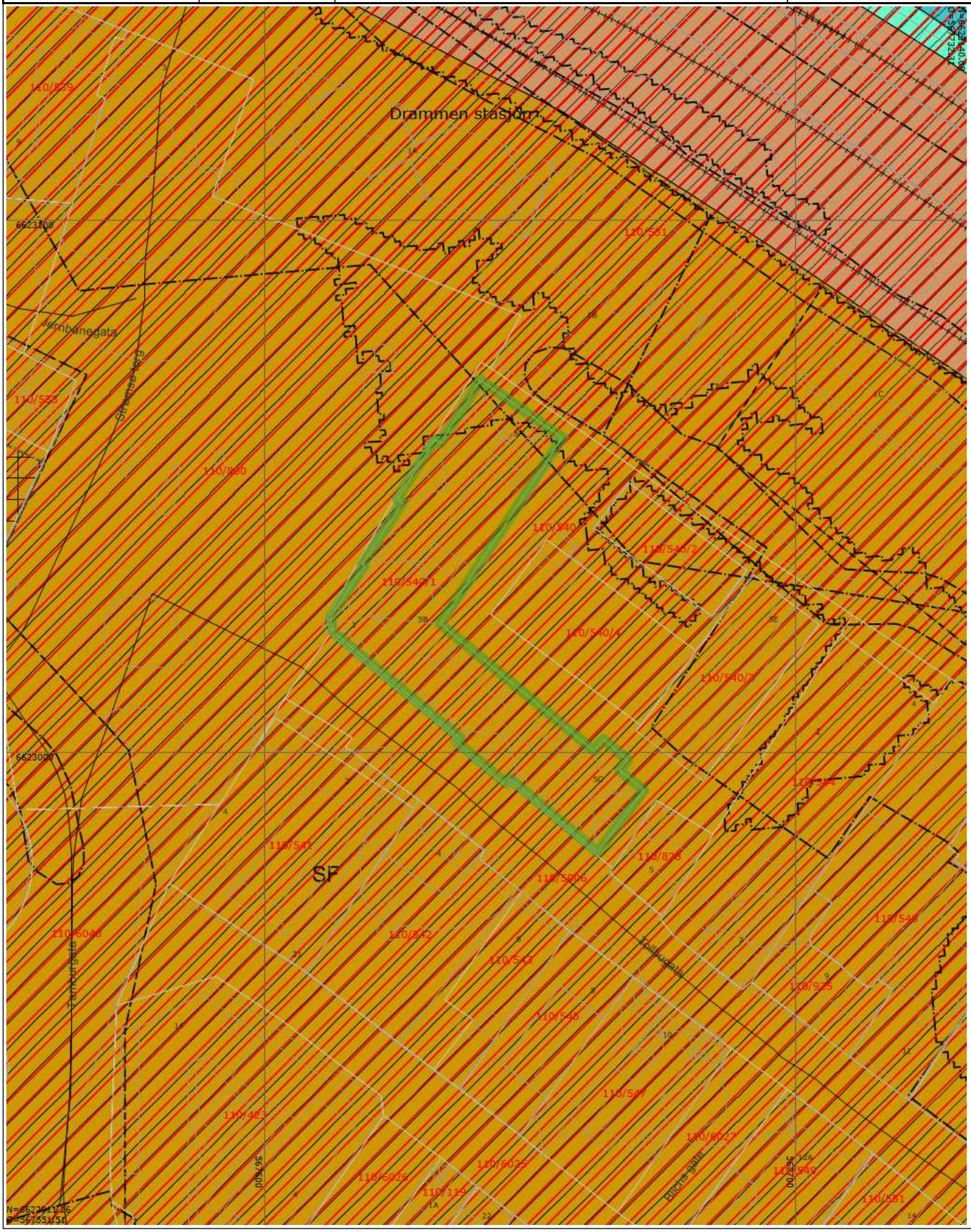
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Midlinje bane
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bru
- Kai og brygge
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Brukonstruksjon
- Elvekant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Anleggsområde
- Park
- Bebygd område
- Annet

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 1	Snr: 7
Adresse:	Strømsø torg 5C 3044 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk
1:1000


Drammen stasjon
Grønnegata
Strømsøveien
Bragernesgata
Bjørkhaugveien
Bjørkhaugbakken
Bjørkhaugbakken
Bjørkhaugbakken

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Sentrumsformål - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpOmråde

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

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

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

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

Automatisk oppdatering av offentlige registre

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

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

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

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

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

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

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

Virksomheter med egne eiendomsregistre

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

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

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

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.

2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

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

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

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

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**540**	**1**	**7**

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

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Fredet Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	1	x		1748.38m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg Fredete bygninger Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet	

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	540	1	0	1	1748.38m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1747.97m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1829.41m^2
Ras- og skredfare	55.81m^2
Bevaring kulturmiljø	3496.76m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	1748.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1748.21m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gate med fortau	10.87m^2
Annet kombinert formål	1737.34m^2

Drammen kommune

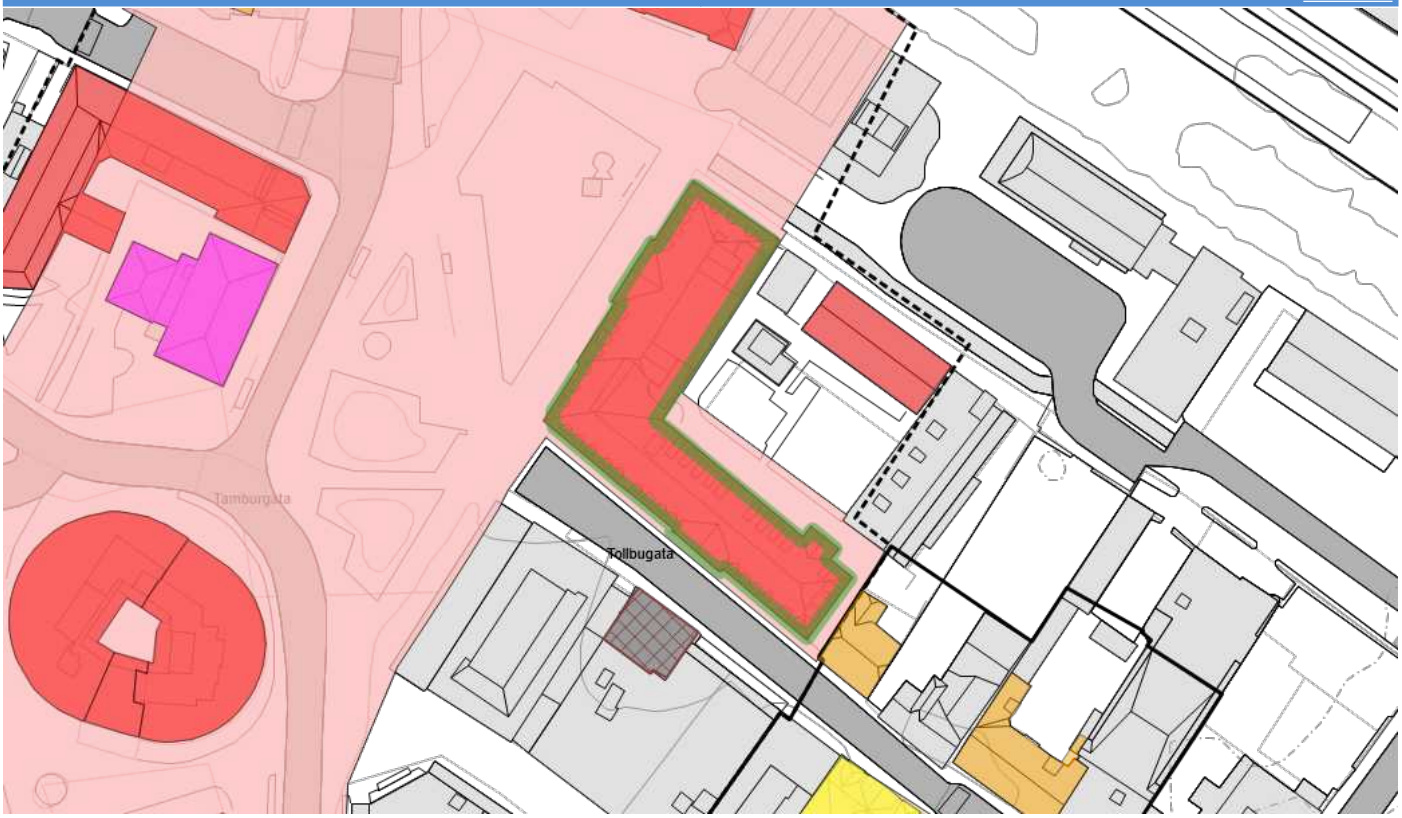
Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**540**	**1**	**7**

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



- Fredet
- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Undersøkes
- Enhetlig kulturmiljø
- Sammensatt kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		1748.38m^2
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		1748.38m^2
Sammensatt kulturmiljø	1	x		1748.38m^2

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	540	1	0	1	1748.38m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1747.97m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1829.41m^2
Ras- og skredfare	55.81m^2
Bevaring kulturmiljø	3496.76m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	1748.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

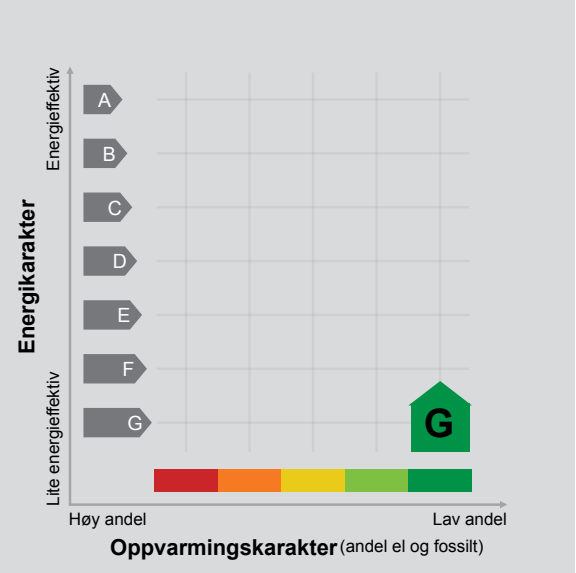
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060259-5	REGULERINGSPLAN FOR DRAMMEN STASJON OG TOLLBUGATA NORD	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1748.21m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gate med fortau	10.87m^2
Annet kombinert formål	1737.34m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsø torg 5C
Postnummer	3044
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	540
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Bygningsnummer	158605589
Bruksenhetsnummer	H0215
Merkenummer	Energiattest-2025-148153
Dato	24.07.2025



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.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1868
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	24
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strømsø torg 5C, 3044 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 540, Fnr. 1, Snr. 7, andelsnr. 60 i ST HALLVARD BORETTSLAG og Gnr. 110, Bnr. 540, andelsnr. 60 i ST HALLVARD BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
