PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STRØMSØ TORG 5C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

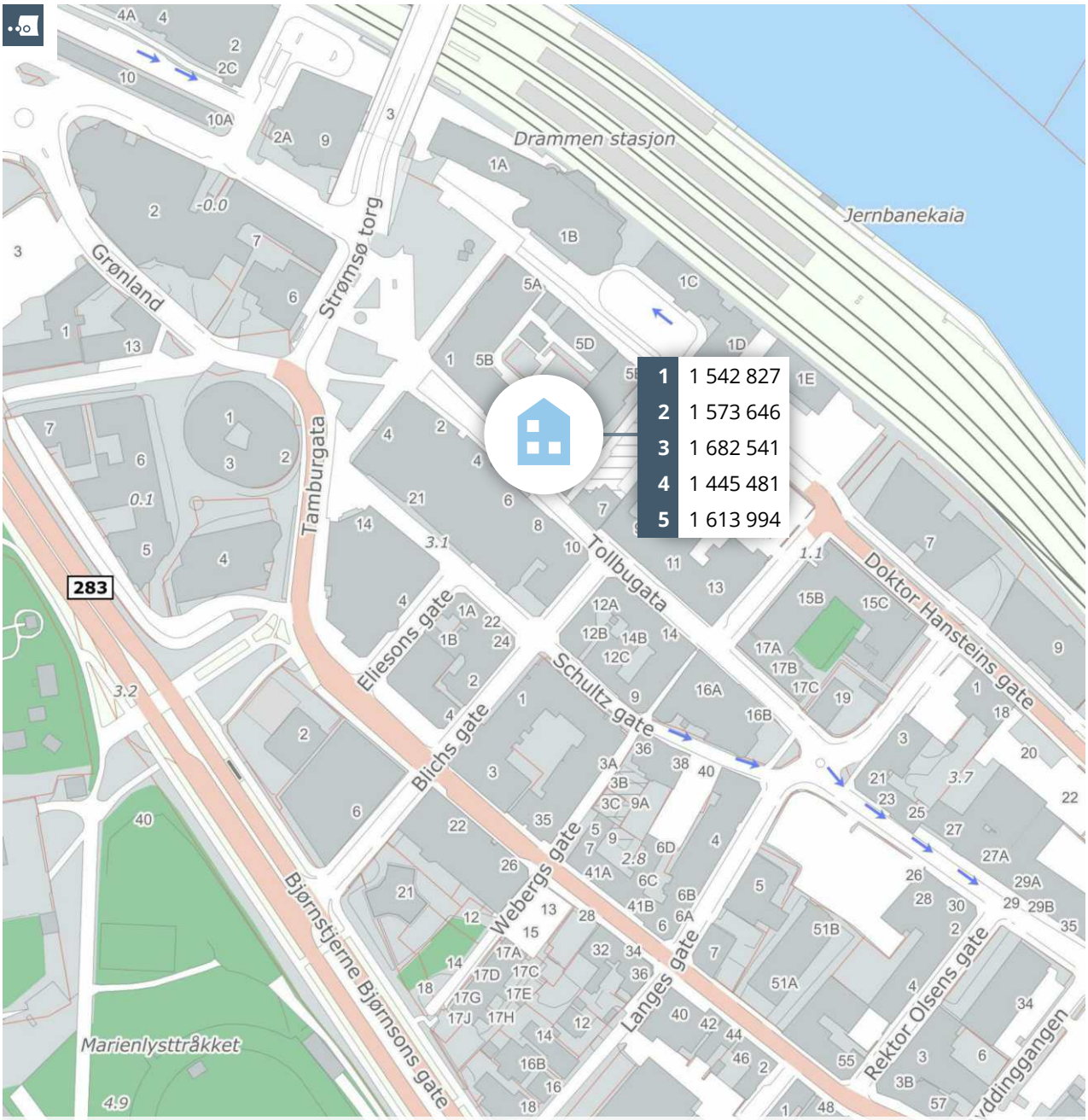
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRØMSØ TORG 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 17.01.2026

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 C, 3044 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1861

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

Verdivurdert til

1 190 000

364 227	1 554 227	62 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	25 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1861

Fellesutgifter	9 471
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strømsø torg 5 C	18 m²	1861	1. etg - sov	21.06.2024	1 200 000	**1 150 000**	392 827	1 542 827	**85 713**
2	Strømsø torg 5 C	20 m²	1861	2. etg - sov	03.12.2025	1 250 000	**1 225 000**	348 646	1 573 646	**78 682**
3	Strømsø torg 5 C	22 m²	1860	2. etg - sov	03.02.2025	1 400 000	**1 300 000**	382 541	1 682 541	**76 479**
4	Strømsø torg 5 C	19 m²	1861	2. etg - sov	27.08.2024	1 150 000	**1 050 000**	395 481	1 445 481	**76 078**
5	Strømsø torg 5 C	24 m²	1861	2. etg - sov	24.01.2024	1 190 000	**1 190 000**	423 994	1 613 994	**67 250**

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

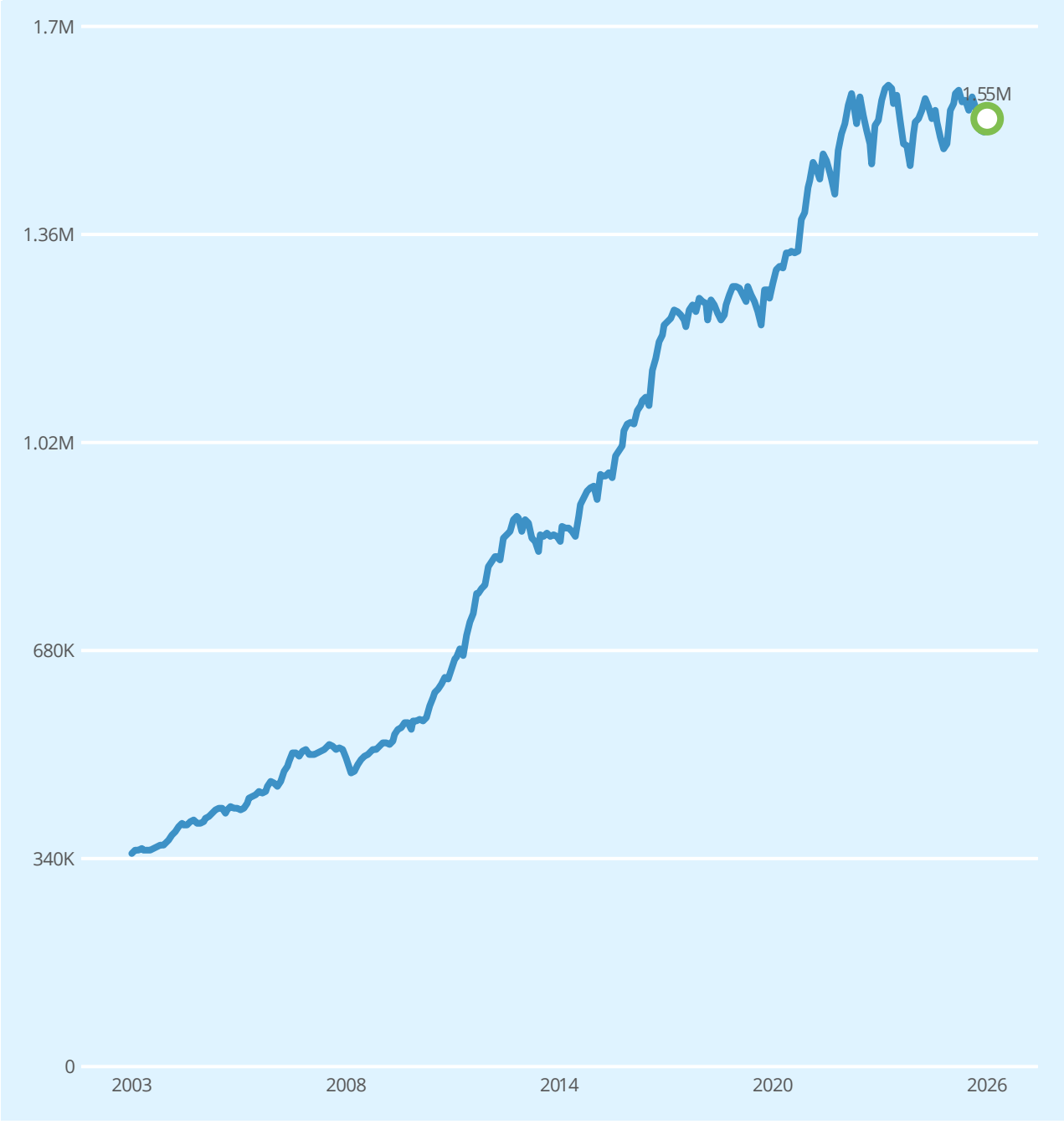
Stuen er åpen og luftig med imponerende takhøyde, mens kjøkkenet har enkel innredning med komfyr og fliser over benken. Videre er det et helfliset bad/vaskerom med varmekabler og en romslig hems med plass til dobbeltseng.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.01.2016		29.01.2016	-	340 000	3	340 003	1

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

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 4 grunnkrets nå

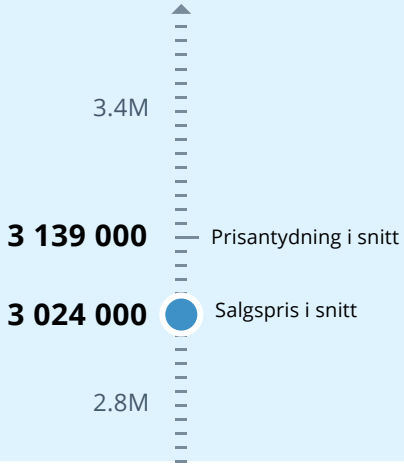
17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 4 grunnkrets siste 3 mnd

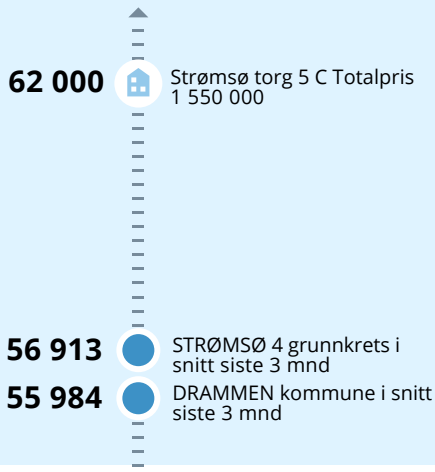
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
108
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Strømsø torg 5C, 3044 DRAMMEN

Gnr: 110
Bnr: 540
Snr: 0
Anr: 23

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1861

BRA: 25 m²

BRA-i: 25 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	7	1	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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 UI

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.01.2026

Rapportdato
24.01.2026

Hjemmelshavere

Navn
Erik Selbo Hagen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

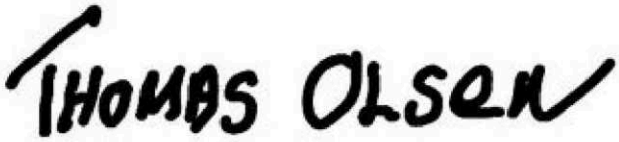


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

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

kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

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

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

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	25		0	0
Totalt m2	**25**	**25**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	25	0	25
Totalt m2	**25**	**0**	**25**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Stue/kjøkken
- Bad

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.
I tillegg er det en ikke målbar hems.

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Støpt betong fundament/ gulv.
- - Grunnmur oppført i betong/ naturstein.
- - Etasjeskiller i betong/ murelementer.
- - Yttervegg over grunnmur hovedsakelig oppført i betong/ teglstein.
- - Utvendige fasader pusset og malt.
- - Vinduer i tre består av tolags isoglass fra år 2004.
- - Takkonstruksjon med saltak.
- - Taket tekket med takpapp og stålplater.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

2004

- Ombygd til leiligheter

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
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/ytterdører TG-1

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: 13år

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskille av trebjelkelag med påstøp.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
40 mm høydeforskjell i hele 1.etg
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

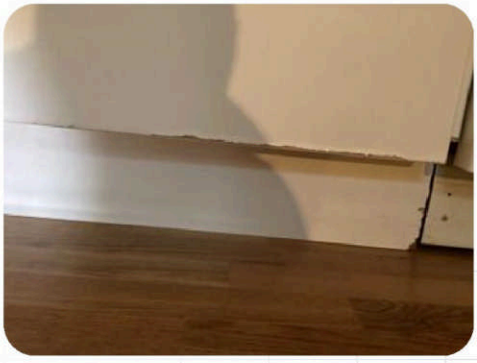
Utbedringskostnader	**50000-150000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - En høydeforskjell på 40mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

6.3 Kjøkken







Kjøkkenleverandør
Sigdal Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkken er fra 2004 i forbindelse med ombygging.

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Ja**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2004 og levert av Sigdal kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin
Mellom over- og underskap er det fliser.

Innredningen fremstår i funksjonell men i litt slitt stand.
Det ble ikke registrertvesentlig synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen, men noe bruksslitasje.

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

Det er etablert kullfilter avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det registreres at den ene pæren er defekt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 13år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, defekt pære og mindre skade på front.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.

6.4 Lovlighet





DRAMMEN KOMMUNE

Kritt Arkitekter AS v/Peter L'orange
Boks 6796 - St. Olavs plass 3

0130 OSLO

Vår referanse
04/5649/70/PEHV
Arkivkode
GNR 110/540 fnr. 2
Deres referanse
Dato
21.09.2007

110/540, FNR. 3, STRØMSØ TORG SE, TOLLBUGATA 1, (NYBYGGET), FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 15.06.2007

Tiltakshaver: Drammen Tomteselskap 4 AS, Sentrum Eiendomselskap AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:	**Kontrollerklæring datert:**
Bermingrud Entreprenør AS	14.11.2006 (ny 16.05.07)
Asker Oppmåling AS	06.04.2006
Elementmontasje AS	12.09.2006
Notech As	14.11.2006
Vestfold brannsikring AS	15.09.2006 (ny 09.05.07)
Gunnar Karlsen AS	23.11.2006
Bravida nør	12.09.2006 (ny 15.05.07)
Otis AS	23.11.2006 (ny 07.05.07)
Notech AS (for nødlys og brannalarmanlegg)	08.11.2006

Gjennomført tiltak: **oppføring av boligblokk med 54 leiligheter**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Evennell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 m.v.

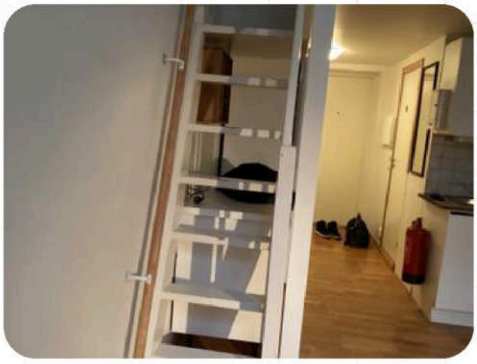
Dygge- og bevilligsaker

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Leiligheten har ingen ulovlige bruksendringer.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på ombygging med datostempling 2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

Brannslukningsapparat er over 10år.

6.5 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

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

Oppsummering av trapp TG-1

Det er montert en bratt trapp uten håndløper til hems. Hemsen er ikke godkjent som rom for varig opphold, og det stilles derfor ikke krav til fullverdig trappeløsning i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17). Løsningen anses som tilstrekkelig for adkomst til hems med begrenset bruk (lager/oppbevaring), og er dermed å anse som godkjent i henhold til gjeldende forskrift.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Avløpsrør er fra 2004 i forbindelse med ombygging til leiligheter.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra 2004.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Wovin rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 2004 i forbindelse med etablering av leiligheter.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i tørt rom i uten lekkasjesikring.
Stoppekran ble registrert under vasken fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 2004.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Ja**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering av elektrisk anlegg	Ikke satt

Det elektriske anlegget er fra 2004.
Sikringsskap er plassert 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 ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Vannbåren varme via radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2004.

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 trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.
Forventet gjenværende levetid: +/- 25år.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

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

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

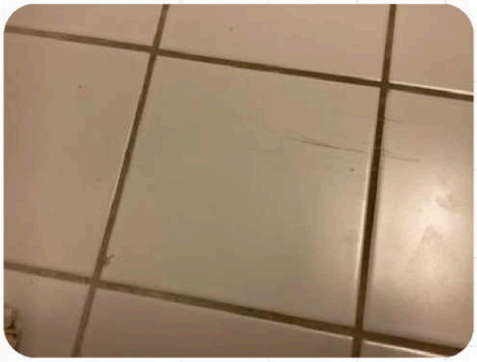
6.11 Våtrom

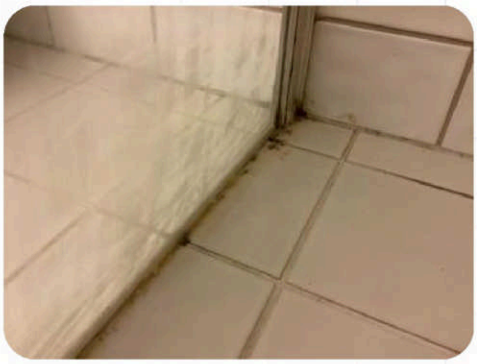
Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Nei**

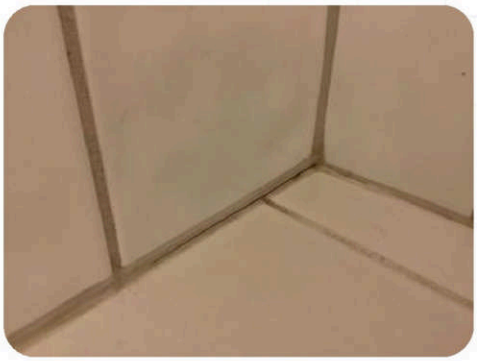
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Badet er fra 2004
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.12 Overflater







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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 7mm fall fra terskel til sluk
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer til fuktskade i overflater.
Det registreres riss/sprekk i fliser og «Bom».
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere med det registreres mindre svertesopp i overgang gulv/vegg.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.

TG2 settes da det er registrert sprekk/riss i fliser, «bom» og svertesopp i tillegg til fallforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - «Bom» i fliser kan føre til redusert holdbarhet, økt risiko for sprekkdannelser og at fliser løsner over tid. - Lavt fall kan medføre at bruksvann ikke naturlig avledes til sluk, med risiko for vannoppsamling og økt fuktbelastning på overflater over tid. Anbefalte tiltak: - Alle forhold bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

6.13 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plast.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker 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 membran/tettesjikt og med alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes planlegging om renovering av rommet.

6.14 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett
- Dusjnisje

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

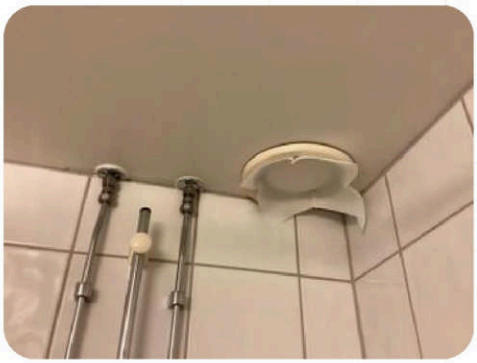
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Dørene til baderomsinnredningen bør byttes eller monteres annerledes, da de ikke går igjen pga feil montering.
Øvrig del av anlegget fremstår i normalt gos stand.

TG2 settes da dørene på baderomsinnredningnen er feil montert.

6.15 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Nei**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.16 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-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.

6.17 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv:Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg:Flis på bad. Malte overflater av gips og betong.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble dog avdekket mindre synlige mangler eller skader på overflater, på gulv.
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.

TG2 settes med bakgrunn i slitasje på gulv.

6.18 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Radiator i stue
- Varmekabler på bad

6.19 Støy

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

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor støysone.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster, arrangement/helger og tidspunkt på døgnet.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2004 og levert av Sigdal kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin
Mellom over- og underskap er det fliser.

Innredningen fremstår i funksjonell men i litt slitt stand.
Det ble ikke registrertvesentlig synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen, men noe bruksslitasje.

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

Det er etablert kullfilter avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det registreres at den ene pæren er defekt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 13år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, defekt pære og mindre skade på front.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:

40 mm høydeforskjell i hele 1.etg
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 40mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Utbedringskostnader 50000-150000

Tekniske installasjoner

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

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

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 7mm fall fra terskel til sluk
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer til fuktskade i overflater.
Det registreres riss/sprekk i fliser og «Bom».

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere med det registreres mindre svertesopp i overgang gulv/vegg.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.

TG2 settes da det er registrert sprekk/riss i fliser, «bom» og svertesopp i tillegg til fallforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- «Bom» i fliser kan føre til redusert holdbarhet, økt risiko for sprekkdannelser og at fliser løsner over tid.
- Lavt fall kan medføre at bruksvann ikke naturlig avledes til sluk, med risiko for vannoppsamling og økt fuktbelastning på overflater over tid.

Anbefalte tiltak:
- Alle forhold bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plast.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-4år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker 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 membran/tettesjikt og med alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes planlegging om renovering av rommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Dørene til baderomsinnredningen bør byttes eller monteres annerledes, da de ikke går igjen pga feil montering.
Øvrig del av anlegget fremstår i normalt gos stand.

TG2 settes da dørene på baderomsinnredningnen er feil montert.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble dog avdekket mindre synlige mangler eller skader på overflater, på gulv.
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.

TG2 settes med bakgrunn i slitasje på gulv.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260006

Selger 1 navn
Erik Selbo Hagen

Gateadresse
Strømsø torg 5C

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3044

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260006

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt opp en vask og dusj vegger, usukker hvem som satt det opp.
Arbeid utført av	Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260006

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik selbo Hagen	3b893d710b9b5d37c0031becf6191f39f17371e7	19.01.2026 16:27:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260006

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

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag	Vår ref.:	293/23	Fødselsdato eier: 12.04.1955
Strømsø Torg 5 C /123	Type:	Borettslag tilknyttet	
3044 DRAMMEN	Eiere:	Erik Selbo Hagen	
Organisasjonsnr: 985 876 002	Andelsnr:	23	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 471

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader fjernvarme	332
	Renter felleslån	138
	Avdrag felleslån	791
	Avdrag felleslån	760
	Avdrag felleslån	630
	Avdrag felleslån	861
	Avdrag felleslån	543
	Renter felleslån	413
	Renter felleslån	303
	Felleskostnader	3 777
	Renter felleslån	183
	Renter felleslån	169
	Renter felleslån	121
	Avdrag felleslån	450

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):	364 227	Gjeld siste årsoppg.:	520 036
Klient ajourf. lån:	36 389 414	Klient gj. s. årsoppg.:	52 877 643

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11492925010, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 12.01.2026: 3 804 509

Andel av saldo: 38 080

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11492651210, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 12.01.2026: 4 671 464

Andel av saldo: 46 757

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag
Strømsø Torg 5 C /123
3044 DRAMMEN

Organisasjonsnr: 985 876 002

Vår ref.: 293/23
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Erik Selbo Hagen

Fødselsdato eier: 12.04.1955

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 11492651230, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.01.2026: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 12.01.2026: 11 281 473
Andel av saldo: 112 918
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11492651220, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.01.2026: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 12.01.2026: 8 263 377
Andel av saldo: 82 709
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11492651250, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.01.2026: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 12.01.2026: 5 044 551
Andel av saldo: 50 492
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11492651240, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.01.2026: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 12.01.2026: 3 324 040
Andel av saldo: 33 271
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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 - 2024

		Gjeld:	520 036	Andre inntekter:	1 319
Annen formue:	36 406	Utgifter:	20 112		

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.

Boligopplysninger:

St.Hallvard Borettslag
Strømsø Torg 5 C /123
3044 DRAMMEN

Organisasjonsnr: 985 876 002

Vår ref.: 293/23
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Erik Selbo Hagen

Fødselsdato eier: 12.04.1955

6: Ligning - 2024

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	80 000
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561005.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.08.2004	Første innflytting:	19.08.2004	SSBnr:	H0107
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T
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 C /123
3044 DRAMMEN

Organisasjonsnr: 985 876 002

Vår ref.: 293/23
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Erik Selbo Hagen

Fødselsdato eier: 12.04.1955

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Husordensregler for St. Hallvard borettslag

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

1 GENERELT

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

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

2 RO I LEILIGHETEN

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

3 RO OG ORDEN PÅ FELLESOMRÅDER OG UTEOMRÅDER

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

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

4 HUSDYRHOLD

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

5 HUSHOLDNINGSAVFALL

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

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

6 RENHOLD

Renhold av fellesarealer blir i dag utført av et rengjøringsbyrå.

7 OPPBEVARING I OPPGANGENE

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

8 HÆRVERK

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

9 ANSVAR FOR BOMILJØ – FYSISK UTFOLDELSE

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

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

10 DUGNADER

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

11 BRUK AV KJELLERBOD

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

12 MOTORKJØRETØYER

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

13 KABEL-TV/PARABOLANTENNER

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

14 INN- OG UTFLYTTING

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

15 OPPUSSING I LEILIGHETER

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

16 BRUKSOVERLATING

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

17 ANDRE REGLEMENTER

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

18 GYLDIGHET

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

Vedtekter for St. Hallvard borettslag

org nr 985 876 002 tilknyttet USBL

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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



INNKALLING 2025

St.Hallvard Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Avslutte måleravtale

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

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

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

Endringen innebærer dermed både en forenkling og en innsparing.

Endringen krever alminnelig flertall for å avslutte avregningsavtalen med Usbl.

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

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

5.2 Vedtektsendring fjernvarme

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

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene

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

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

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

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

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

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

Dette må du vite om før du betaler

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

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

Fordeler og risiko ved nedbetaling av gjeld

Fordeler:

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

Risiko:

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

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

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

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

1149.26.51210
1159.26.51220
1149.26.51230
1149.26.51240
1149.26.51250
1149.29.25010

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Det har meldt seg tre kandidater.

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

Følgende har meldt sin interesse:

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

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

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

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

NN blir valgt for 2 år og/eller

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

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 1 år

NN blir valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: NN blir valgt for 1 år

NN blir valgt for 1 år

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 St.Hallvard Borettslag

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

Balanse 2024 St.Hallvard Borettslag

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

Balanse 2024 St.Hallvard Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Anita Mellem
Styreleder

Tom Ragnar Ness
Styremedlem

Sandra Bilota
Styremedlem

Kenneth Gustavsen Slaatten
Styremedlem

Mats Christensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

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

Note 3 - Andeler i driftssameie

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 6 - Varige driftsmidler

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

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

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 11 - Andre honorar

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

Note 12 - Andre kostnader

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

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 15 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for St.Hallvard Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For St.Hallvard Borettslag

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

Årsmelding 2024 - St.Hallvard Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Lekve

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

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

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Avslutte måleravtale

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

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

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

Endringen innebærer dermed både en forenkling og en innsparing.

Endringen krever alminnelig flertall for å avslutte avregningsavtalen med Usbl.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Vedtektsendring fjernvarme

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

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

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

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

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

Dette må du vite om før du betaler

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

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

Fordeler og risiko ved nedbetaling av gjeld

Fordeler:

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

Risiko:

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

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Det har meldt seg tre kandidater.

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

Følgende har meldt sin interesse:

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Anders Johannessen for 2 år .

Valgt ble: Per Kristian Eriksen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Simen Ødegaard for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Christensen for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

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

Protokoll for St.Hallvard Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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.

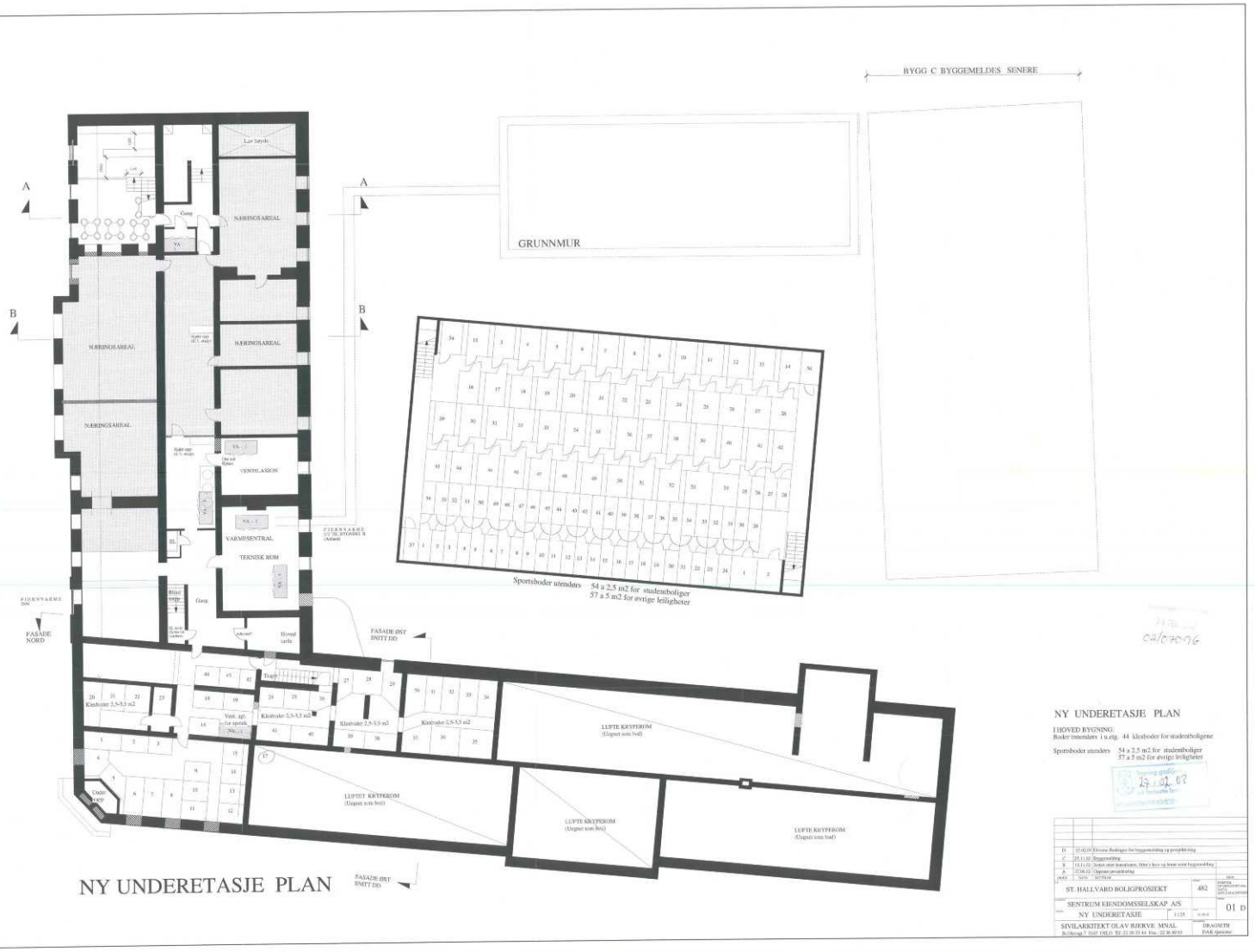
Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** 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

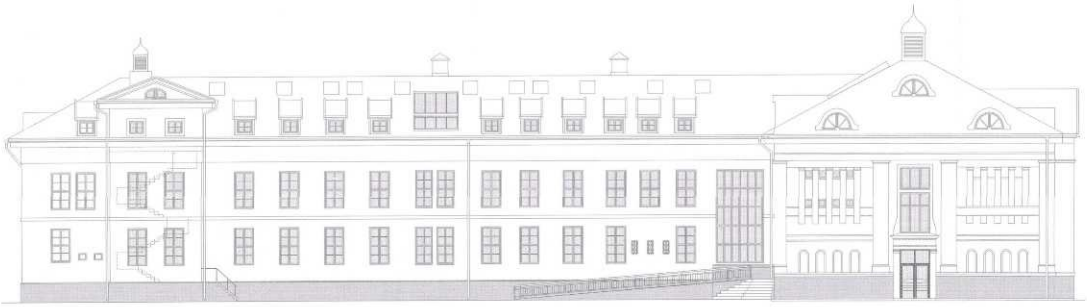
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT 482

SENTRUM EIENDOMSSELSKAP A/S

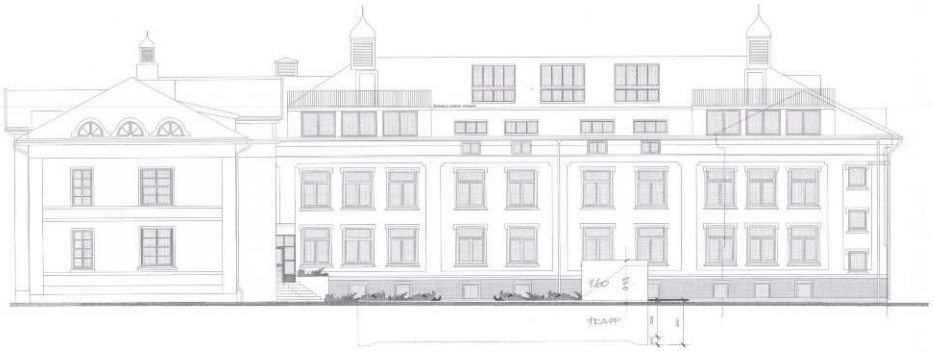
NY 3. ETASJE 1:125 04 D

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

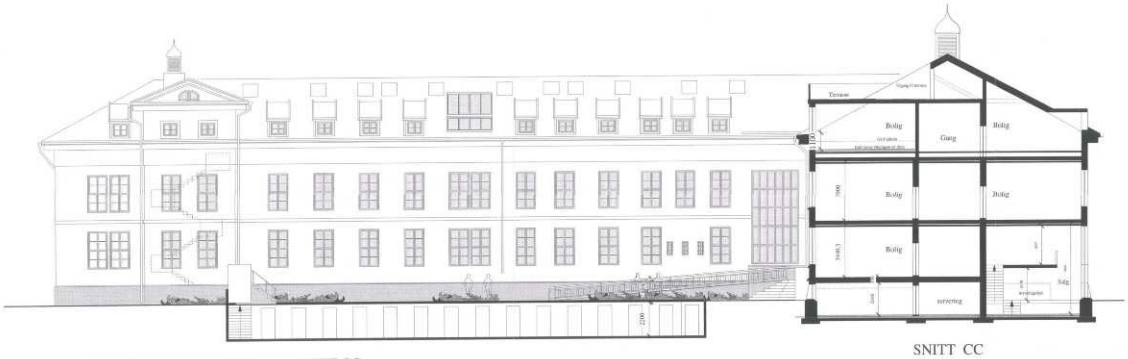
SENTRUM EIENDOMSSELSKAP AS

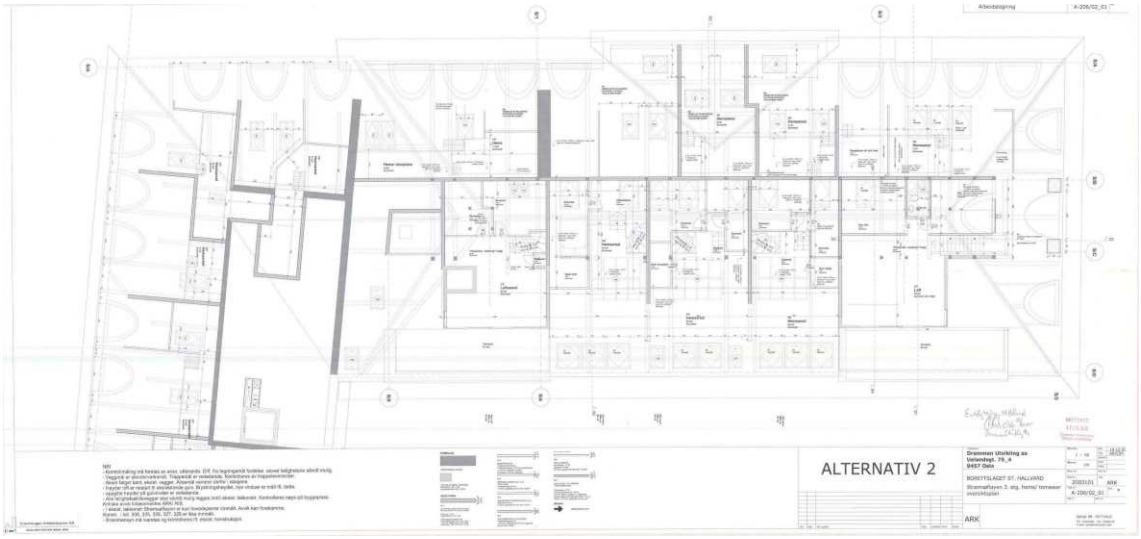
EKS FASADER NORD OG ØST 1:125 06p

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

Utskriftsdato: 15.07.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	7

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20901532	30827	16.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6779
76501027	684	16.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-126
76501019	986	16.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-297
76501024	543	16.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-118
76501025	516	11.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-77

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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:

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.

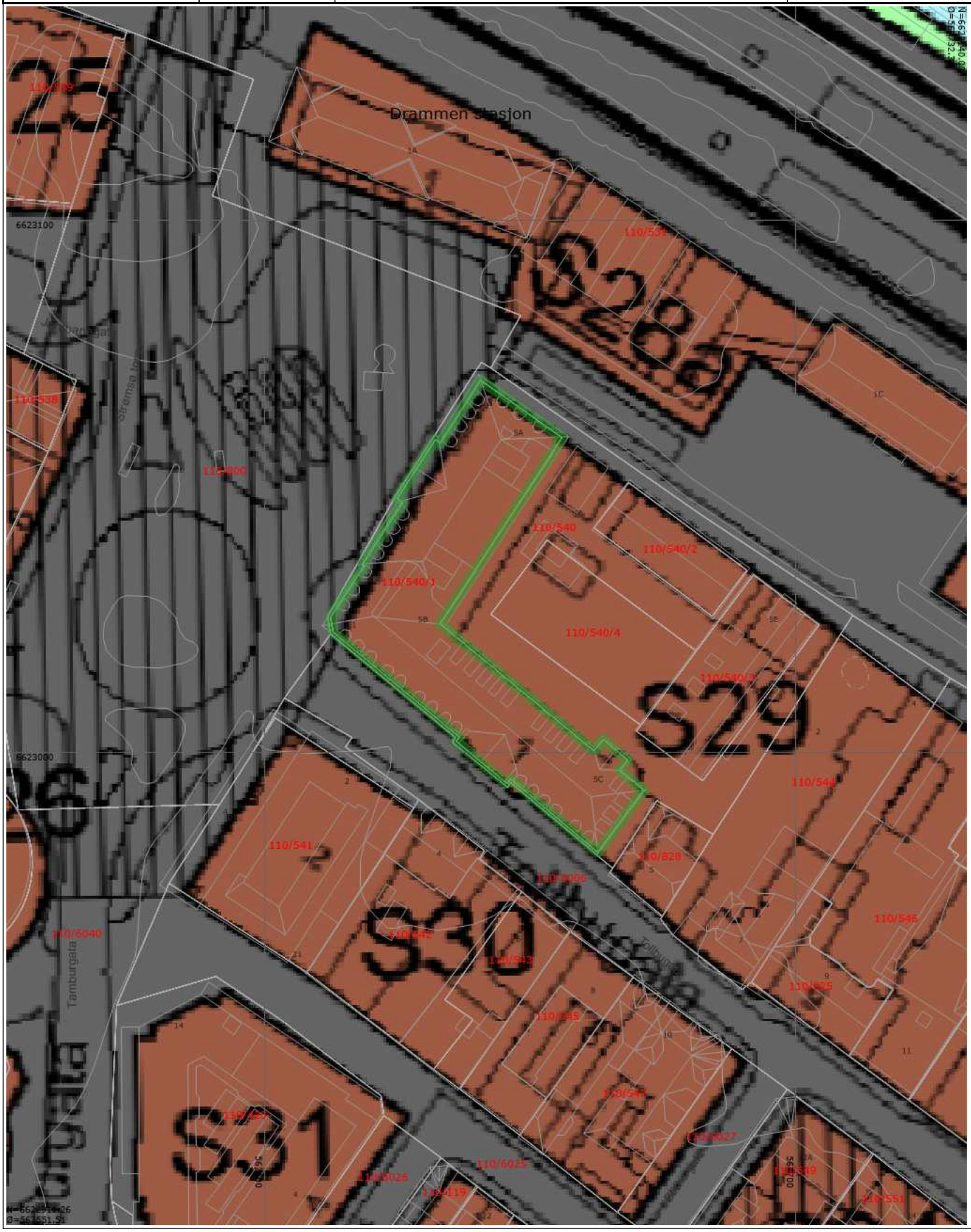
KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kommunedelplaner

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

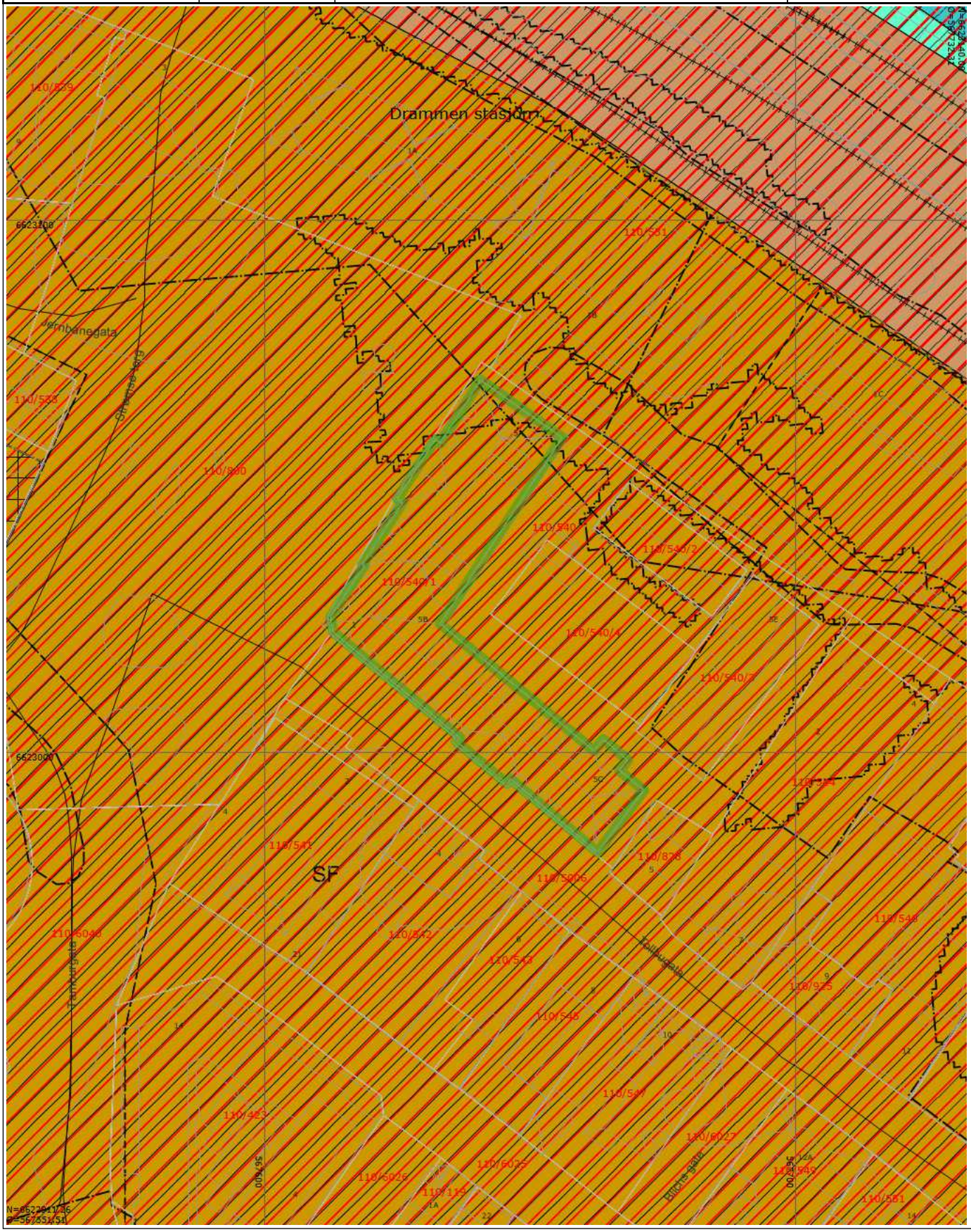
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Jernbane	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommunedelplan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

Drammen kommune

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

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

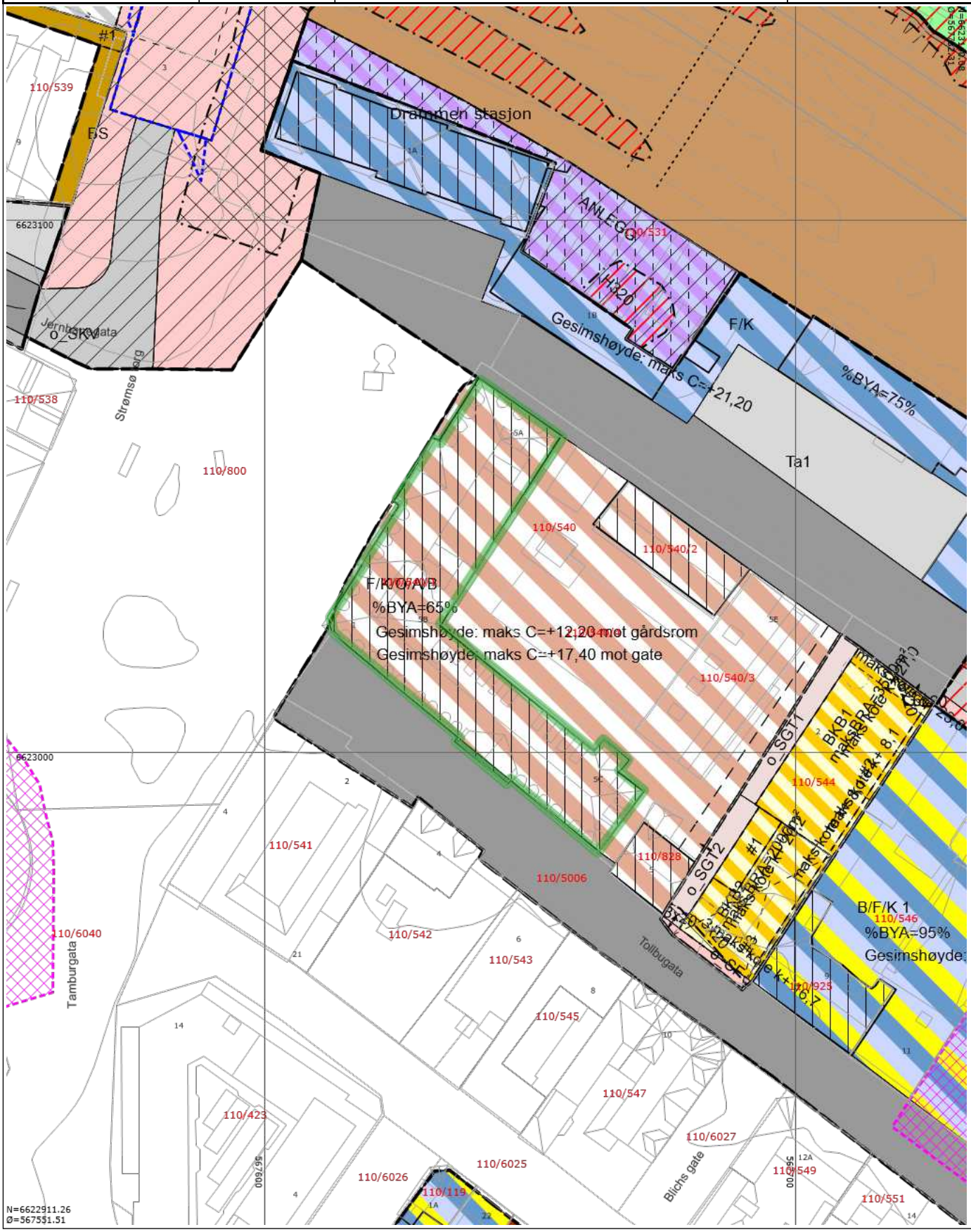
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning 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

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

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

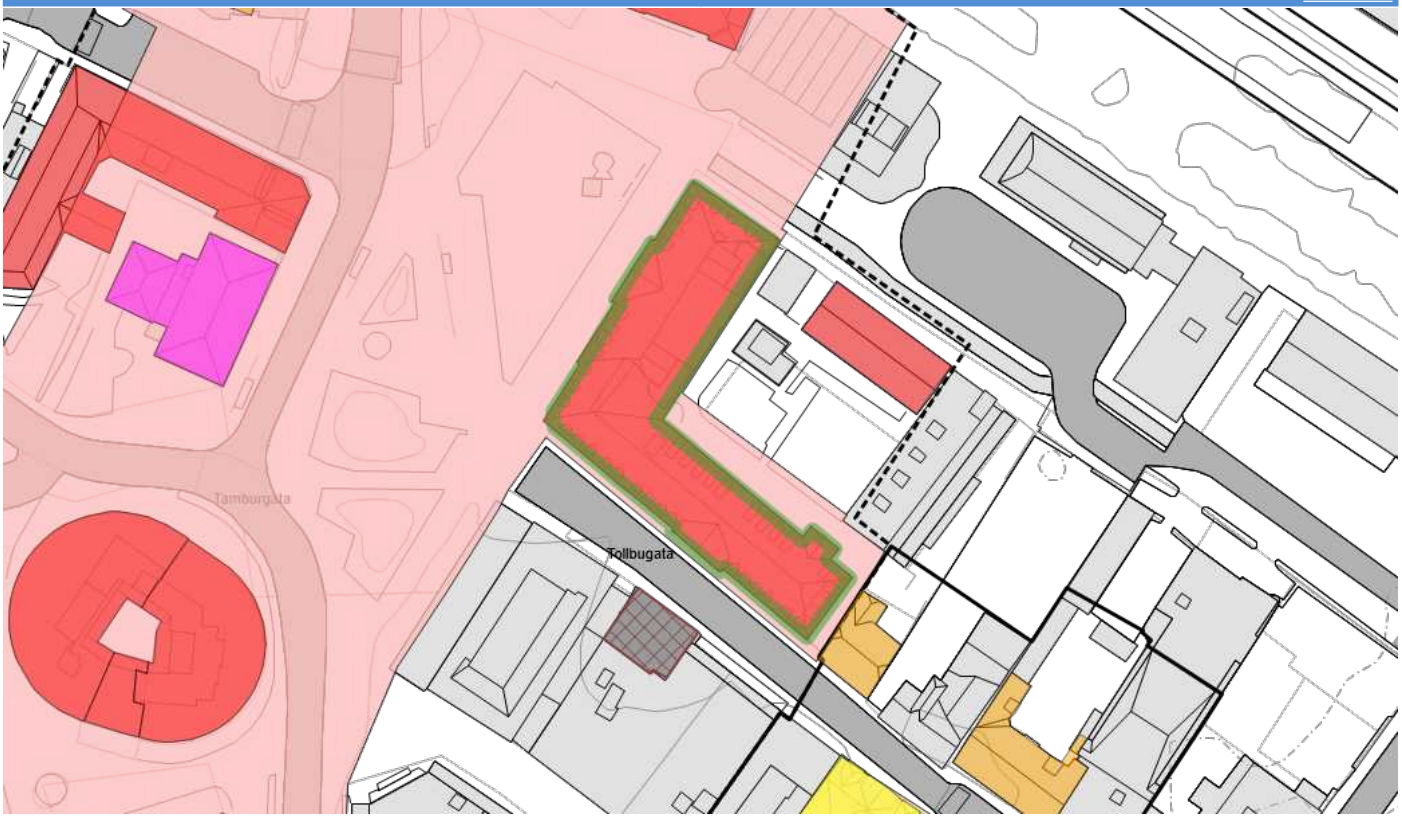
Kulturminner - lokal verneliste

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

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

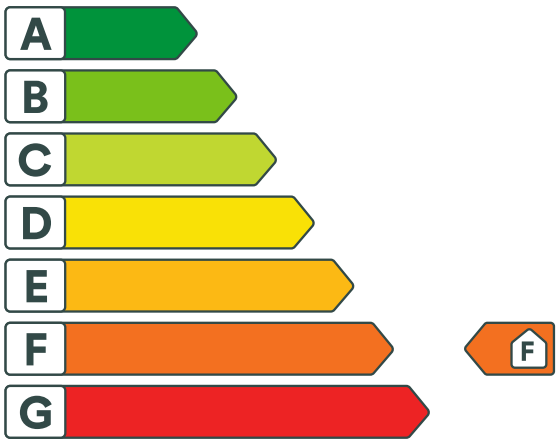
Formål	Areal
Gate med fortau	10.87m^2
Annet kombinert formål	1737.34m^2

enova

Energiattest



Adresse **Strømsø torg 5C, 3044 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **17.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247064**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **158605589**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **540**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0107**



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 **1861**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 148 kWh**

Strømsø torg 5C, 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strømsø torg 5C, 3044 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 540, Fnr. 1, Snr. 7, andelsnr. 23 i ST HALLVARD BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260006

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.
