PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STRØMSØ TORG 5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

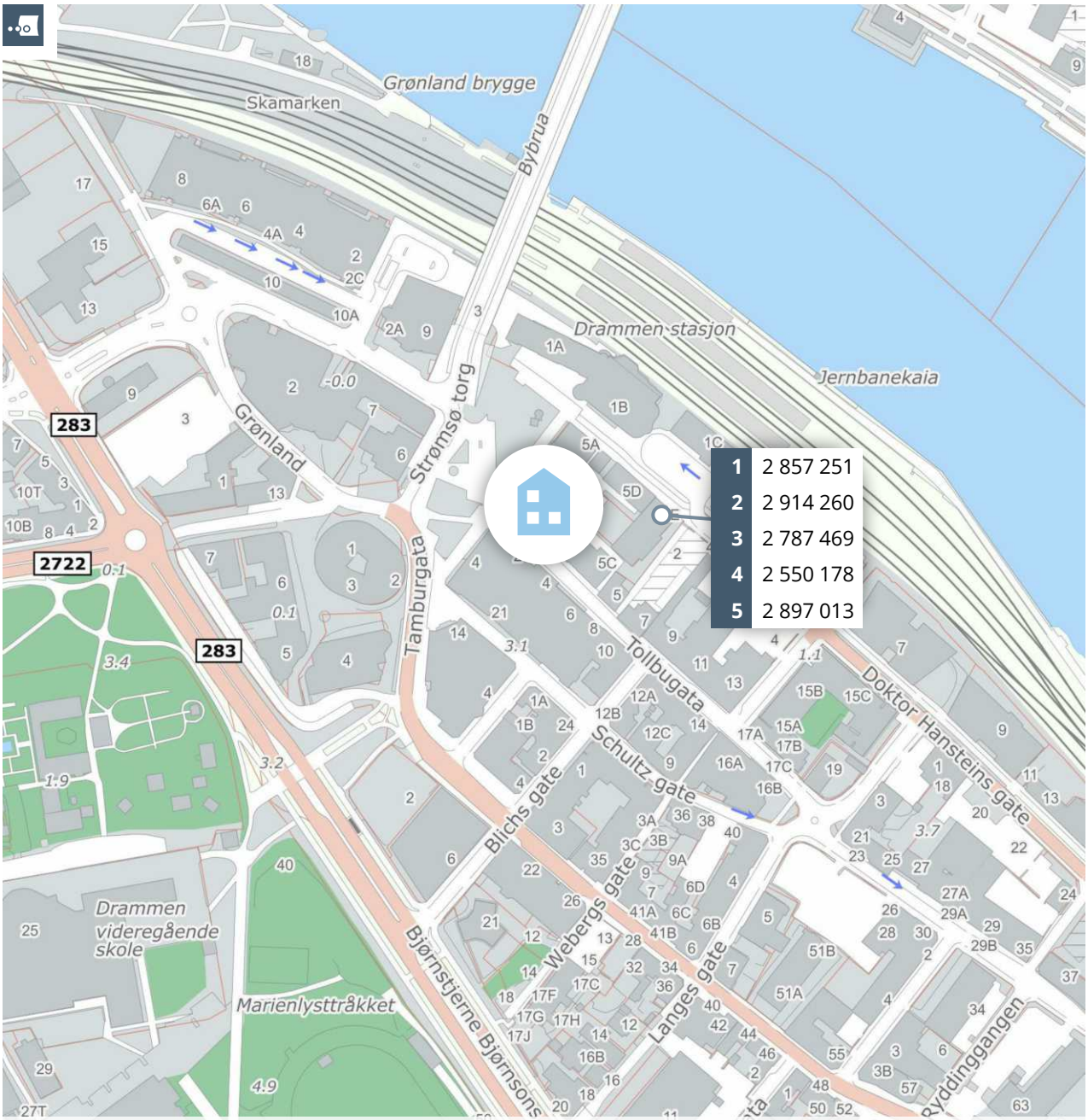
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRØMSØ TORG 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 03.06.2026

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 B, 3044 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2004

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

Verdivurdert til

1 790 000

317 644	2 107 644	68 065
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	9 244
Formue	28 464
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strømsø torg 5 E 38 m² 2006	2. etg	1 sov	02.09.2024	2 150 000	**2 125 000**	732 251	2 857 251	**75 191**
2	Strømsø torg 5 E 44 m² 2006	1. etg	1 sov	07.07.2024	2 100 000	**2 100 000**	814 260	2 914 260	**66 233**
3	Strømsø torg 5 E 38 m² 2006	4. etg	1 sov	10.09.2025	2 190 000	**2 100 000**	687 469	2 787 469	**73 354**
4	Strømsø torg 5 E 38 m² 2006	4. etg	1 sov	13.07.2024	1 890 000	**1 850 000**	700 178	2 550 178	**67 110**
5	Strømsø torg 5 E 45 m² 2006	5. etg	1 sov	07.05.2026	2 300 000	**2 300 000**	597 013	2 897 013	**64 378**

I sentrale og etterspurte omgivelser ligger det nå 1-roms toppleilighet fra 2004 og venter på ny eier. Leiligheten er perfekt for enslige, par, studenter eller pendlere som ønsker å bo midt i sentrum, og det umiddelbar nærhet til "alt". Videre kan eiendommen skilte med et stort, lunt og velstelt indre gårdsrom med gressplener og uteplass.

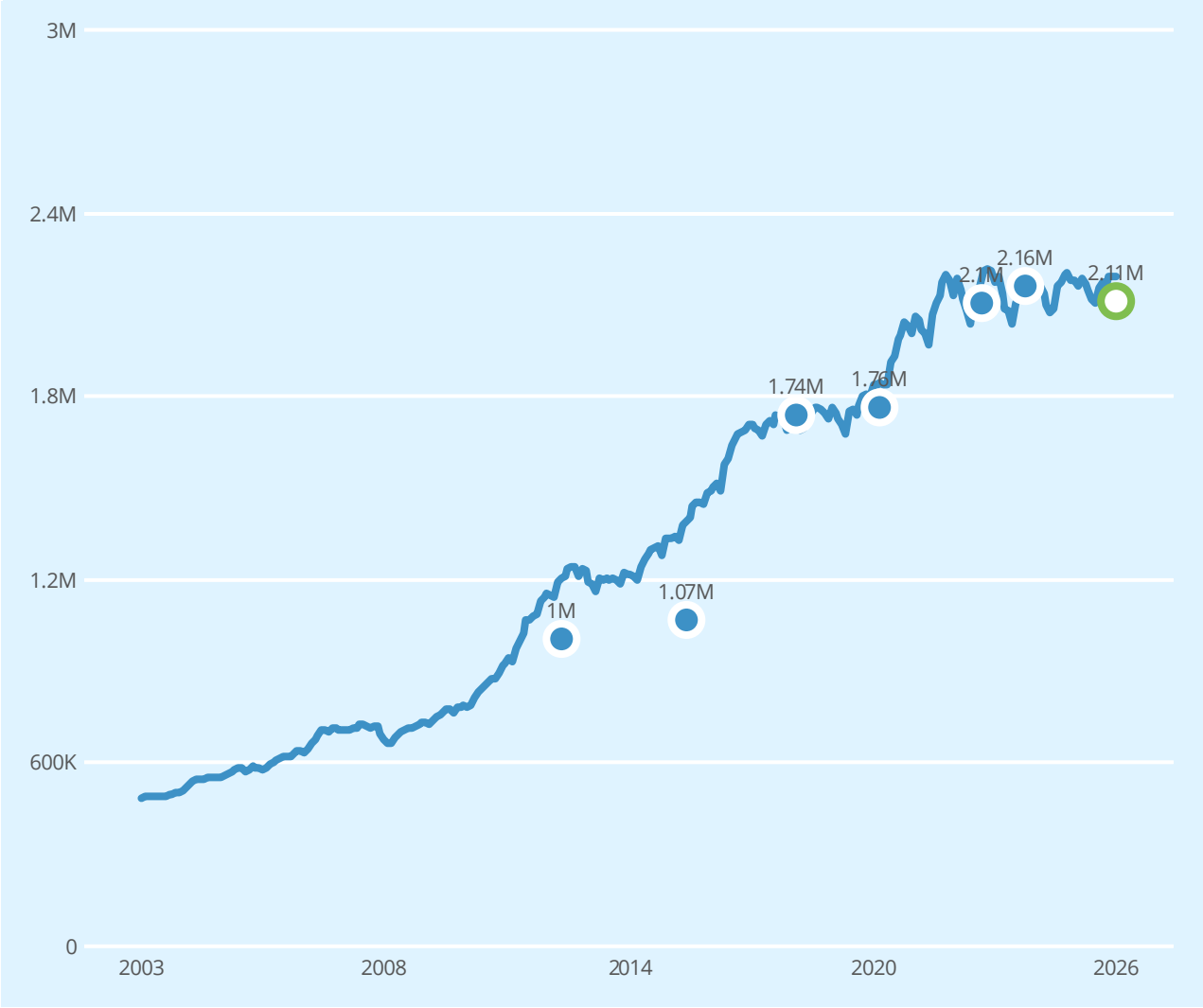
Leiligheten ligger i øverste etasjen, og fremstår med stilrene farge- og materialvalg og har høy X-faktor med store takvinduer, synlige bjelker og god takhøyde. Stuen og kjøkkenet danner et stilfullt allrom med luftig takhøyde og tøffe detaljer, og opp en trapp er det en hems med plass til dobbeltseng. Kjøkkenet har flere integrerte hvitevarer, og på et helfliset bad er det opplegg for vaskemaskin. Entreen har en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

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	
29.03.2024	24.04.2024	30.05.2024	1 750 000	1 750 000	411 437	2 161 437	
01.02.2023	17.03.2023	19.04.2023	1 650 000	1 650 000	453 877	2 103 877	
16.10.2020	23.10.2020	19.11.2020	1 200 000	1 200 000	561 340	1 761 340	
28.09.2018	10.10.2018	16.11.2018	750 000	1 100 000	640 559	1 740 559	
29.02.2016	08.02.2016	29.02.2016	-	390 000	676 669	1 066 669	
06.02.2013	13.02.2013	03.04.2013	300 000	310 000	693 478	1 003 478	
18.06.2008		18.06.2008	-	160 000	740 000	900 000	1

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

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 4 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

3.4M
3.3M
3 207 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 4 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

2 913 000 Salgspris i snitt
2 905 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 065 Strømsø torg 5 B Totalpris 2 110 000

59 671 STRØMSØ 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

55 607 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

Strømsø Torg 5B
3044 Drammen

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1861
BRA: 31 m^2
BRA-i: 31 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	6	0	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Strømsø Torg 5B
3044 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/14886

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
  - Avtrekk
  - Overflater og innredning
- Trapp
- Ventilasjon
- Våtrom:
  - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.2.2024

Rapportdato
3.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Camilla Wingaard Knudsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**
Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Strømsø Torg 5B, 3044 Drammen**						
Kommunenr:	**3005**	Gårdsnr:	**110**	Bruksnr:	**540**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**78**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1861** - Renovert til leiligheter i 2004/2005						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Leilighet oppført i 3. etasje.
- Grunnmur oppført i støpt betong.
- Yttervegger i kjeller oppført med stablestein.
- Veggkonstruksjon oppført i pusset tegl.
- Taket er oppført med saltak konstruksjon tekket med papp.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Etasjeskille av tre med påstøp.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	31	31	0	0	0
Totalt m²	**31**	**31**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	42	31	11
Totalt m²	**42**	**31**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	31	31	0	Entre - 3m2 Bad - 3,2m2 Stue - 23m3	
Totalt m²	**31**	**31**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 3-speils formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer med datostempling 2004	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2004

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 15år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 10år

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av tre med påstøp.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 16mm høydeforskjell i stue.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken er oppført i 2004/2005

- Hvite glatte fronter
- Heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt, da eldre boliger har rørsystemer som er mer utsatt for lekkasjer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

6.4 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



DRAMMEN
KOMMUNE

Rambøll Norge AS
Postboks 113 Bragernes

3001 DRAMMEN

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

Dato
04.07.2016

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. Hallvard 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 byggeteknisk 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).

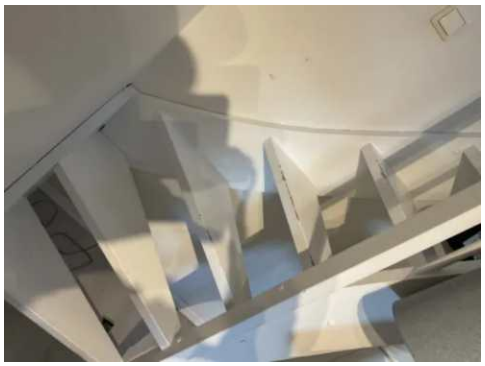
** elektronisk signert av saksbehandler*

Petter Hval
saksbehandler

Bygplan
Bygplan avd. byggesak
Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00, fax, 32 04 82 00
www.drammenkommune.no
Org. nr. 939 214 888

Side 1 / 1

6.5 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**

Det er oppført trapp mellom hovedplan og hems.
Trappen er oppført med hvite vanger og trinn.
Trappen mangler håndløper. Håndløper kreves på begge sider etter NS3600.
Trappen er for bratt ift dagens krav.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes da trappen er for bratt, samt manglende håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Innvendige avløpsrør er fra 2004/2005.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern i brannskille.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Avløpsrør har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 31år

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør er fra opprinnelig byggeår (2004/2005)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Det er tilfredstillende merking av rørskap. (kurser)
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

Pex rør har en forventet levetid på 50år.
Forventet gjenværende levetid: 31år.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget de siste 5år.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer er oppført i 2024	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer. Det er vanlig trekke vannrør fra radiatoren langs fasaden, og ha vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er radiatorer på følgende rom:
- Stue

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.
Forventet gjenværende levetid: 30år

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av borettslaget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2004
TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten.

§8-37 Våtrom
Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres.
Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom.
Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

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

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det registreres 17mm fall fra terskel til sluk..
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 5år
Overflater har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 5år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på utførelsen samt at produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 80x80 dusjkabinett
- 60cm baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.
Det foreligger derfor ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.13 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad- Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak:Malt gips alle rom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater foruten en liten skade på overgang gulv/vegg i entre.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

6.14 Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har følgende oppvarming: - Varmekabler på bad. - Vannbåren varme via radiator i stue.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260158
Addresse	Strømsø torg 5B		
Postnr.	3044	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Håkon Solvang		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

Signert av *Håkon Solvang*

Initialer selger:
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag	**Vår ref.:**	293/78	**Fødselsdato eier:**	03.07.1997
Strømsø Torg 5 B /308	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3044 DRAMMEN	**Eiere:**	Håkon Solvang		
Organisasjonsnr: 985 876 002	**Andelsnr:**	78		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 244**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	910
	Felleskostnader fjernvarme	473
	Renter IN-lån	28
	Avdrag IN-lån	667
	Renter IN-lån	94
	Renter IN-lån	141
	Avdrag IN-lån	772
	Avdrag IN-lån	502
	Avdrag IN-lån	703
	Renter IN-lån	107
	Avdrag IN-lån	417
	Felleskostnader	4 307
	Renter IN-lån	71
	Renter IN-lån	52

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	317 644	Gjeld siste årsoppg.:	436 981
Klient ajourf. lån:	35 166 262	Klient gj. s. årsoppg.:	48 304 384

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11492925010, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 24.05.2026: 3 553 434

Andel av saldo: 32 884

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2031)

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling.

Lånenummer: 11492651210, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 24.05.2026: 4 326 924

Andel av saldo: 40 042

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2030)

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag	**Vår ref.:**	293/78	**Fødselsdato eier:**	03.07.1997
Strømsø Torg 5 B /308	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3044 DRAMMEN	**Eiere:**	Håkon Solvang		

Organisasjonsnr: 985 876 002

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 11492651230, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 24.05.2026: 10 755 128

Andel av saldo: 99 528

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2034)

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651220, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 24.05.2026: 7 877 843

Andel av saldo: 72 902

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2034)

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651250, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 24.05.2026: 4 699 900

Andel av saldo: 43 493

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2030)

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

Lånenummer: 11492651240, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.05.2026: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 24.05.2026: 3 111 704

Andel av saldo: 28 796

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2031)

IN ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15 Mars og 15 September, forutsatt flytende rente. USBL må kontaktes senest 2 uker før betaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Boligen skal være forbeholdt studenter og deretter ungdom under 35 år, ved første gangs tildeling og ved senere overdragelser. Ref vedtektene punkt 2-1(4).
Styreleder:	Anita Mellem
Adresse:	Store Landfall øvre 60 A
Postnr/-sted:	3025 DRAMMEN
Telefon:	Mob.: 91904427
E-post:	st.hallvard.brl@gmail.com

6: Ligning - 2025

Gjeld:	436 981	Andre inntekter:	913

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag
Strømsø Torg 5 B /308
3044 DRAMMEN

Vår ref.: 293/78
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Håkon Solvang

Fødselsdato eier: 03.07.1997

Organisasjonsnr: 985 876 002

6: Ligning - 2025

Annen formue:	28 464	Utgifter:	16 238

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	175 000
Andelsnr:	78	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2004		
Gårds/bruksnr:	110/540		
Bygningstype:	Lavblokk med heis		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	1761.5
Årlig festeavgift:	1 191 497,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561005.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.09.2005	Første innflytting:	26.09.2005	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	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 årlig og ved eierskifte.

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

Vedtektene 2-1 Andeler og andelseiere:
(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.

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 år, ref. vedtektene punkt 2-1 (4).

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

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

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag
Strømsø Torg 5 B /308
3044 DRAMMEN

Vår ref.: 293/78
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Håkon Solvang

Fødselsdato eier: 03.07.1997

Organisasjonsnr: 985 876 002

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

REVISJON 19.03.2004

Rett kopi bekrefter
R. Lorsen

FESTEKONTRAKT

Returadresse

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)

TINGLYST
27 SEPT. 2004
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 17873

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenummer:	Kommunenavn	Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Festenummer:	U.f.nr.:
	Drammen	110	540	1 og 2	

2. Bortfestes av Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr siffer)	Navn	Ideell andel
985 784 892	TOLLBUGATA 1 AS	1/1

3. Til Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr (7 siffer)	Navn	Ideell andel
985 876 002	ST. HALVARD BORETTSLAG	1/1

4. Festeavgift pr. år kr 900.000

Tomteverdi kr 15.000.000
Bolig: kr 12.000.000
Næring: kr 3.000.000

5. Festetid:
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Kontrakten gjelder så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen.

Opprettet (dato): 01.09.2004

6. Panterett for festeavgiften
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet:

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses

8. Tomten
Kontrakten gjelder feste av feste nr. 1 og 2 av gnr. 110 bnr 540 i Drammen kommune.

Selve festetomten er begrenset til grunnen under bygningene.

Øvrige deler av gnr. 110 bnr. 540 skal dels brukes til ny bebyggelse, underjordisk parkeringsanlegg og for øvrig til felles leke- og oppholdsarealer for gammel og ny bebyggelse.

St Halvard borettslag er inneforstått med at deler av ubygget areal skal/kan bebygges med boliger og parkeringsanlegg under nytt bygg og fellesareal. Taket på parkeringsanlegget kan komme til å ligge noe over annet uteareal.

9. Formål
Tomten festes for bolig og næringsbruk.

Arealet er bebygget og kan disponeres i hht. reguleringsplan for Drammens stasjon og Tollbugata nord datert 26.09.02.

10. Oppsigelse
Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.
Fester kan si opp med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning
Festeren kan kreve innløsning av tomta etter 30 år i hht. tomtefestelovens §§ 32 flg..

12. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis 01.01. hvert år. Avgiften reguleres hvert år fra kontraktsinngåelse i samsvar med endringer i konsumprisindeksen . Konsumprisindeksen for november hvert år legges til grunn for reguleringen.
Festeavgiften på ***kr 900.000*** er en avkastning av en tomteverdi ***kr 15.000.000.*** pr. i dag beregnet etter ***6 %*** av tomtens verdi.

Tomten er bebygget med både bolig og næringsarealer. Næringsdelens andel av tomteverdien er kr 3.000.000.

Borettslaget er bare ansvarlig for betaling av festeavgift for boligdelen. (kr 720.000 pr. år).

Av festeavgiften for boligene betales de første fire år kun 20 %. I det femte år betales 40 %, og deretter tillagt nye 10 % hvert år slik at det betales full festeavgift i det 11. året etter inngåelse.

13. Veg, adkomst, parkering etc.
Vegadkomst og parkering som bestemt i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

14. Festers ansvar
Fester er ansvarlig for alle offentlige skatter, avgifter og gebyrer og eventuelle refusjonskrav knyttet til den bortfestede tomt.

Fester har det fulle gårdeieransvar for bygninger og grunn og har ansvar for fjerning av is og snø.

15. Overføring av festerett
Hvis festeretten overdras, plikter fester å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

16. Mislighold – heftelser
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86). Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

17. Tinglysning/omkostninger
Alle omkostninger ved tinglysning, eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse av denne kontrakt bæres av bortfester. Ved senere overføring av kontrakten bæres alle de nevnte omkostninger av fester.

18. Kontraktsforutsetning
Denne kontrakt er betinget av at .....

19. Andre bestemmelser
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

21. Underskrifter

Oslo 1/9-04
Sted/dato

TOPPBUGATA 1 AS
Bortfesters underskrift

OLE GRØNBECH
Gjentas med blokkbokstaver

Festers underskrift

HERULF VALLE
LAILA TRYDE
Gjentas med blokkbokstaver

ST. HALLVARD BORETTSLAG

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysningseksemplar, hvorav bortfester og fester har ett hver.

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.

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.



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.

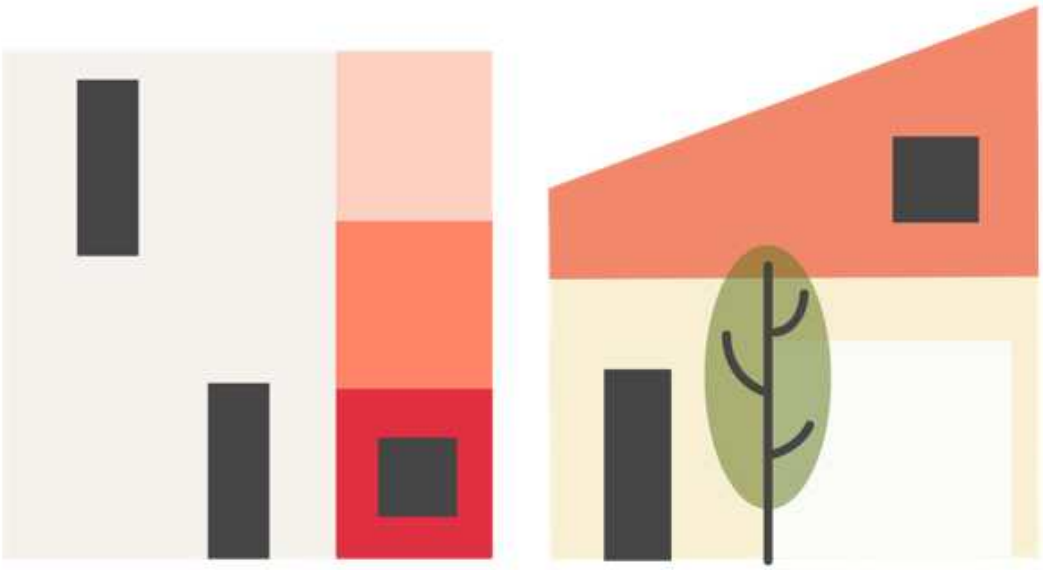
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

St.Hallvard Borettslag

Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00
Danvik Folkehøgskole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag

Møtet finner sted torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Danvik Folkehøgskole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte St.Hallvard Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Andre saker

4.1 Orienteringssak: Økt kapasitet på bredbåndet i BRL

4.2 Orienteringssak: Takprosjektet

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Andre saker

4.1 Orienteringssak: Økt kapasitet på bredbåndet i BRL

Styret har fått en henvendelse om å øke kapasiteten på bredbåndet vi har via Telia.

Vi har innhentet tilbud på å øke kapasiteten til 500Mbit/s. Dette må da gjelde alle andeler, og i tillegg til en forlenget bindingstid på avtalen med 24 måneder, vil dette medføre en ekstrakostnad på nærmere 180.000 kr pr. år. Dette ble diskutert på beboermøtet, men ingen andre enn forslagsstiller ytret behov for økt kapasitet, saken er heller ikke meldt inn som egen sak til årsmøtet.

Styret har derfor besluttet å ikke inngå avtale om økt kapasitet for alle beboere på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

4.2 Orienteringssak: Takprosjektet

I samarbeid med Sameiet jobber vi videre med å planlegge en reparasjon av taket, som forhåpentligvis ikke ville kreve en økning av felleskostnader, men utføres i takt med at fellesgjeld nedbetales.
Vi har en kraftig nedbetaling av fellesgjelden, ca 5,5 mill pr år.

Vi har fått en grundig gjennomgang av konsulentselskapet Rambøll, som mener at det er mulig å utbedre skader ved taket, samt legge nytt tak for en adskillig lavere pris enn vi tidligere har fått fra USBL.
Rambøll har beregnet prosjektkostnaden for fornying av yttertak til 9,1 million inkl. mva. Av dette dekker BRL 82,5%, dvs 7,5 millioner.

Reparasjonen kan vente 2-5 år, og nytt lån for å finansiere dette vil i mindre grad enn fryktet påvirke felleskostnadene for hver andel.

Dette vil bli orientert om nærmere på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

5. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. Iflg SSB sin priskalkulator har konsumprisindeksen økt med 26,8 % fra april 2020 til april 2026, noe som tilsvarer 380.271 i dag.

Styrevervet er svært krevende, og styret foreslår at styrehonoraret økes til minimum kr. 350.000 for styreperioden 2025-2026. Pga sent avholdt årsmelding, har også denne styreperioden vært ekstra lang.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Anita Mellem - Valgt fra 07.05.2024
Styremedlem - Kenneth Gustavsen Slaatten - Valgt fra 07.05.2024
Styremedlem - Sandra Bilota - Valgt fra 07.05.2024
Styremedlem - Anders Johannessen - Valgt fra 13.05.2025
Styremedlem - Per Kristian Eriksen - Valgt fra 13.05.2025
Varamedlem - Simen Ødegaard - Valgt fra 13.05.2025
Varamedlem - Bjørn Christensen - Valgt fra 13.05.2025

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år

Anita Mellem tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kenneth Gustavsen Slaatten velges som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Kenneth Gustavsen Slaatten har vært nestleder siste valgperiode, og er svært motivert for å ta over styreledervervet.

Styret innstiller på at Kenneth velges som ny styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret for 2 år

Kenneth Gustavsen Slaatten og Sandra Bilota er på valg.

I tillegg ønsker Anders Johannessen å tre ut av styret.

Sandra Bilota tar gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Sandra Bilota gjenvelges for 2 nye år

Dovydas Miliauskas velges for 2 år

Elias Egenæs Melgård velges for 1 år

Styrets innstilling: Innen fristens utløp har vi fått 2 gode kandidater til de ledige styrevervene.

Elias Egenæs Melgård, andel 66

Dovydas Miliauskas, andel 75

For at vi skal ha rullerende valg av styremedlemmer, foreslår vi at Elias Egenæs Melgård velges for 1 år.

Kandidatene presenterer seg på årsmøtet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen vara på valg, valgt for 2 år i 2025

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken er på valg

Forslag til vedtak: Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken gjenvelges for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 705 587**	**5 600 545**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 602 802	2 554 589
Tilbakeføring av avskrivning	7 872	18 892
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 847 059	-4 468 440
B. Årets endring disponible midler	**-236 385**	**-1 894 958**
C. Disponible midler	**3 469 202**	**3 705 587**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 550 310	5 501 555
Kortsiktig gjeld	-1 081 108	-1 795 968
C. Disponible midler	**3 469 202**	**3 705 587**

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

Resultatregnskap 2025 St.Hallvard Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 489 936	12 080 805	12 109 215	12 693 700
Sum leieinntekt		**12 489 936**	**12 080 805**	**12 109 215**	**12 693 700**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	384 175	0	0	0
Sum annen inntekt		**384 175**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**12 874 111**	**12 080 805**	**12 109 215**	**12 693 700**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	42 300	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	4	300 000	300 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	7 872	18 892	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		218 295	0	65 000	600 000
Kostnad eiendom/lokale	6	555 664	262 338	239 000	250 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 254 515	1 224 943	1 150 000	1 450 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	7 250	6 188	6 500	6 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	32 990	3 448	11 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	9	900 720	2 657 761	762 000	390 000
Revisjonshonorar		11 563	10 518	10 600	11 000
Forretningsførerhonorar		163 392	131 049	164 000	171 000
Andre honorar	10	119 269	88 497	58 500	5 000
Kontorkostnad		5 649	3 586	4 500	4 000
TV/bredbånd		208 747	188 757	201 100	201 000
Kontingent og gaver		33 600	33 900	33 600	35 000
Forsikring		18 458	19 403	38 000	28 000
Andre kostnader	11	1 201 142	1 172 388	1 205 500	1 213 500
Tap		0	-3 125	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	2	1 494 382	1 495 010	1 380 000	1 500 000
Sum kostnad		**6 575 808**	**7 655 854**	**5 671 600**	**6 216 600**
Driftsresultat før IN		**6 298 302**	**4 424 951**	**6 437 615**	**6 477 100**
Driftsresultat etter IN		**6 298 302**	**4 424 951**	**6 437 615**	**6 477 100**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		100 496	143 083	0	0
Rentekostnad		1 795 997	2 013 444	1 686 667	1 515 088
Netto finansposter		**1 695 501**	**1 870 361**	**1 686 667**	**1 515 088**
Årsresultat		**4 602 802**	**2 554 589**	**4 750 948**	**4 962 012**
Overført til/fra annen egenkapital		4 602 802	2 554 589	0	0
SUM OVERFØRINGER		**4 602 802**	**2 554 589**	**0**	**0**

Balanse 2025 St.Hallvard Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	106 938 374	106 938 374
Påkostninger	5	423 750	423 750
Andre driftsmidler	5	0	7 872
Sum anleggsmidler		**107 362 124**	**107 369 996**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		182 221	213 310
Kundefordringer		20 409	26 288
Forskuttering for andelseiere		510	510
Kostnader til avregning		0	580 319
Fordringer skader		0	398 147
Andre kortsiktige fordringer		367 526	529 770
Forskuddsbetalte kostnader		242 478	181 374
Innestående konsernkonto og bank		3 737 167	3 571 838
Sum omløpsmidler		**4 550 310**	**5 501 555**
SUM EIENDELER		**111 912 434**	**112 871 551**

Balanse 2025 St.Hallvard Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		**11 200**	**11 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 235 146	44 632 344
Sum opptjent egenkapital		**49 235 146**	**44 632 344**
Sum egenkapital	**12**	**49 246 346**	**44 643 544**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	36 389 414	41 236 473
Borettsinnskudd		25 195 566	25 195 566
Sum langsiktig gjeld		**61 584 980**	**66 432 039**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		81 042	24 279
Leverandørgjeld		875 022	736 497
Påløpne renter		4 069	188 546
A konto til avregning		0	622 320
Annen kortsiktig gjeld		120 976	224 326
Sum kortsiktig gjeld		**1 081 108**	**1 795 968**
Sum gjeld		**62 666 088**	**68 228 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**111 912 434**	**112 871 551**
Pantstillelser	14	61 584 980	66 432 039

Sted:_____ Dato:_____

Anita Mellem
Styreleder

Per Kristian Eriksen
Styremedlem

Anders Johannessen
Styremedlem

Kenneth Gustavsen Slaatten
Styremedlem

Sandra Bilota
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

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.

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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 637 048	5 637 048
3618 Leietillegg strøm	299 988	0
3626 Adm. gebyr målere	22 176	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 773 934	1 844 225
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 756 790	4 599 532
Sum	**12 489 936**	**12 080 805**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Andel Driftkostnader Sameie	1 494 382	1 495 010
Sum	**-1 494 382**	**-1 495 010**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	367 526	0
3999 Andre inntekter	16 649	0
Sum	**384 175**	**0**

Konto 3999 inneholder i hovedsak tilbakebetaling fra leverandør grunnet for mye betalt i 2024.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
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 5 - 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	94 463	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	423 750	0	106 938 374
Årets avskrivninger :	0	7 872	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. Festetomt på 1 761,50 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP1151405.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	2 112	1 936
6360 Annet renhold	283 250	0
6361 Fast renhold	213 875	201 875
6364 Matteleie	28 411	27 056
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	12 581
6392 Containerleie/tømming	8 547	18 890
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 469	0
Sum	**555 664**	**262 338**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	7 250	6 188
Sum	**7 250**	**6 188**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	22 499	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 798	0
6552 Driftsmateriell	694	3 448
Sum	**32 990**	**3 448**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	109 160	888 428
6602 Vedlikehold VVS	26 166	1 300 454
6603 Vedlikehold elektro	46 153	122 408
6611 Vedlikehold heiser	49 749	76 244
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	954
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	69 802	8 628
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	117 045	47 145
6630 Egenandel forsikring	0	3 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	94 481	0
6648 Vedlikehold dører og porter	388 164	49 624
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	160 875
Sum	**900 720**	**2 657 761**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	26 600	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 875	88 497
6730 Teknisk honorar	80 794	0
Sum	**119 269**	**88 497**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 394	996
7719 Møter, div. styret	2 630	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 514	1 922
7750 Festeavgift/ tomteleie	1 191 497	1 164 117
7770 Betalingskostnader	1 368	1 151
7772 Omkostninger inkasso	277	674
7773 Omkostninger inkasso via Kredinor	1 185	3 528
7795 Tapsførte felleskostnader	-722	0
Sum	**1 201 142**	**1 172 388**

Note 12 - 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	43 639 342	4 602 802	48 242 144
Sum opptjent egenkapital	**44 632 344**	**4 602 802**	**49 235 146**
Sum egenkapital	**44 643 544**	**4 602 802**	**49 246 346**

Note 13 - 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:	4.135 %	4.135 %	4.135 %	4.135 %	4.135 %	4.135 %
Betingelser:	Kvartal, nytt fra 30.09.2025	Kvartal, nytt fra 30.09.25	Kvartal	Kvartal, nytt fra 30.09.25	Kvartal, nytt fra 30.09.25	Kvartal, nytt fra 30.09.25
Beregnet innfridd:	30.12.2034	30.06.2030	30.03.2031	30.12.2034	30.12.2030	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	21 600 000	13 210 000	10 130 000	15 840 000	12 960 000	8 070 000
Lånesaldo 01.01:	12 276 741	5 587 794	4 609 445	8 992 383	5 924 848	3 845 262
Avdrag i perioden:	995 268	916 330	804 936	729 006	880 297	521 222
Lånesaldo 31.12:	**11 281 473**	**4 671 464**	**3 804 509**	**8 263 377**	**5 044 551**	**3 324 040**
Saldo 5 år frem i tid:	5 038 984	0	195 177	3 690 920	0	325 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651210	1	68 996	68 996
	2	62 723	125 446
	2	55 025	110 050
	2	54 170	108 340
	4	51 319	205 276
	1	51 034	51 034
	1	50 464	50 464
	1	49 323	49 323
	1	49 038	49 038
	3	47 043	141 129
	3	46 757	140 271
	1	46 187	46 187
	1	45 902	45 902
	1	45 617	45 617
	1	45 332	45 332
	1	44 762	44 762
	1	44 191	44 191
	1	43 906	43 906
	8	43 336	346 688
	2	43 051	86 102
	3	42 766	128 298
	6	42 481	254 886
	23	42 196	970 508
	2	39 915	79 830
	2	39 345	78 690
	5	38 489	192 445
	10	37 349	373 490
	11	37 064	407 704
	3	36 494	109 482
	3	34 213	102 639
	4	31 362	125 448
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651220	1	122 047	122 047

Langsiktig gjeld

	2	110 952	221 904
	2	97 335	194 670
	2	95 822	191 644
	4	90 779	363 116
	1	90 274	90 274
	1	89 266	89 266
	1	87 248	87 248
	1	86 744	86 744
	3	83 214	249 642
	3	82 709	248 127
	1	81 701	81 701
	1	81 196	81 196
	1	80 692	80 692
	1	80 188	80 188
	1	79 179	79 179
	1	78 170	78 170
	1	77 666	77 666
	8	76 658	613 264
	2	76 153	152 306
	3	75 649	226 947
	6	75 145	450 870
	23	74 640	1 716 720
	2	70 606	141 212
	2	69 597	139 194
	5	68 084	340 420
	10	66 067	660 670
	11	65 562	721 182
	3	64 554	193 662
	3	60 519	181 557
	4	55 476	221 904
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651230	1	166 623	166 623
	2	151 475	302 950
	2	132 885	265 770
	2	130 820	261 640
	4	123 934	495 736
	1	123 246	123 246
	1	121 869	121 869
	1	119 115	119 115
	1	118 426	118 426
	3	113 607	340 821
	3	112 918	338 754
	1	111 541	111 541
	1	110 852	110 852
	1	110 164	110 164
	1	109 475	109 475
	1	108 098	108 098
	1	106 721	106 721
	1	106 033	106 033
	8	104 656	837 248
	2	103 967	207 934

Langsiktig gjeld

	3	103 279	309 837
	6	102 590	615 540
	23	101 902	2 343 746
	2	96 393	192 786
	2	95 016	190 032
	5	92 951	464 755
	10	90 197	901 970
	11	89 508	984 588
	3	88 131	264 393
	3	82 623	247 869
	4	75 738	302 952
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651240	1	49 095	49 095
	2	44 632	89 264
	2	39 154	78 308
	2	38 545	77 090
	4	36 517	146 068
	1	36 314	36 314
	1	35 908	35 908
	1	35 097	35 097
	1	34 894	34 894
	3	33 474	100 422
	3	33 271	99 813
	1	32 865	32 865
	1	32 662	32 662
	1	32 459	32 459
	1	32 256	32 256
	1	31 851	31 851
	1	31 445	31 445
	1	31 242	31 242
	8	30 836	246 688
	2	30 634	61 268
	3	30 431	91 293
	6	30 228	181 368
	23	30 025	690 575
	2	28 402	56 804
	2	27 996	55 992
	5	27 388	136 940
	10	26 576	265 760
	11	26 373	290 103
	3	25 967	77 901
	3	24 345	73 035
	4	22 316	89 264
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492651250	1	74 506	74 506
	2	67 733	135 466
	2	59 420	118 840
	2	58 496	116 992
	4	55 418	221 672
	1	55 110	55 110
	1	54 494	54 494

Langsiktig gjeld

	1	53 263	53 263
	1	52 955	52 955
	3	50 800	152 400
	3	50 492	151 476
	1	49 876	49 876
	1	49 568	49 568
	1	49 260	49 260
	1	48 952	48 952
	1	48 337	48 337
	1	47 721	47 721
	1	47 413	47 413
	8	46 797	374 376
	2	46 489	92 978
	3	46 181	138 543
	6	45 874	275 244
	23	45 566	1 048 018
	2	43 103	86 206
	2	42 487	84 974
	5	41 563	207 815
	10	40 332	403 320
	11	40 024	440 264
	3	39 408	118 224
	3	36 945	110 835
	4	33 866	135 464
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11492925010	1	56 191	56 191
	2	51 083	102 166
	2	44 814	89 628
	2	44 117	88 234
	4	41 795	167 180
	1	41 563	41 563
	1	41 098	41 098
	1	40 170	40 170
	1	39 937	39 937
	3	38 312	114 936
	3	38 080	114 240
	1	37 616	37 616
	1	37 383	37 383
	1	37 151	37 151
	1	36 919	36 919
	1	36 455	36 455
	1	35 990	35 990
	1	35 758	35 758
	8	35 294	282 352
	2	35 061	70 122
	3	34 829	104 487
	6	34 597	207 582
	23	34 365	790 395
	2	32 507	65 014
	2	32 043	64 086
	5	31 346	156 730

Langsiktig gjeld

10	30 418	304 180
11	30 185	332 035
3	29 721	89 163
3	27 863	83 589
4	25 541	102 164

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	36 389 414
Innskuddskapital	25 195 566
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**61 584 980**
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.)	16.05.2026
Styremedlem	Sandra Bilota (sign.)	16.05.2026
Styremedlem	Per Kristian Eriksen (sign.)	15.05.2026
Styremedlem	Anders Johannessen (sign.)	16.05.2026
Styremedlem	Kenneth Gustavsen Slaatten (sign.)	13.05.2026

Årsmelding 2025 - St.Hallvard Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anita Mellem
Styremedlem, Kenneth Gustavsen Slaatten
Styremedlem, Sandra Bilota
Styremedlem, Anders Johannessen
Styremedlem, Per Kristian Eriksen
Varamedlem, Simen Ødegaard
Varamedlem, Bjørn Christensen

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 gjennom fellesforsikring i Sameiet. 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 bolig 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. HMS tiltak og ettersyn gjennomføres ihht plan.

Styrets arbeid

Årsmelding for St.Hallvard BRL 2025

Styret har avholdt 5 styremøter i 2024, og behandlet mer enn 70 saker.
Styret har i tillegg løpende og daglig dialog via eget chatterom.

Vi har også avholdt 3 beboermøter og 2 dugnader i styreperioden.

I 2025 hadde vi 17 eierskifter, mot 21 i 2024.

Ved årsslutt hadde vi disponible midler på 3,5 mill. Dette er ca. 1,8 mill høyere enn det USBL anbefaler som et forsvarlig minimumsnivå, som er 15.000 pr andel (=1,68 mill).
BRL hadde et driftsresultat på 6,3 mill før finansposter/renter, netto årsresultat overført til egenkapital (EK) = 4,6 mill.
Vi har god styring på økonomien, og fra 2021 til 2025 har vi økt egenkapitalen med 17,3 millioner, fra 28% i 2021 til 44% i 2025, en økning på 56%

Dette er noen av de større sakene styret har jobbet med i 2025:

Ventilatorer, varmeanlegg og vannforsynlig
Vi har hatt en del utfordringer med radiatorer, og kalibrering. Noe henger igjen etter at vi la opp nye varmerør i 3.etg i C, etter frostskaden i 2024, men noe er også generelle problem med anlegget for øvrig. En del har vi ordnet via interne ressurser i styret, men vi har også benyttet oss av ekstern leverandør.
Vi har satt inn nye pumper i teknisk rom, og oppgradert vannfilter.

Lekkasjeutfordringer
Vi har også i 2026 hatt enkelt tilfeller av lekkasje fra takvinduer. Dette er utbedret og reparert. Vi har hatt en gjennomgang av takvinduene av ekstern konsulent, og gjort utbedringer ift dette.

Fasader og dører
Vi har hatt befaring fra USBL Prosjekt, som har gitt noen alternativer for utbedring. Vi må gjøre ytterligere undersøkelser av kummer og få oversikt over hvor vanninntrengningen skriver seg fra, før vi kan gjøre ytterligere utbedringer på fasadene. Dette er også tatt inn i vedlikeholdsplanen for Sameiet.
Vi har skiftet ut nye dører i B og C, og i 2026 omsider også fått på plass hvit dør i A, slik den var bestilt (men feillevert).

Lys og elektrikeroppgaver
Styret har hatt en del utfordringer med lys, særlig i A-oppgangen. Det har til tider vært vanskelig å få kontakt med vår hovedleverandør, og vanskelig å få prioritet ift leveranser. Vi vurderer å bytte hovedleverandør.

Nøkler og låsesystem
Programvaren for å oppdatere og lage nye chiper er gammel, og fungerer bare som en lokal installasjon på en separat PC. Vi hadde noen problemer med oppdatering av programvaren, som gjorde at noen chiper ikke fungerte lenger. Vi fikk oppgradert systemet ved hjelp av Certego, og alle chiper fungerer nå.

Defigo-sysmenet funger uproblematisk fra app på mobil, men panelene vi har hatt utenfor A-inngangen og porten mot Jernbanestasjonen har dessverre vært utsatt for hærverk flere ganger. Vi har vurdert tilbud fra andre leverandører, men har foreløpig besluttet at vi monterer nytt panel i forsterket skap uten for A, men kun der, slik det går an for eksterne å få kontakt med beboerne via denne inngangen. Det er den rimeligste løsningen.

Det er stadig noen som låser seg ute fra leiligheten, som vi kan bistå med innlåsing via systemnøkkel. Dette gjelder dog kun de som har lovlig systemlås. Certego har vært på

flere besøk for å fjerne nøkler som er knekt inne i låsene, både til leilighet og hoveddør. Nye nøkler kan kun bestilles via styret, og betales av beboer.

Gjennomgang av brannvarslingssystemet
Styret inviterte Drammen Brannvesen inn til en veiledende inspeksjon, og fikk stor sett gode tilbakemeldinger på brannsikkerheten.
Vi har hatt årlig gjennomgang og test av alle brannvarslere i både hovedbygget og aulaen, i samarbeid med Honeywell.
I rapporten ble det identifisert en del avvik, i all hovedsak gjaldt dette næringseiendommene. Alle avvik er nå utbedret.

Parkeringsplasser
Borettslaget og Sameiet har en felles festerett på å leie inntil 15 parkerings plasser i parkeringskjelleren. Andelseiere kan få mulighet til å leie plass gitt at det er ledig. Plassene eies av Drammen Tomteselskap, og vi har løpende oppfølging av både tildeling av plasser.
USBL bomiljøfond
Vi har fått innvilget støtte til oppgradering av bakgården, med kr. 51.300. Midlene må benyttes innen utgangen av 2026.

Borettslaget
Vi har ryddet i tilganger til Facebook-gruppen for BRL. Facebook er ikke styrets primære kanal for kommunikasjon, vi forholder oss i hovedsak til epost og oppslag.

Vi har dessverre vært utsatt for en del hærverk også i året som har gått. Defigo-panelene er ødelagt/stjålet flere ganger, men vi har også tilfeller på hærverk på dører og annet, som det dessverre er sannsynlig at beboere står ansvarlig for. Det er veldig trist at noen få ødelegger for alle andre.

Vi har også hatt problem med styrets epost, som ble satt ut av drift i sommer av noen utenfor styret. Eposten ble omsider gjennomrettet, og har fungert som normalt etter dette.

Beskrankninger ved av «ungdomsleiligheter».
En stor andel av leilighetene i St.Hallvard BRL er forbeholdt studenter og (deretter) ungdom under 35 år, jfr vedtektenes §2-1 (4). Videre heter det *«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.»* Styret har praktisert dette slik at leiligheten må ha vært utlyst gjentatt ganger, og over en periode på (minimum) 2 måneder for at vi kan vurdere å fravike dette kravet.

Vi har engasjert advokat i USBL for å vurdere om det er mulig å endre vedtekten, men tilbakemeldingen er at denne klausulen ble gitt ved opprettelsen av BRL og seksjonering av leilighetene, og kan ikke endres eller slettes.

Planer for 2026 og årene framover
Vi har også i 2025 lagt opp til et nøkternt budsjett, og har ikke øket felleskostnadene fra 2025 til 2025. Rentekostnadene har vi ikke kontroll over, så det kan bli justeringer på den andelen som gjelder nedbetaling på felles gjeld til Husbanken.
Vi har hatt gjennomgang av heiskontrollen, og fått tilbud på utbedring av noen mangler. Dette vil bli iverksatt vår/sommer 2026.
Planene for bakgården håper vi å få ferdig i 2026, og få utnyttet de midlene vi har fått bevilget fra USBL Miljøfond.
Løpende og kritisk vedlikehold av bygget prioriteres.
Buskerud Blikk & Montasje AS er engasjert for få reparere skadene på gesimser på hovedbygget. Disse arbeidene blir utført i uke 20 og 21 (siste uker i mai).

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 28.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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

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.

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.

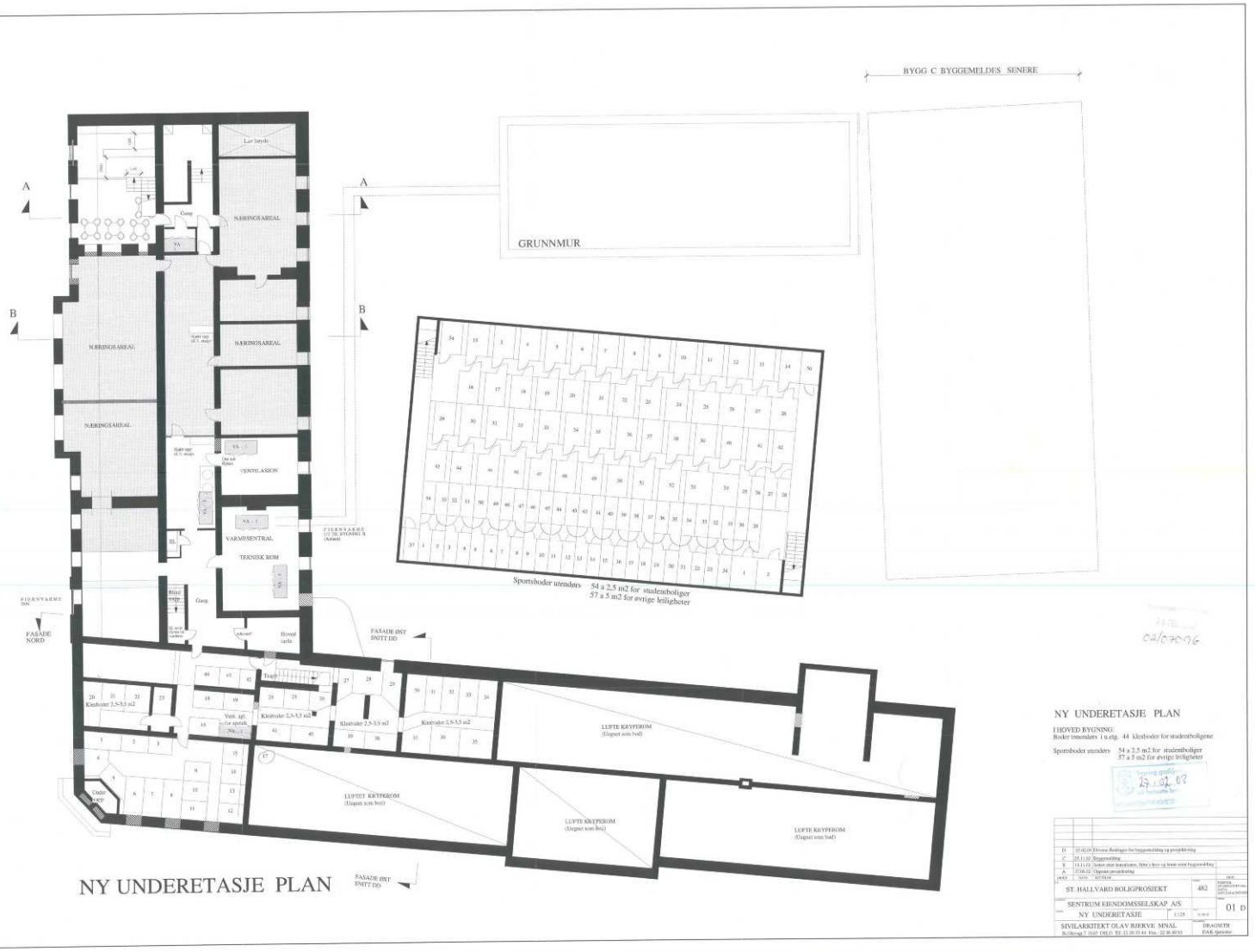
Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** 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



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

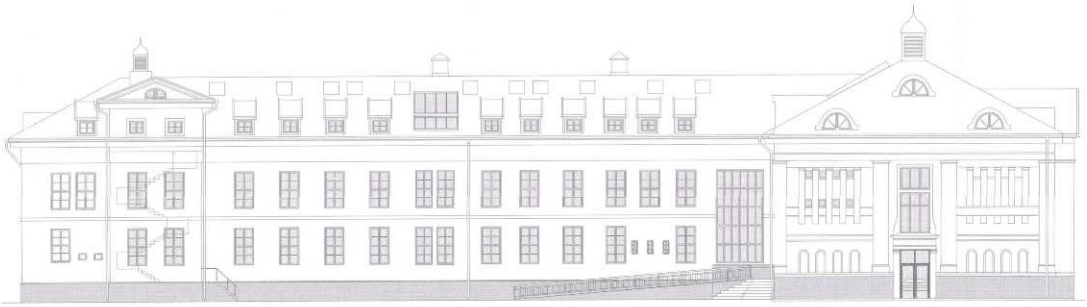
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT 482

SENTRUM EIENDOMSSELSKAP A/S

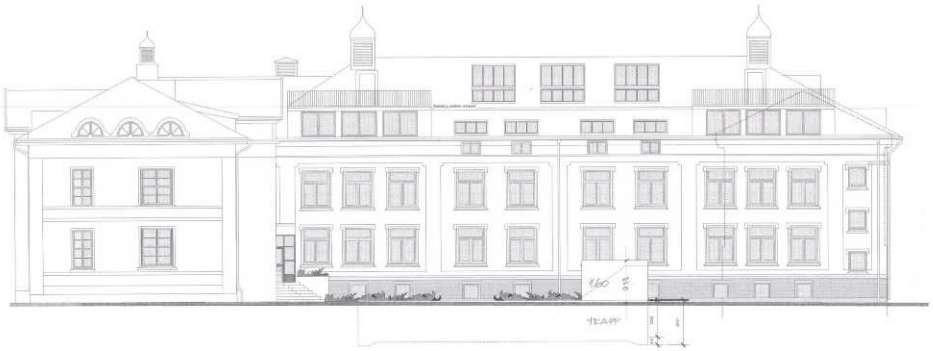
NY 3. ETASJE 1:125 04 D

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

TEGNING DAK leiemål



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

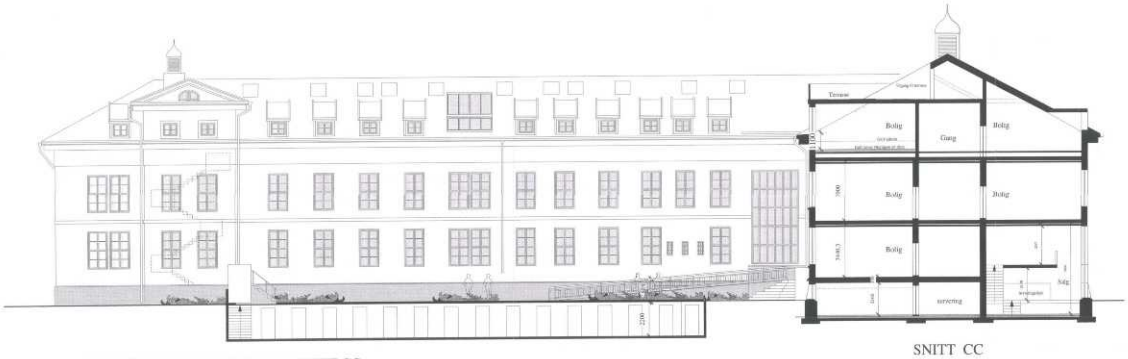
SENTRUM EIENDOMSSELSKAP AS

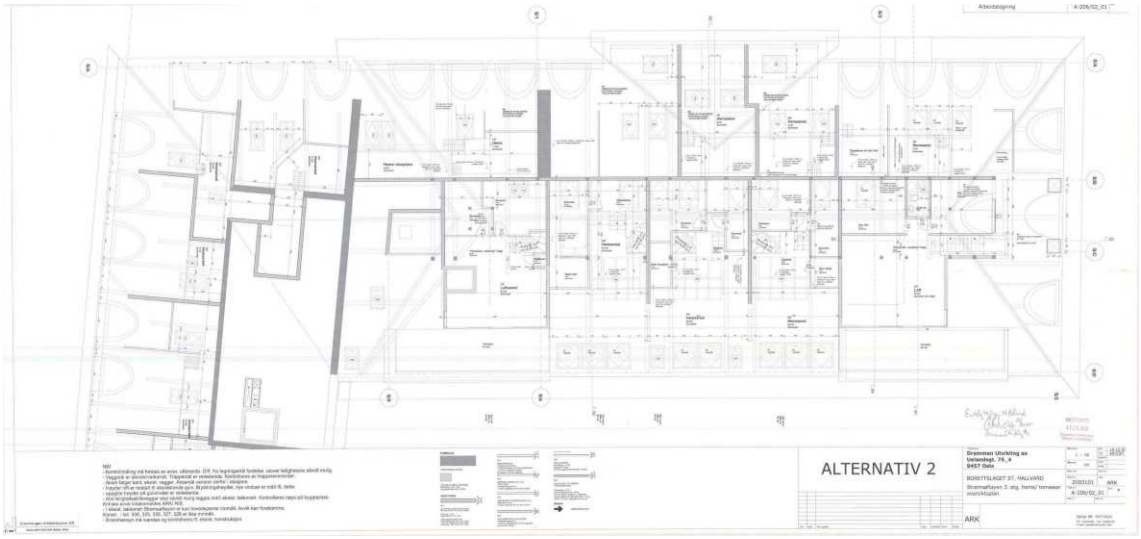
EKS FASADER NORD OG ØST 1:125 06p

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



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

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
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	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
H0103	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
H0104	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
H0105	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

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

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.

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:

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: .....

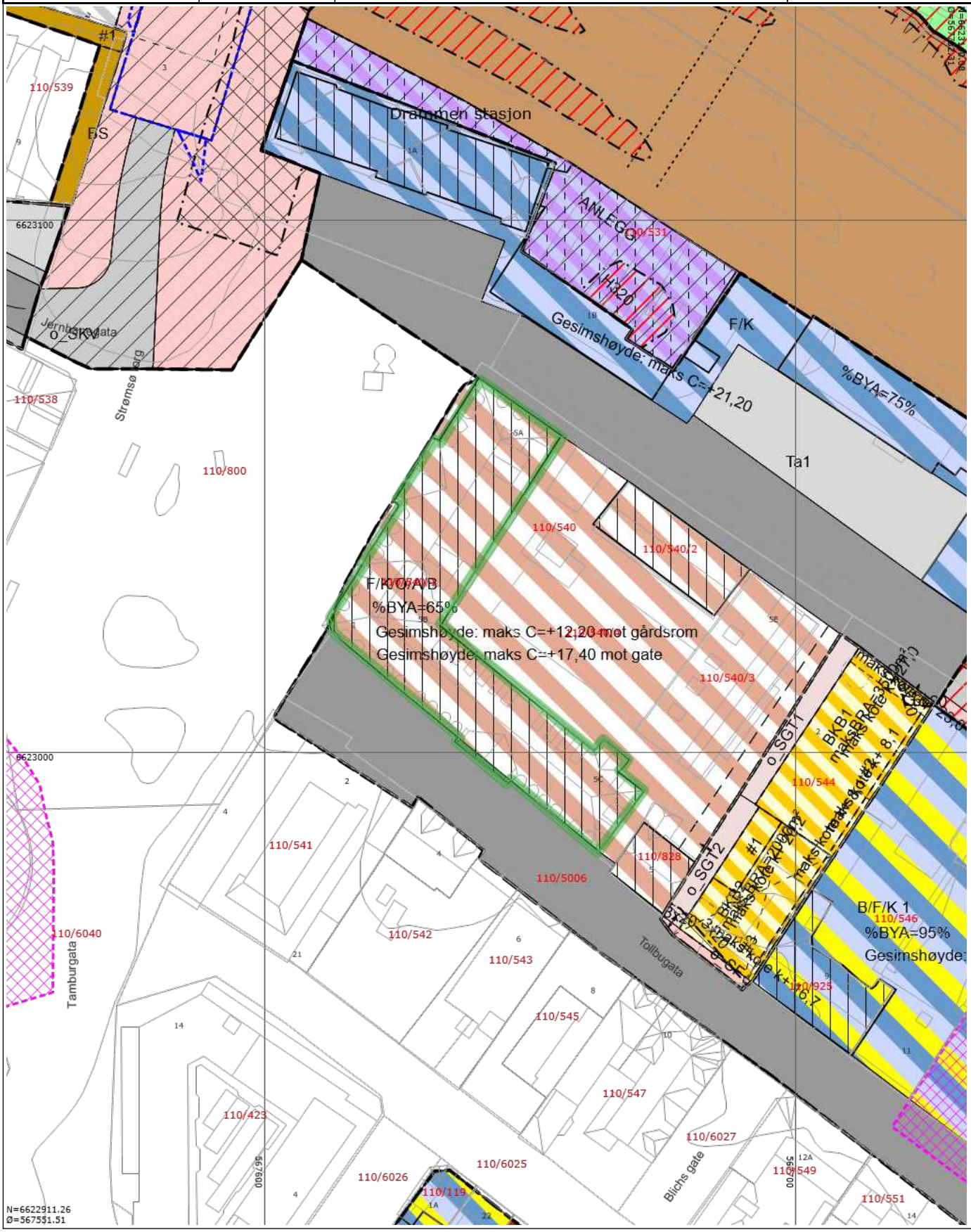
ordfører

Drammen kommune

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

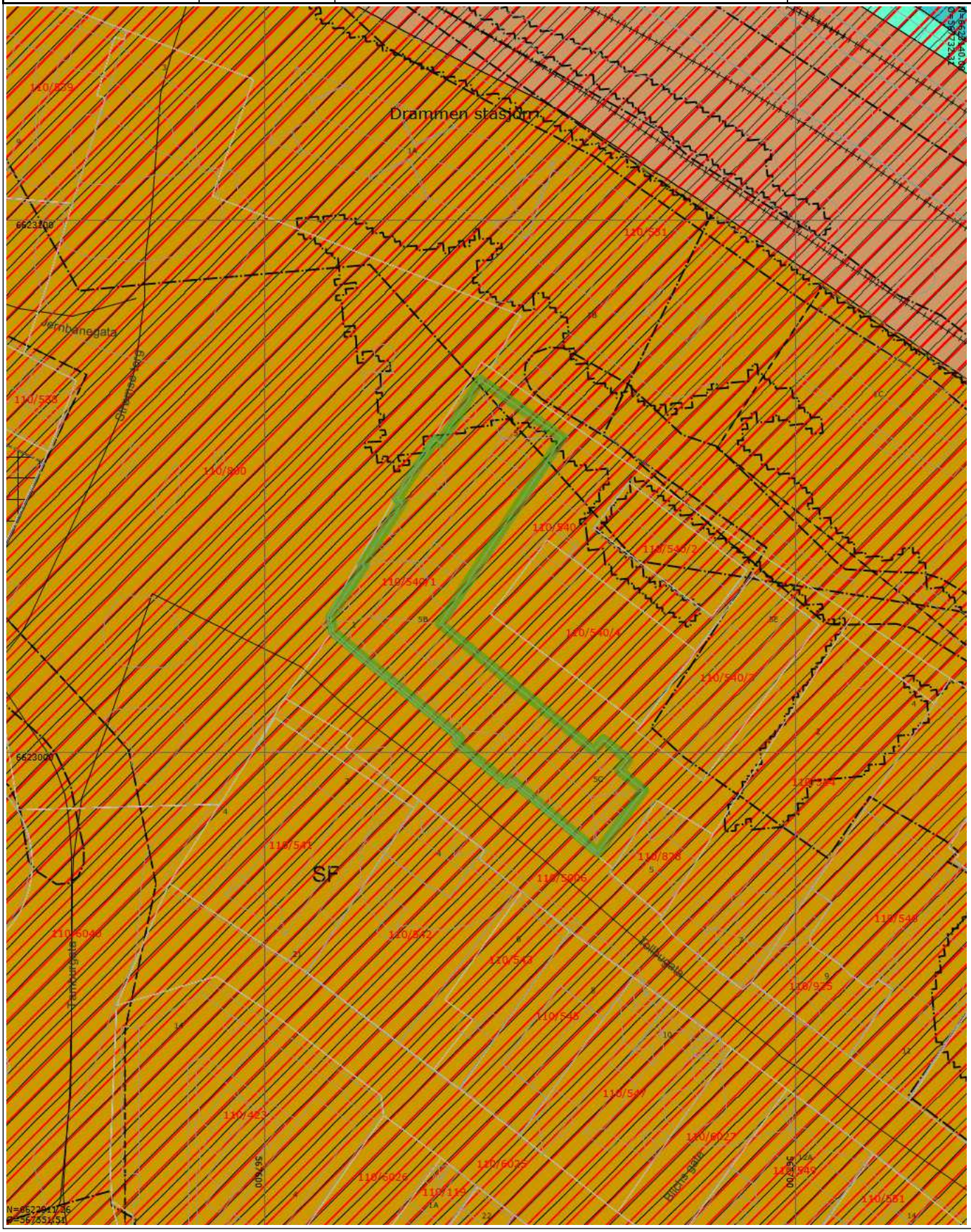
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve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

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

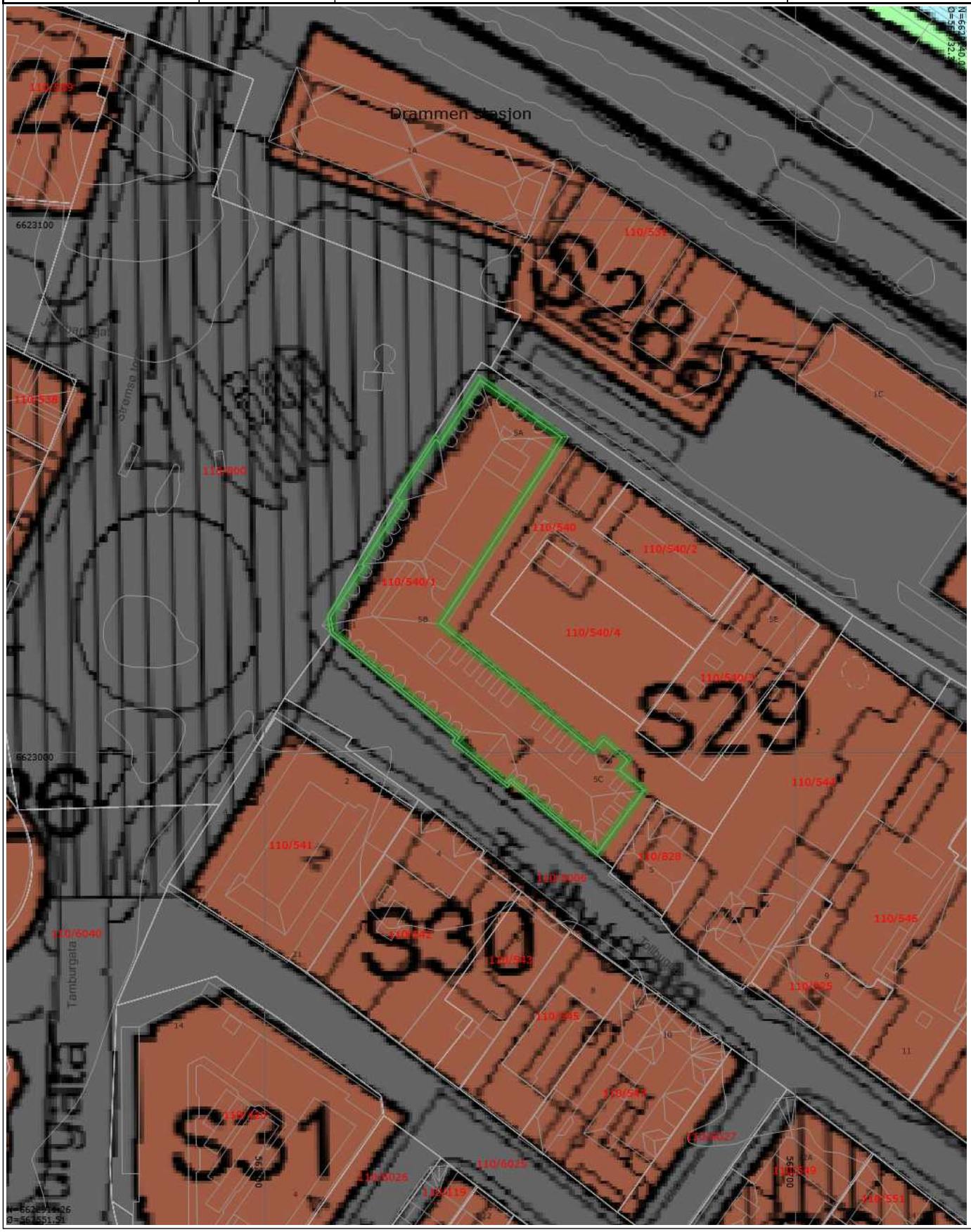
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve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

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		

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

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

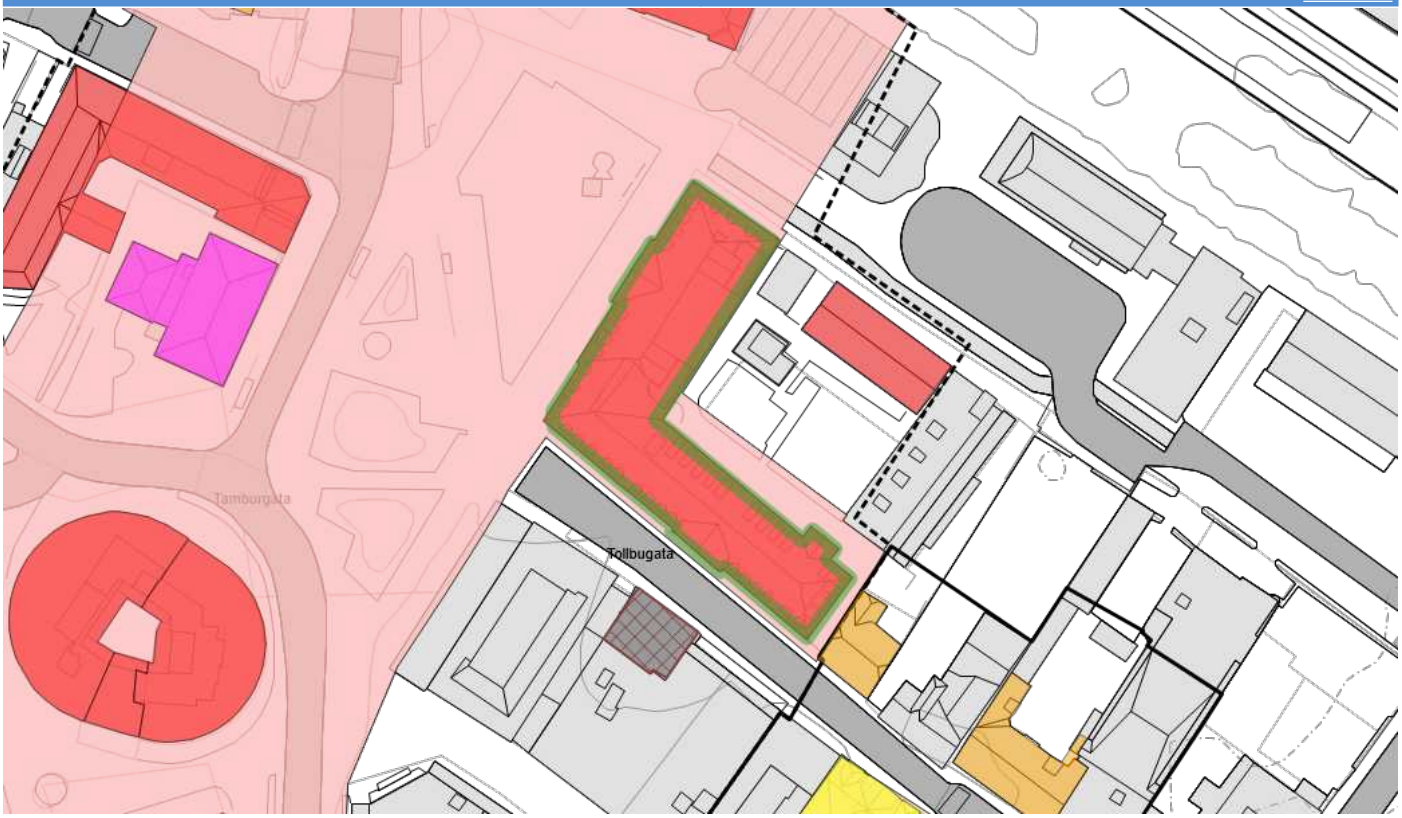
Kulturminner - lokal verneliste

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

enova

Energiattest



Adresse **Strømsø torg 5B, 3044 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306921**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158605589**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **540**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **111,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **116,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 750 kWh**



Strømsø torg 5B, 3044 DRAMMEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Strømsø torg 5B, 3044 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 5B, 3044 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 540, Fnr. 1, Snr. 7, andelsnr. 78 i ST HALLVARD BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260158

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.
