

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Strømsø torg 5A
3044 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 110/540
Drammen kommune

Rapportdato: 05.06.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15081140

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 40 m² (BRA-i: 36 m²)

Totalt bruksareal: 40 m² (BRA-i: 36 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Sverre Alexander Enersen
-  41454796

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15081140
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0025
Hjemmelshaver/selger	Christine Helen Pedersen
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Christine Helen Pedersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	05.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Strømsø torg 5A
Postnummer/sted	3044 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr./Festenr.:	110/540/1
Seksjonsnr./Andelsnr.	7/33
Borettslag / Sameie	ST HALLVARD BORETTSLAG
Tomt	Festet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1861		2006

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Strømsø i Drammen kommune. Felles tomt/bakgård opparbeidet med blant annet asfalterte veier, betongheller på mark, sittebenker, lekeplass, felles tilleggsbygninger, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1861. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Vinduer med karm/ramme av tre og 2-lags glass fra ukjent årstall. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, badrom, sovealkove, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Bod i felles bodanlegg i kjelleren.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. Etasje	36			36	
	Entré, badrom, sovealkove, kjøkken og stue.				
Kjelleretasje		4		4	
		Bod.			
SUM	36	4		40	
Total bruksareal: 40 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Stue/kjøkken: 3.08 meter.

Baderom: 2.19 meter.

Arealet i rom over entré og badrom måles til 7 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.



Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende el-installasjoner.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2004 og 2026.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2006. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med veggmontert dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Eier informerer om at det vil bli montert dusjkabinett og det er i etterkant fremlagt bilder av dusjkabinettet. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør med rør-i-rør system og enkelte forkrommede kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling. Tilluft i dør.

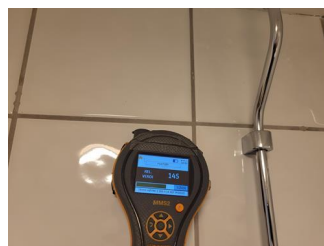
-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
- Vannrett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, der ble registrert forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Eier informerer om at dusjen ble brukt tidligere på morgningen. Dette kan være årsaken til de registrerte verdiene, men dette kan ikke sies med sikkerhet og fuktproblematikk kan ikke utelukkes. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden slik at tiltak kan iverksettes ved behov.



Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk 3



Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk 2




Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk 1



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2006. Glatte fronter. Benkeplate fra 2026 med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap med frysedel i nisje. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Brannslange under kjøkkenbenk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Ventilator
- Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.

Tekniske anlegg




Leiligheten har vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner er plassert på baderommet. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

Balansert ventilasjon tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 2 Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
-  TGIU Mekaniske ventilasjonsanlegg Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap for rør-i-rør system


Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 2 2. Etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stuen/kjøkkenet er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 23 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Vinduer med karm/ramme av tre og 2-lags glass fra ukjent årstall.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Rapporten er datert 11.05.2022, og har referansenummer 320212. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Ifølge eier er det gjort arbeider eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2006.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bod, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan/orienteringsplan og branninstruks for boligen utarbeidet (plassert ved ytterdør). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gassetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for stormflo.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfagkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningsfagkyndig:

Mobil: 41454796

Egenerklæring

Strømsø torg 5A, 3044 DRAMMEN

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strømsø torg 5A	Strømsø torg 5A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eid og bodd i leiligheten siden kjøp i 2017

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Christine Helen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hatt ustabile varmekabler i gulv på bad Byttet termostat i februar/mars 2026. Ikke hatt problemer med varmekablene etter dette.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt ny fug mellom fliser på gulv og nedre del av vegg i dusjsonen. Byttet servant. Satt inn dusjkabinett. Montert luftespalte i dør inn til bad.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker har koblet nytt lysarmatur over vask og lampe i taket. Samt byttet termostat og føler til varmekabler.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Granitor Electro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det står i vedtektene til borettslaget at det kan forekomme vann i kjeller ved høy vannstand. Dette er ikke observert siden kjøp i 2017.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det står i vedtektene til styret at det kan forekomme vann i kjeller hvor vi har bodene ved høy vannstand. Dette er ikke observert siden kjøp i 2017.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye stikkontakter på kjøkken/stue og gang. Ny termostat og føler til varmekabler bad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Granitor Electro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Vært problemer med lyd fra ventilasjonsanlegg samt noe problemer med radiatorer som har avgitt lite varme. Dette er utbedret i regi av borettslaget. Ikke vært noe problem etter dette.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dette er gjort i regi av borettslaget. Kjenner ikke til hva som er gjort eller av hvem.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Regi av Borettslaget

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i hjørnen i gangen. Sprekk i vinduskarm og noen steder i gipsskjøter. Noen av disse var synlige ved kjøp i 2017. Blitt flere og værre etter bygging av ny bru. Sprekkene i hjørnene i gangen er fylt med akryl. Øvrige sprekker er sparklet.



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter i søppelskur. Ikke vært problemer etter sanering.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Har vært tatt opp ved tidligere generalforsamling om behov for utbedring/bytting av tak grunnet lekkasje inn i toppleilighetene. Den gang ble det bestemt at taket ikke skulle byttes. Den gang ble det estimert ca. 1000kr i økt felleskostnader i måneden.



Det er også planer om å få et bedre system på lås og ringeklokke i borettslaget. Gammelt system med ringeklokke ute ved hoveddør tilkoblet telefon inne i leiligheten og ringeklokke i gangen er ikke i drift og telefonen inne er tatt bort. I dag er det flere systemer med både vanlig nøkkel, chip og app.

Det pågår forbedringer av tak og fasade . Det er ikke sendt ut varsel om at felleskostnader skal økes i forbindelse med dette.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er gjort utbedringer på kjøkken. Merker hakk i kjøkkengrontene er sparklet og pusset og det er lagt kontaktplast på alle fronter og dekkende. Selget kan ikke garantere levetiden på kontaktplasten.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15547091

Egenerklærings skjema

Name

Christine Helen Pedersen

Date

2026-06-03

Identification



Christine Helen Pedersen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Christine Helen Pedersen

03/06-2026
12:47:40

BankID OIDC
High

Finansieringsspørsmål

Strømsø torg 5A, 3044 DRAMMEN

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strømsø torg 5A

Postadresse

Strømsø torg 5A

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Christine Helen

Våtrom

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt ny fug mellom fliser på gulv og nedre del av vegg i dusjsonen. Byttet servant. Satt inn dusjkabinett. Montert luftespalte i dør inn til bad.

2.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker har koblet nytt lysarmatur over vask og lampe i taket. Samt byttet termostat og følger til varmekabler.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Granitor Electro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye stikkontakter på kjøkken/stue og gang. Ny termostat og føler til varmekabler bad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Granitor Electro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

Ventilasjon og oppvarming

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dette er gjort i regi av borettslaget. Kjenner ikke til hva som er gjort eller av hvem.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Regi av Borettslaget

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

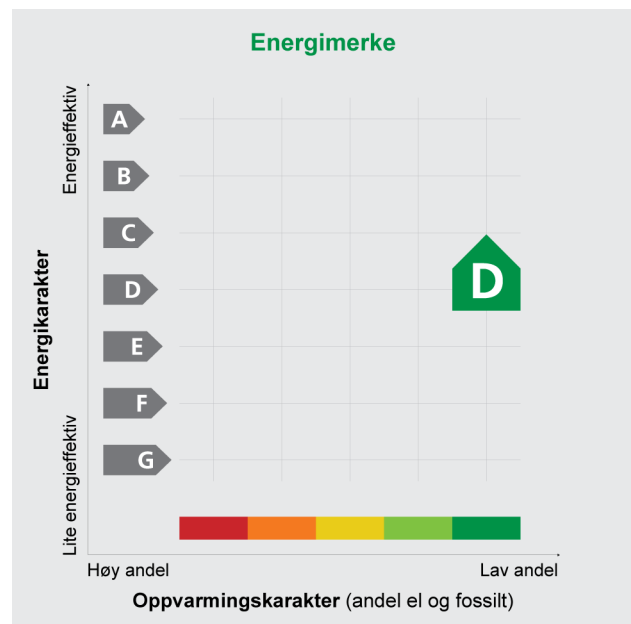
Ja Nei

16.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

Banklån Arv Oppsparte midler Ønsker ikke å oppgi I regi av borettslaget/sameiet Annet

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsø Torg 5A
Postnr	3044
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	33 / H0205
Gnr.	110
Bnr.	540
Seksjonsnr.	1
Festenr.	1
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-802363
Dato	14.08.2017



Eier	Johan Mårtensson
Innmeldt av	Johan Mårtensson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2004

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 36

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømsø Torg 5A
Postnr/Sted: 3044 Drammen
Leilighetsnummer: H0205

Bolignr:

Dato: 14.08.2017 18:57:33

Energimerkenummer: A2017-802363

Ansvarlig for energiattesten: Johan Mårtensson

Energimerking er utført av: Johan Mårtensson

Gnr: 110

Bnr: 540

Seksjonsnr: 1

Festenr: 1

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: 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 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

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 godkjenning fra styret, og med samtykke fra de berørte naboer, og er ikke tillatt etter kl 2100. Det skal tas tilbørlig 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 siver 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 knyttes 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, rutekusing, 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 mett 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 variert 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 evt. 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 (boret) 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 tvangsfullbyrdslovens 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 fram møtte 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 2026

St.Hallvard Borettslag

Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00

Danvik Folkehøgskole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Andre saker

4.1 Orienteringssak: Økt kapasitet på bredbåndet i BRL

4.2 Orienteringssak: Takprosjektet

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Andre saker

4.1 Orienteringssak: Økt kapasitet på bredbåndet i BRL

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

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

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

4.2 Orienteringssak: Takprosjektet

I samarbeid med Sameiet jobber vi videre med å planlegge en reparasjon av taket, som forhåpentligvis ikke ville kreve en økning av felleskostnader, men utføres i takt med at fellesgjeld nedbetales.

Vi har en kraftig nedbetaling av fellesgjelden, ca 5,5 mill pr år.

Vi har fått en grundig gjennomgang av konsultentselskapet Rambøll, som mener at det er mulig å utbedre skader ved taket, samt legge nytt tak for en adskillig lavere pris enn vi tidligere har fått fra USBL.

Rambøll har beregnet prosjektkostnaden for fornying av yttertak til 9,1 million inkl. mva. Av dette dekker BRL 82,5%, dvs 7,5 millioner.

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

Dette vil bli orientert om nærmere på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

5. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350.000,- godkjennes

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år

Anita Mellem tar ikke gjenvalg.

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

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

Styret innstiller på at Kenneth velges som ny styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret for 2 år

Kenneth Gustavsen Slaatten og Sandra Bilota er på valg.

I tillegg ønsker Anders Johannessen å tre ut av styret.

Sandra Bilota tar gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Sandra Bilota gjenvelges for 2 nye år

Dovydas Miliauskas velges for 2 år

Elias Egenæs Melgård velges for 1 år

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

Elias Egenæs Melgård, andel 66

Dovydas Miliauskas, andel 75

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

Kandidatene presenterer seg på årsmøtet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen vara på valg, valgt for 2 år i 2025

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken er på valg

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 St.Hallvard Borettslag

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

Balanse 2025 St.Hallvard Borettslag

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

Balanse 2025 St.Hallvard Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Anita Mellem
Styreleder

Per Kristian Eriksen
Styremedlem

Anders Johannessen
Styremedlem

Kenneth Gustavsen Slaatten
Styremedlem

Sandra Bilota
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	300 000	300 000
Sum	342 300	342 300

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11 200	0	11 200
Sum innskutt egenkapital	11 200	0	11 200
Opptjent egenkapital			
Årets inn/ utbetalinger	993 002	0	993 002
Årets resultat	43 639 342	4 602 802	48 242 144
Sum opptjent egenkapital	44 632 344	4 602 802	49 235 146
Sum egenkapital	44 643 544	4 602 802	49 246 346

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	11492651230	11492651210	11492925010	11492651220	11492651250	11492651240
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2004	2004	2006	2004	2005	2006
Rentesats:	4.135 %	4.135 %	4.135 %	4.135 %	4.135 %	4.135 %
Betingelser:	Kvartal, nytt fra 30.09.2025	Kvartal, nytt fra 30.09.25	Kvartal	Kvartal, nytt fra 30.09.25	Kvartal, nytt fra 30.09.25	Kvartal, nytt fra 30.09.25
Beregnet innfridd:	30.12.2034	30.06.2030	30.03.2031	30.12.2034	30.12.2030	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	21 600 000	13 210 000	10 130 000	15 840 000	12 960 000	8 070 000
Lånesaldo 01.01:	12 276 741	5 587 794	4 609 445	8 992 383	5 924 848	3 845 262
Avdrag i perioden:	995 268	916 330	804 936	729 006	880 297	521 222
Lånesaldo 31.12:	11 281 473	4 671 464	3 804 509	8 263 377	5 044 551	3 324 040
Saldo 5 år frem i tid:	5 038 984	0	195 177	3 690 920	0	325 500

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	36 389 414
Innskuddskapital	25 195 566
Boligselskapets pantesikrede gjeld	61 584 980
Bokført verdi av pantsatt eiendom	107 362 124

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

Resultat og balanse med noter for St.Hallvard Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For St.Hallvard Borettslag

Styreleder	Anita Mellem (sign.)	16.05.2026
Styremedlem	Sandra Bilota (sign.)	16.05.2026
Styremedlem	Per Kristian Eriksen (sign.)	15.05.2026
Styremedlem	Anders Johannessen (sign.)	16.05.2026
Styremedlem	Kenneth Gustavsen Slaatten (sign.)	13.05.2026

Til generalforsamlingen i St Hallvard Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Hallvard Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-05-20 08:47:57 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - St.Hallvard Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

St.Hallvard Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. HMS tiltak og ettersyn gjennomføres ihht plan.

Styrets arbeid

Årsmelding for St.Hallvard BRL 2025

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

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

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

Ved årsslutt hadde vi disponible midler på 3,5 mill. Dette er ca. 1,8 mill høyere enn det USBL anbefaler som et forsvarlig minimumsnivå, som er 15.000 pr andel (=1,68 mill). BRL hadde et driftsresultat på 6,3 mill før finansposter/renter, netto årsresultat overført til egenkapital (EK) = 4,6 mill.

Vi har god styring på økonomien, og fra 2021 til 2025 har vi økt egenkapitalen med 17,3 millioner, fra 28% i 2021 til 44% i 2025, en økning på 56%

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

Ventilatorer, varmeanlegg og vannforsyning

Vi har hatt en del utfordringer med radiatorer, og kalibrering. Noe henger igjen etter at vi la opp nye varmerør i 3.etg i C, etter frostskaaden i 2024, men noe er også generelle problem med anlegget for øvrig. En del har vi ordnet via interne ressurser i styret, men vi har også benyttet oss av ekstern leverandør.

Vi har satt inn nye pumper i teknisk rom, og oppgradert vannfilter.

Lekkasjeutfordringer

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

Fasader og dører

Vi har hatt befaring fra USBL Prosjekt, som har gitt noen alternativer for utbedring. Vi må gjøre ytterligere undersøkelser av kummer og få oversikt over hvor vanninntrengningen skriver seg fra, før vi kan gjøre ytterligere utbedringer på fasadene. Dette er også tatt inn i vedlikeholdsplanen for Sameiet.

Vi har skiftet ut nye dører i B og C, og i 2026 omsider også fått på plass hvit dør i A, slik den var bestilt (men feillevert).

Lys og elektrikeroppgaver

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

Nøkler og låsesystem

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

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

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

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

Gjennomgang av brannvarslingssystemet

Styret inviterte Drammen Brannvesen inn til en veiledende inspeksjon, og fikk stor sett gode tilbakemeldinger på brannsikkerheten.

Vi har hatt årlig gjennomgang og test av alle brannvarslere i både hovedbygget og aulaen, i samarbeid med Honeywell.

I rapporten ble det identifisert en del avvik, i all hovedsak gjaldt dette næringseiendommene. Alle avvik er nå utbedret.

Parkeringsplasser

Borettslaget og Sameiet har en felles festerett på å leie inntil 15 parkerings plasser i parkeringskjelleren. Andelseiere kan få mulighet til å leie plass gitt at det er ledig. Plassene eies av Drammen Tomteselskap, og vi har løpende oppfølging av både tildeling av plasser.

USBL bomiljøfond

Vi har fått innvilget støtte til oppgradering av bakgården, med kr. 51.300. Midlene må benyttes innen utgangen av 2026.

Borettslaget

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

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

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

Beskrankninger ved av «ungdomsleiligheter».

En stor andel av leilighetene i St.Hallvard BRL er forbeholdt studenter og (deretter) ungdom under 35 år, jfr vedtektenes §2-1 (4). Videre heter det «*Dersom man kan dokumentere at en andel er forsøkt solgt for markedspris fortrinnsvis til studenter og ungdom under 35 år, men at ingen i disse gruppene har vist interesse, kan styret likevel godkjenne ny andelseier som avviker fra kravene som nevnt i første avsnitt.*» Styret har praktisert dette slik at leiligheten må ha vært utlyst gjentatt ganger, og over en periode på (minimum) 2 måneder for at vi kan vurdere å fravike dette kravet.

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

Planer for 2026 og årene framover

Vi har også i 2025 lagt opp til et nøkternt budsjett, og har ikke øket felleskostnadene fra 2025 til 2025. Rentekostnadene har vi ikke kontroll over, så det kan bli justeringer på den andelen som gjelder nedbetaling på felles gjeld til Husbanken.

Vi har hatt gjennomgang av heiskontrollen, og fått tilbud på utbedring av noen mangler. Dette vil bli iverksatt vår/sommer 2026.

Planene for bakgården håper vi å få ferdig i 2026, og få utnyttet de midlene vi har fått bevilget fra USBL Miljøfond.

Løpende og kritisk vedlikehold av bygget prioriteres.

Buskerud Blikk & Montasje AS er engasjert for få reparere skadene på gesimser på hovedbygget. Disse arbeidene blir utført i uke 20 og 21 (siste uker i mai).

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St.Hallvard Borettslag torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Danvik Folkehøgskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jeanine Brigitta van Halteren

Valgt ble: Mona Solbakken

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: 20

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Det protokollføres:

Andelseierne påpeker styrets manglende åpenhet og informasjonsflyt rundt vedlikehold av bygningsmassen. Generalforsamlingen ønsker et oversiktlig utdrag av Sameiets og Borettslagets samlede vedlikeholdsplan.

4. Andre saker

4.1 Orienteringssak: Økt kapasitet på bredbåndet i BRL

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

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

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

Vedtak:

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

4.2 Orienteringssak: Takprosjektet

I samarbeid med Sameiet jobber vi videre med å planlegge en reparasjon av taket, som forhåpentligvis ikke ville kreve en økning av felleskostnader, men utføres i takt med at fellesgjeld nedbetales.

Vi har en kraftig nedbetaling av fellesgjelden, ca 5,5 mill pr år.

Vi har fått en grundig gjennomgang av konsultentselskapet Rambøll, som mener at det er mulig å utbedre skader ved taket, samt legge nytt tak for en adskillig lavere pris enn vi tidligere har fått fra USBL.

Rambøll har beregnet projektkostnaden for fornying av yttertak til 9,1 million inkl. mva. Av dette dekker BRL 82,5%, dvs 7,5 millioner.

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

Dette vil bli orientert om nærmere på årsmøtet.

Vedtak:

Årsmøtet tar orienteringen til etterretning

5. Godtgjørelse til styret

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

Styrets forslag er kr 350 000,-

Motforslag fra generalforsamlingen er kr 300 000,-

Det stemmes om beløpet

Styrets forslag på kr 350 000,- fikk 10 stemmer

Motforslaget på kr 300 000,- fikk 9 stemmer

Vedtak:

Styrehonorar på kr 350 000,- ble godkjent med 10 stemmer for

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år

Anita Mellem tar ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Gustavsen Slaatten velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret for 2 år

Kenneth Gustavsen Slaatten og Sandra Bilota er på valg.

I tillegg ønsker Anders Johannessen å tre ut av styret.

Sandra Bilota tar gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Sandra Bilota for 2 år.

Valgt ble: Dovydas Miliauskas for 2 år.

Valgt ble: Elias Egenæs Melgård for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Simen Ødegaard fratrer som varamedlem grunnet flytting

Det skal derfor velges 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Camilo Timaran Bloch for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Lisbeth Marie Emilsen og Mona Solbakken er på valg

Lisbeth Marie Emilsen tar gjenvalg, Mona Solbakken ønsker ikke gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Jeanine Brigitta van Halteren for 1 år

Valgt ble: Lisbeth Marie Emilsen for 1 år

Protokoll for St.Hallvard Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kai Wille Holtan (sign.)	29.05.2026
Sekretær	Kai Wille Holtan (sign.)	29.05.2026
Protokollvitne	Mona Solbakken (sign.)	29.05.2026
Protokollvitne	Jeanine Brigitta van Halteren (sign.)	29.05.2026



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 forsikringsaker.
- 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 nytt 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 byggteknisk 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
INNEKT					
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 skattetrekkkonto 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 lønnsystemet	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 brannvernustyr	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 Kreditor	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 pantesikrede 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 fullverdifsikret 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 tilfredsstillter 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).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sofie Lekve

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 4.

(2 fullmakter ble fremlagt under gjennomkjøring av møtet)

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avslutte måleravtale

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

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

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

Endringen innebærer dermed både en forenkling og en innsparing.

Endringen krever alminnelig flertall for å avslutte avregningsavtalen med Usbl.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 Vedtektsendring fjernvarme

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

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

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

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

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

Dette må du vite om før du betaler

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

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

Fordeler og risiko ved nedbetaling av gjeld

Fordeler:

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

Risiko:

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:21

Antall stemmer mot:3

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Det har meldt seg tre kandidater.

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

Følgende har meldt sin interesse:

Bjørn Christensen

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

Anders Johannessen

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

Per Kristian Eriksen

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

Vedtak:

Valgt ble: Anders Johannessen for 2 år .

Valgt ble: Per Kristian Eriksen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Simen Ødegaard for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Christensen for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

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

Protokoll for St.Hallvard Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Drammen kommune

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
Bevaring kulturmiljø	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3496.76m ²
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1829.41m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1748.38m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	55.81m ²
	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
--------	----------

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039
---------------	---

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



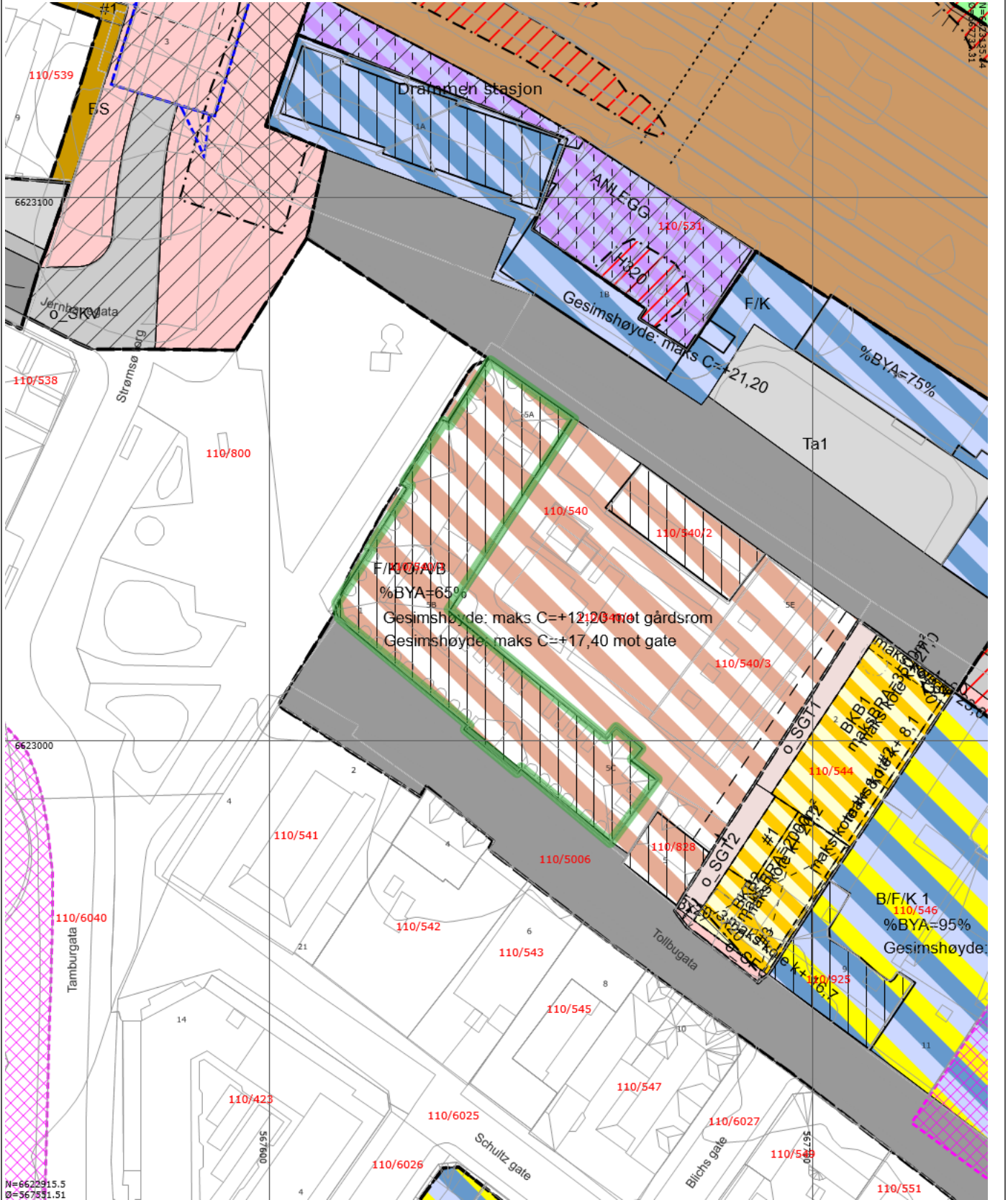
Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 1	Snr: 7
Adresse:	Strømsø torg 5A 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	 Veg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpAngittHensynGrense
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde
 Avkjørsel	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert støttemur	 Bru
 Tunnel	 Bevaring av bygninger	 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	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	 Kombinert forretning og kontor
 Veg	 Kjøreveg	 Fortau
 Torg	 Gatetun	 Sykkelanlegg
 Annen veggrunn, grøntareal	 Jernbane	 Turveg



DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr./Arkivkode
99/09370 - PLA 156

Sted
DRAMMEN

Dato
16.10.2003

REGULERINGSPLAN FOR DRAMMENS STASJON OG TOLLBUGATA NORD

Reguleringsbestemmelser

Dato: 17. 06. 03

§1 Hensikt:

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

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

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

§2 Fellesbestemmelser

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

2.2 Planområdet er inndelt i følgende områder:

Byggeområder

Forretning/kontor **F/K**

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

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

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

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

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

Offentlige trafikkområder

Jernbane **J**

Gate med fortau **Gf 1-5**

Annen veggrunn **T 1-3**

Ordførers underskrift:

ordfører

Friområde

Park/turvei P/T

Friområde i vassdrag Fv

Spesialområde

Bygninger som har bevaringsverdi

Fellesområde

Felles avkjørsel Fa1

2.3 Parkering

Parkeringsdekning skal være i samsvar med Drammen kommunens vedtekte r.

2.4 Krav til utomhusplan

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

Utarealene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

2.5. Krav til utendørs oppholdsareal

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

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

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

2.6 Estetikk

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

Påbygg på tak over angitt kotehøyde tillates ikke.

Boliger i første etasje tillates ikke.

§3 Byggeområder

3.1 Området - forretning/kontor F/K

Område nyttes til Drammen jernbanestasjon og tilhørende virksomhet.

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

Området skal brukes for kontor, forretning og parkeringshus.

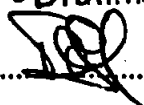
Maksimal kotehøyder på hovedbygg er c + 18.40. Bygningen kan trappes opp mot sørøst. Maksimal kotehøyder for denne delen er c + 21.20. Det tillates BYA opp til 100%.

Det skal avsettes minimum 300 parkeringsplasser til bruk for kollektivreisende.

Forretning skal være i første etasje mot Dr. Hansteinsgate.

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

Ordførers underskrift:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

bolig/forretning/kontor /allmennyttig formål B/F/K/A 1

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

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

Bygningers fasade skal ligge i formålgrensen/byggelinje.

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

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

Området omfatter eiendommen gbnr 110/555 med Tollbugata 19.

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

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

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

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor.

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

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

Drammen Kommune

Ordførers underskrift:


ordfører

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

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

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

§ 4. Offentlige trafikkområder

4.1 Webergs gate Gf1

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

4.2 Dr. Hansteinsgate Gf 2

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

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

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

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

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

Bredden på passasjen er 4.5 - 5m.

4.4 Annen veggrunn Ta 1

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

§ 5. Friområde

5.1 Park/turvei P/T

Område tillates opparbeidet som fylling i elva.

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

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

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

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

Drammen Kommune

Ordførers underskrift:

ordfører

5.2 Friområdet i vassdrag Fv

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

6. Spesialområde

6.1 Bygninger som har bevaringsverdi

Verneverdige bygninger, merket med skarver, skal bevares.

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

§7. Rekkefølge

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

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

Drammen Kommune

Ordførers underskrift:

ordfører



Drammen
kommune

Kommunedelplaner

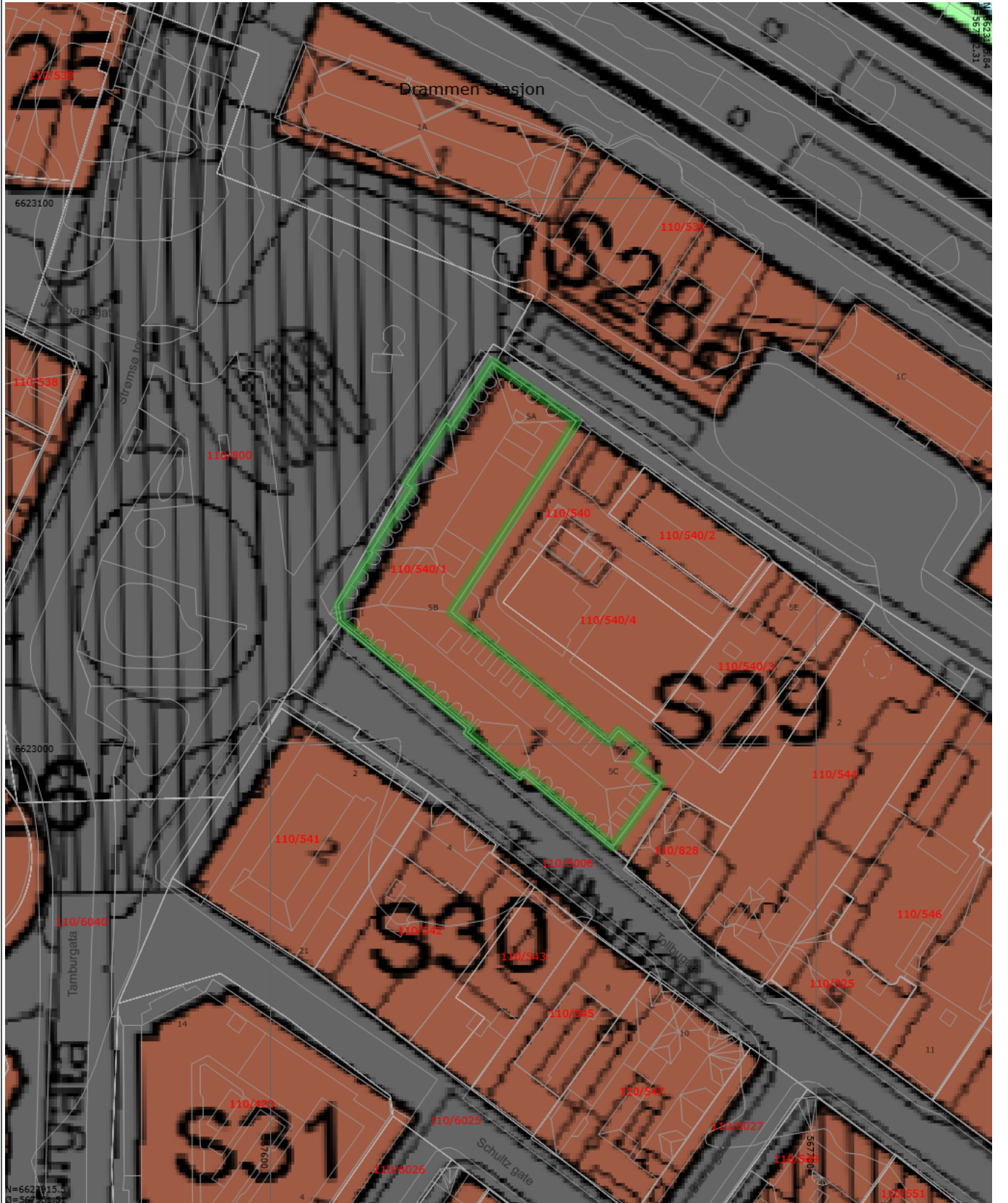
Eiendom: Gnr: 110 Bnr: 540 Fnr: 1 Snr: 7

Adresse: Strømsø torg 5A
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	 Veg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig
 KommunedelplanRaster		



Drammen
kommune

Kommuneplan

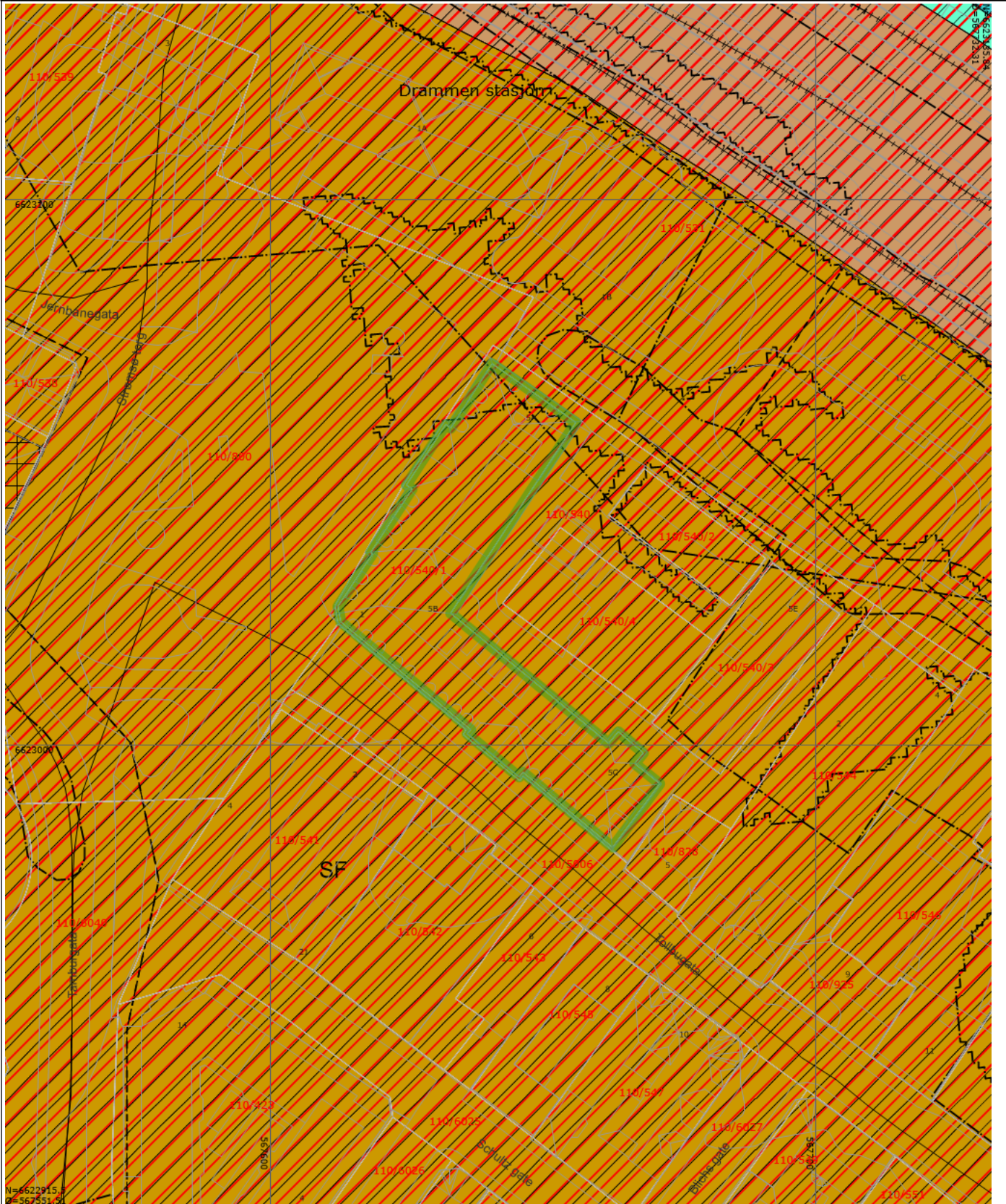
Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 540	Fnr: 1	Snr: 7
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Strømsø torg 5A 3044 DRAMMEN, m.fl.
----------	--

Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm
-------------	--



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	 Veg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 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	 Blågrønnstruktur - Nåværende	 Småbåthavn - Nåværende



Drammen
kommune

Kartutsnitt

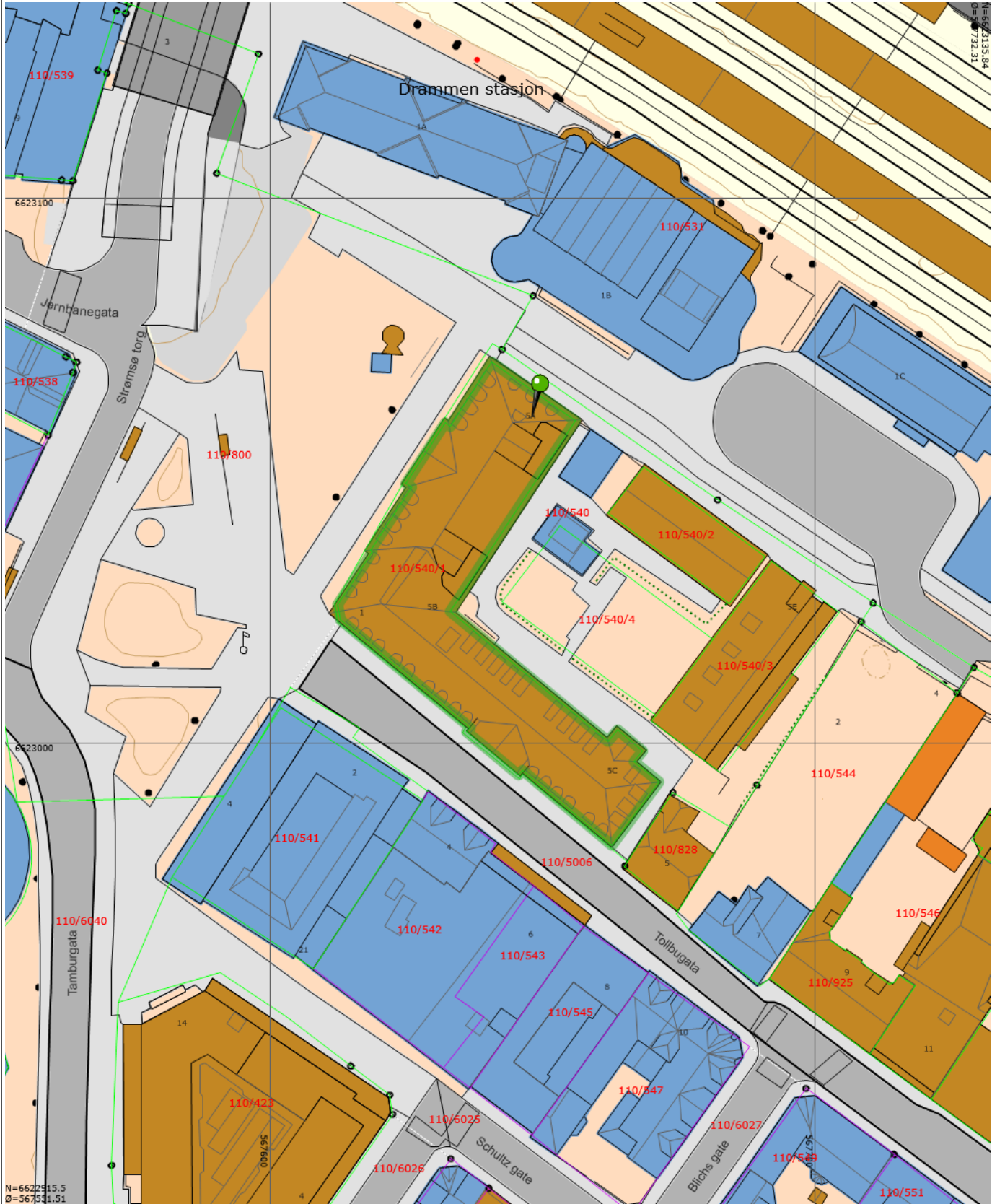
Eiendom: Gnr: 110 Bnr: 540 Fnr: 1 Snr: 7

Adresse: Strømsø torg 5A
3044 DRAMMEN, m.fl.

Annen info:



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	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Midlinje bane	 Gangfelt avgrensning	 Kjørebane kant
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 Vegskulderkant	 Flaggstang
 Gjerde	 Kai- og brygge kant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Bru	 Kai og brygge
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru
Brukonstruksjon	 Gatelys (belysningspunkt)	 Gatelys (Lysarmaturt)
 Mast	 Skap	 Åk
 Forsenkingskurve	 Høydekurve	 Anleggsområde
 Bebygd område	 Annet	



DRAMMEN KOMMUNE

Rambøll Norge AS
Postboks 113 Bragernes

3001 DRAMMEN

Vår referanse
15/1178/10/PETHVA

Arkivkode
GBNR 110/540

Deres referanse

Dato
04.07.2016

Ferdigattest - 110/540, St. Halvard 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 byggt teknisk 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 FASADE MOT NORD



NY FASADE MOT ØST

Utgiv - se tegn. godk. 07.07.06
 Drammen kommune
 26.03.2003
 02/07096
 27.02.03
 på byrådsforb. forsamlingen
 BYGNINGSKOMITEEN I DRAMMEN

D	25.02.03	Diverse Rettinger for byggemelding og projektering		
C	25.11.02	Byggemelding		
B	11.11.02	Justert etter konsulenter, Sibu's krav og brann samt byggemelding		
A	27.09.02	Oppstart projektering		
INDEX	DATE	RETTTELSE	SIKON.	
			482	
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT				
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S				
EKS FASADER NORD OG VEST			1:125	31.08.01
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL				
St.Olavsg.7 0165 OSLO Tlf.:22 20 33 44 Fax.: 22 36 49 93				
			DRAGSETH	06D
			DAK-tjenester	



NY FASADE MOT NORD OG SNITT CC

SNITT CC



NY FASADE MOT ØST OG SNITT DD

*Utsi
se tegn soalkjert
02.01.06*

Drammen kommune
28 FEB 2003
02/07096

Tegning godkjent
27.02.03
på fornavns besørgelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

D	25.02.03	Diverse Rettinger for byggemelding og prosjektering		
C	25.11.02	Byggemelding		
B	11.11.02	Innstert etter konsulent, Siba's krav og brann samt byggemelding		
A	21.09.02	Oppstart prosjektering		
INDEX	DATE	BETTELSE	NO	SIGN.
			482	
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT				
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S				
EKS FASADER OG SNITT AA OG BB			1:125	07D
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL				
St.Olavsg.7 0165 OSLO Tlf: 22 20 33 44 Fax.: 22 36 49 93				DRAGSETH DAK-tjenester



Projekt: **ALTERNATIV 2**
 Datum: **2023.03.15**
 Skala: **1:100**
 Projektant: **E. J. J. J.**
 Projekt: **ALTERNATIV 2**
 Datum: **2023.03.15**
 Skala: **1:100**
 Projektant: **E. J. J. J.**

ALTERNATIV 2
 Projekt: **ALTERNATIV 2**
 Datum: **2023.03.15**
 Skala: **1:100**
 Projektant: **E. J. J. J.**

Projekt: **ALTERNATIV 2**
 Datum: **2023.03.15**
 Skala: **1:100**
 Projektant: **E. J. J. J.**

Projekt: **ALTERNATIV 2**
 Datum: **2023.03.15**
 Skala: **1:100**
 Projektant: **E. J. J. J.**

Projekt: **ALTERNATIV 2**
 Datum: **2023.03.15**
 Skala: **1:100**
 Projektant: **E. J. J. J.**

BYGG C BYGGEMELDES SENERE



NY UNDERETASJE PLAN

NY UNDERETASJE PLAN

I HOVED BYGNING:
Boder innendørs i u.etg. 44 klesboder for studentboligene
Sportsboder utendørs 54 a 2,5 m2 for studentboliger
57 a 5 m2 for øvrige leiligheter

Tegning godkjent
27.12.02
på fastsatte betingelser
BYGNINGSAMNDIGHETEN

INDEX	DATE	REVISJON	SIK.
D	25.02.03	Diverse Rettinger for byggemelding og projektering	
C	25.11.02	Byggemelding	
B	11.11.02	Justert etter konsulenter, Siba's krav og brann samt byggemelding	
A	27.09.02	Oppstart projektering	

ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT	482	PRINTER: HP DESIGNJET 4700 DATA: APPLE MACINTOSH
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S		01 D
NY UNDERETASJE	1:125	31.08.01
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL St.Olavsgt.7 0165 OSLO Tlf:22 20 33 44 Fax.:22 36 49 93		DRAGSETH DAK-tjenester

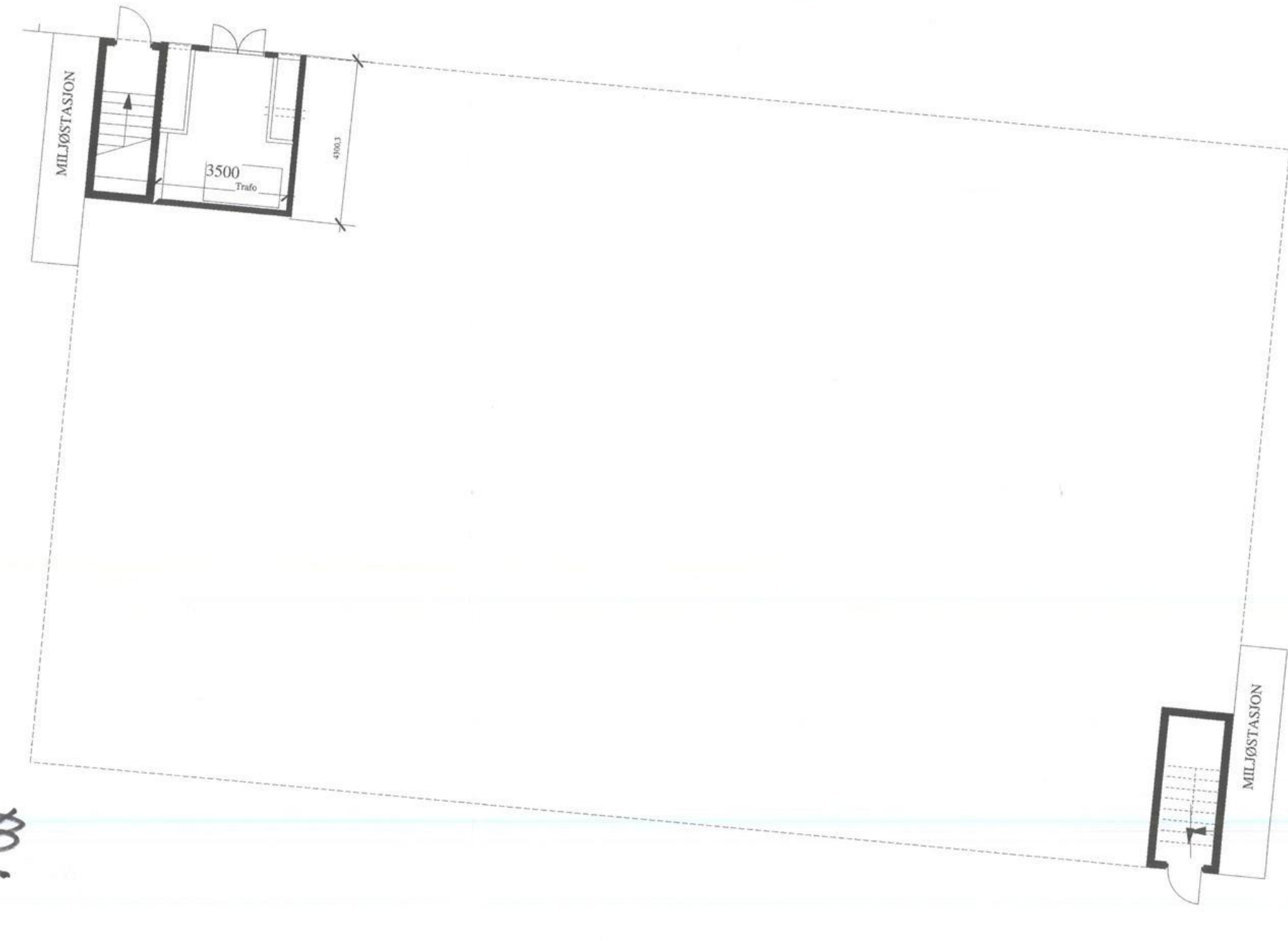
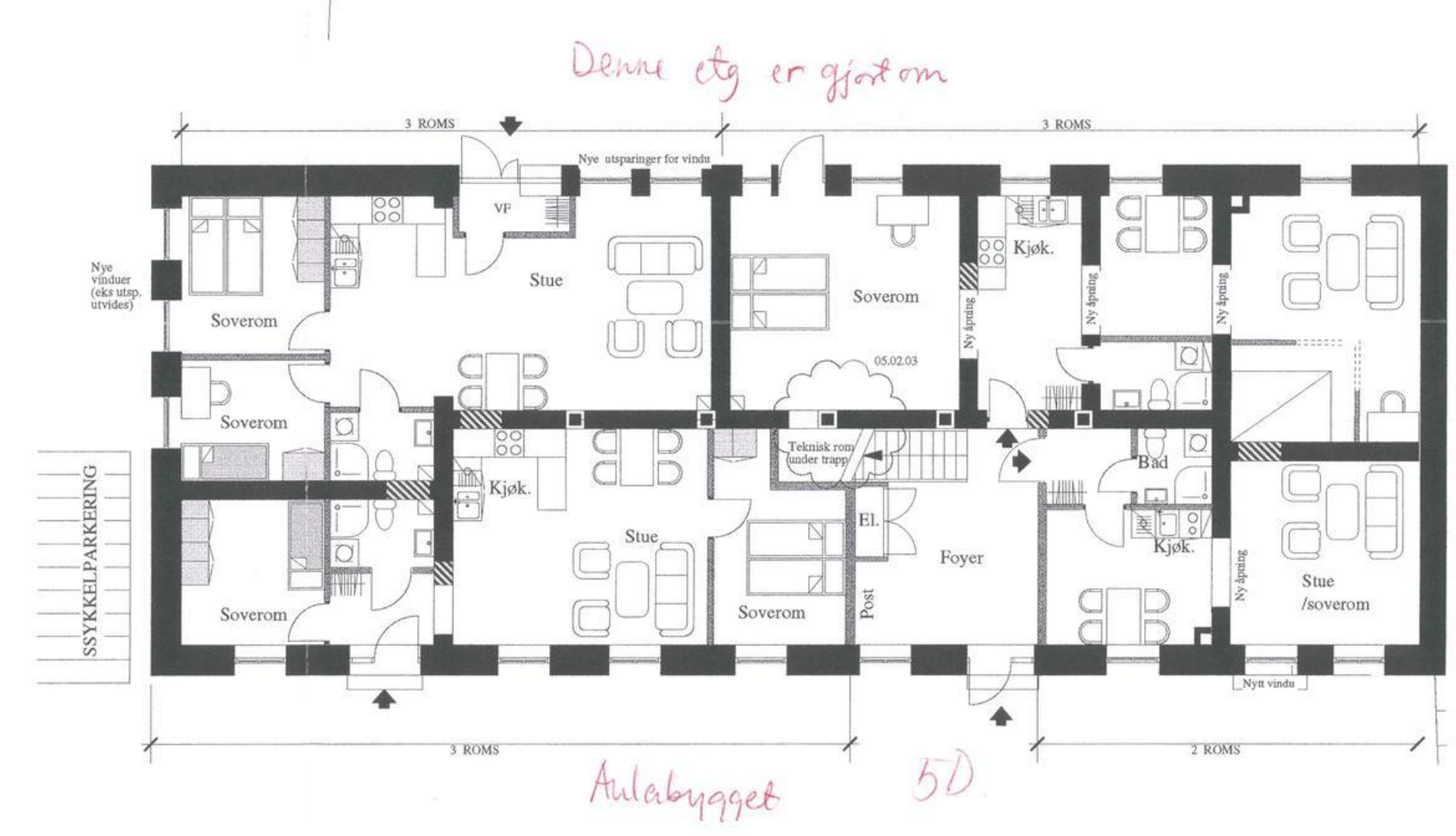
Drømmeplan
26.FEL.02
02/07096

STRØMSE TORG 5A, B, C

FASADE ØST
SNITT DD

BYGG C BYGGEMELDES SENERE

4 m



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

Drømmeformidling
26.02.2003
02/07096



3 Lei. m/livsstandard
Arealer utregnet BRA

INDEX	DATE	RETTELSE	SIEN
D	25.02.03	Diverse Rettinger for byggemelding og prosjektering	
C	25.11.02	Byggemelding	
B	11.11.02	Justert etter konsulenter, Sibu's krav og brann samt byggemelding	
A	27.09.02	Oppstart prosjektering	

ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT	482	
SENTRUM EIENDOMSSLESKAP A/S		
NY 1 ETASJE		
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL	1:125	31.08.01
St.Olavsgt.7 0165 OSLO Tlf:22 20 33 44 Fax.: 22 36 49 93		DRAGSETH DAK-tjenester

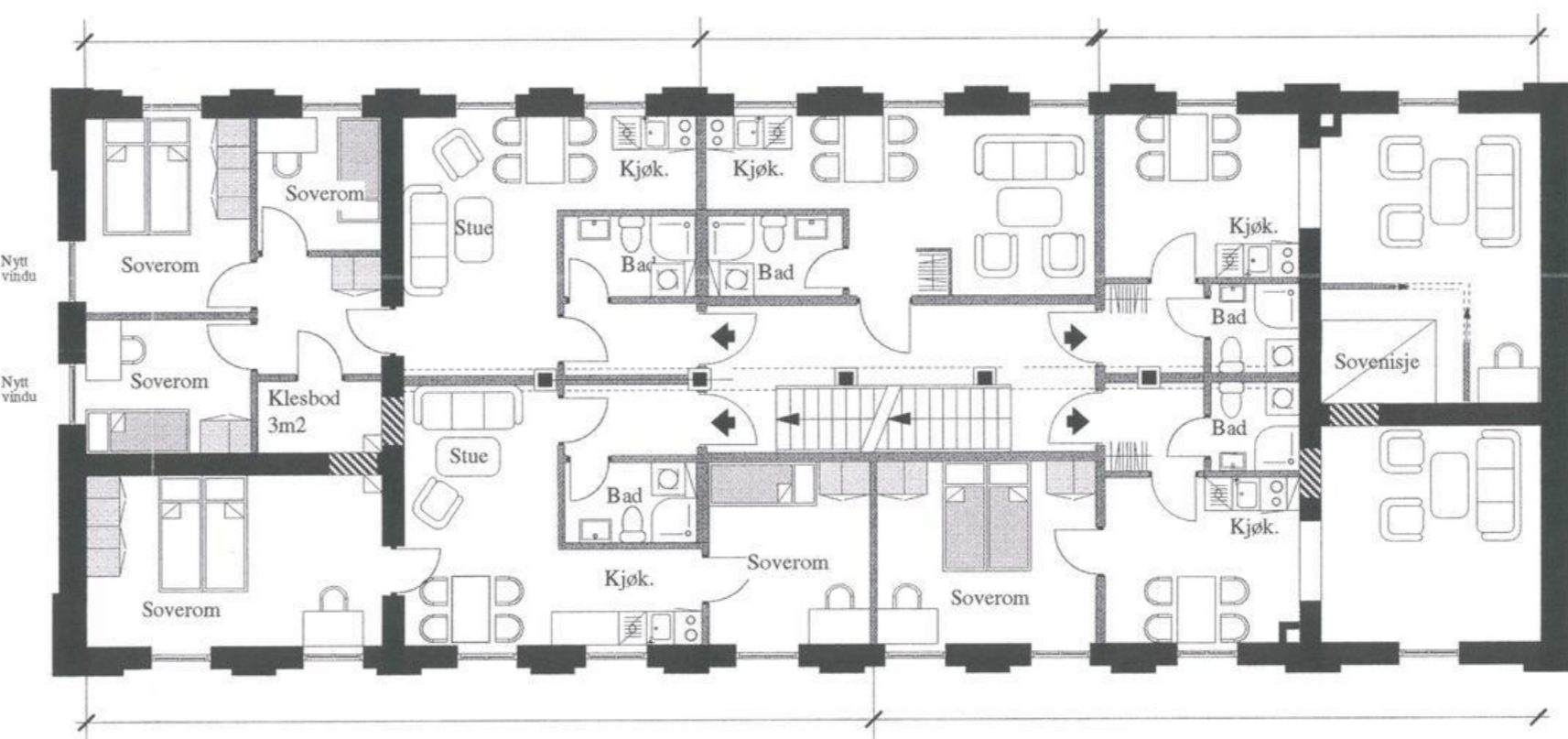
35700

PARKERING 16 BILER

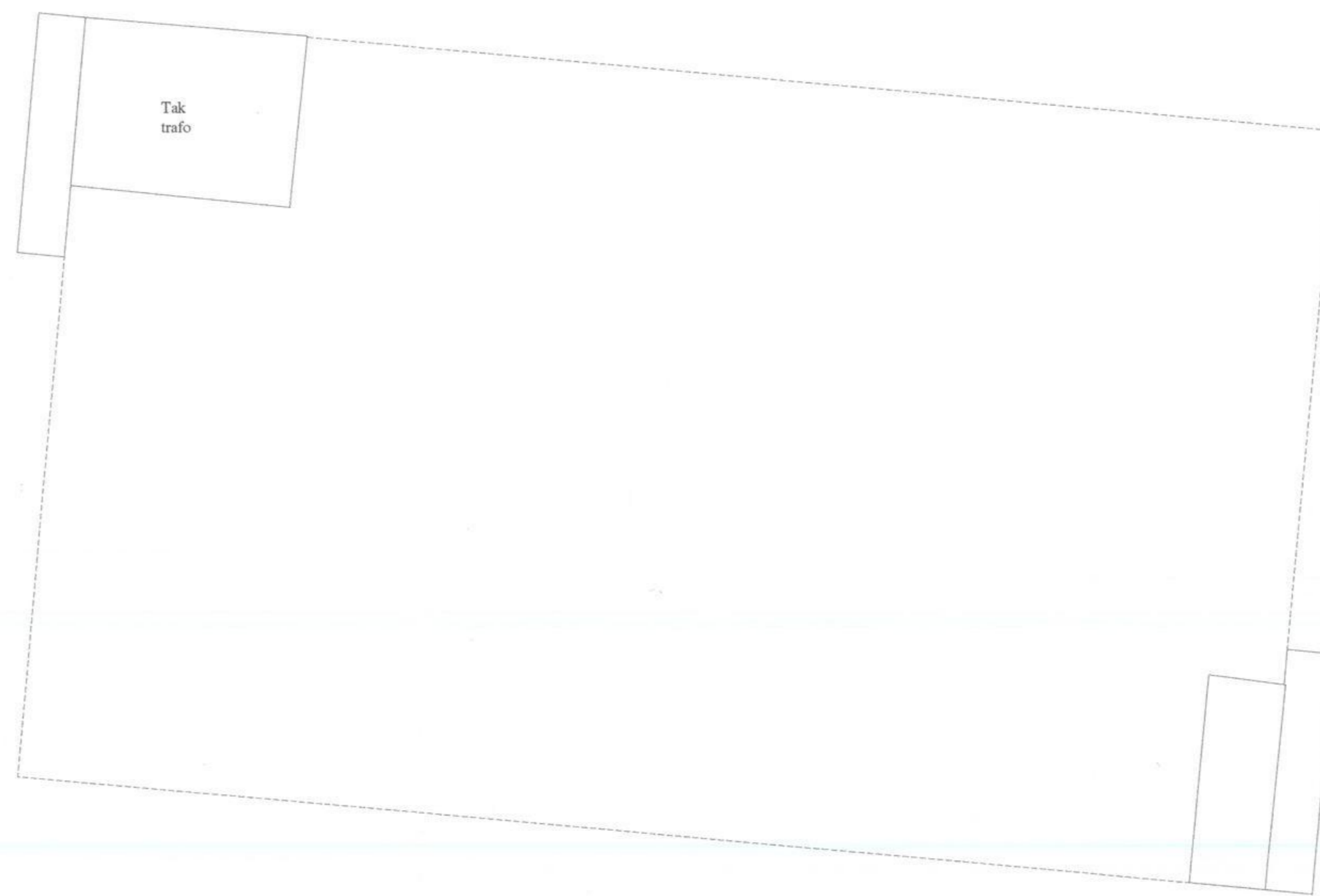
110/510

FASADE ØST
SNITT DD

BYGG C BYGGEMELDES SENERE



NY 2 ETASJE



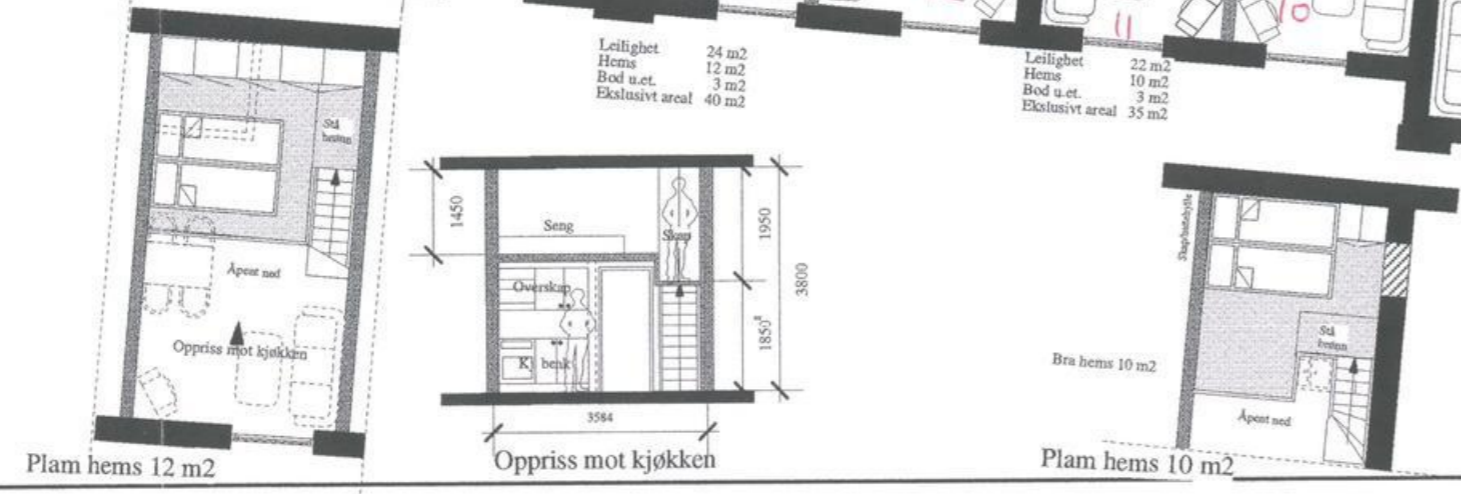
FASADE
NORD
SNITT CC

FASADE
NORD
SNITT CC

FASADE ØST
SNITT DD

FASADE
NORD

3 etg bruker SB
NY 2 ETASJE



NY 2 ETASJE

EKS. BYGNING:

1 roms leiligheter	33
2 roms leiligheter	5
3-4 roms leiligheter	4
Tils. eks. bygninger	42

AULABYGNING

1-3 roms leiligheter	5
Tils. eks. bygninger	47

NYBYGG:

2 roms leiligheter	10
Tilsammen totalt	53

Drammen 20. FEB. 2003
02/07096
27.02.03
BYGNINGSKOMITEEN I DRAMMEN

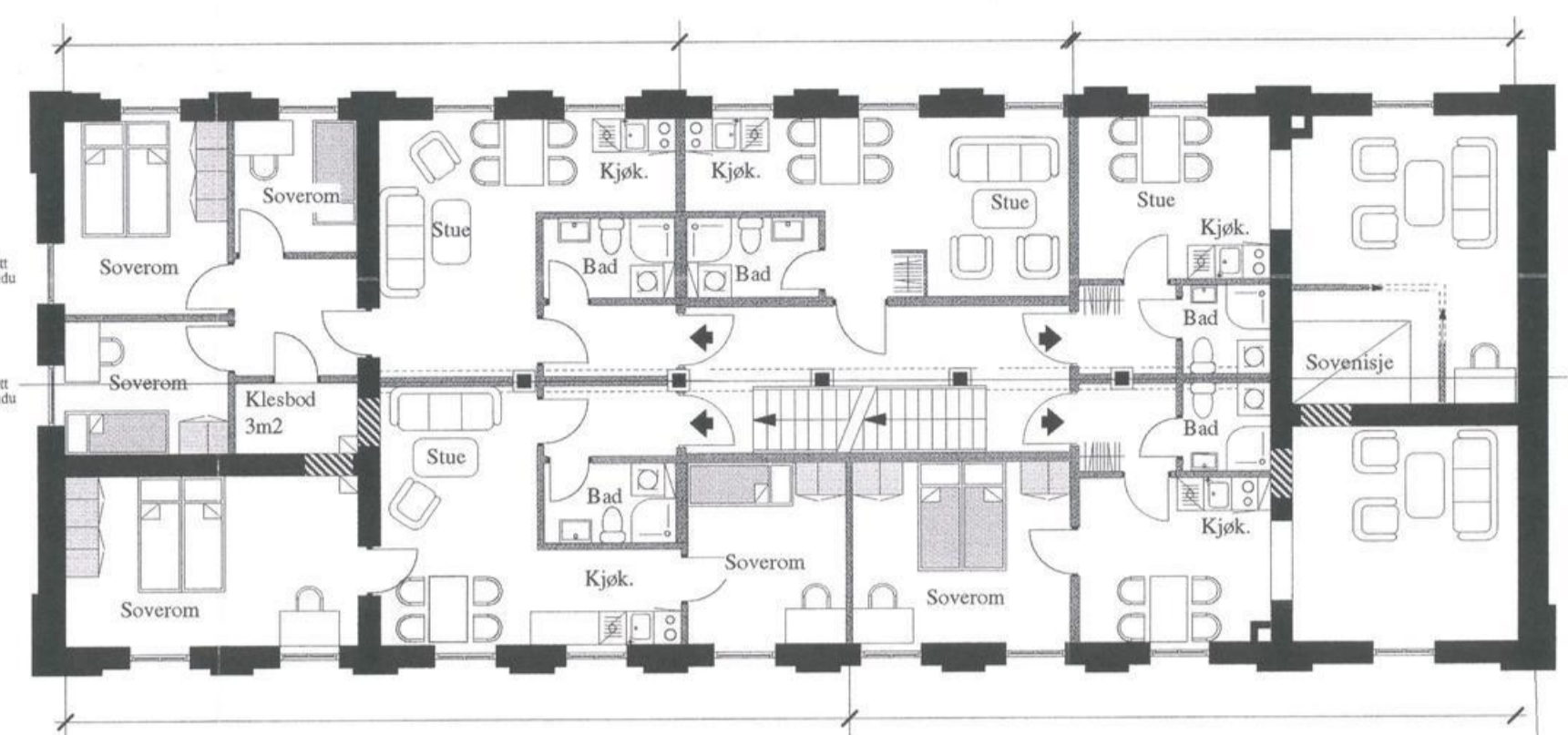
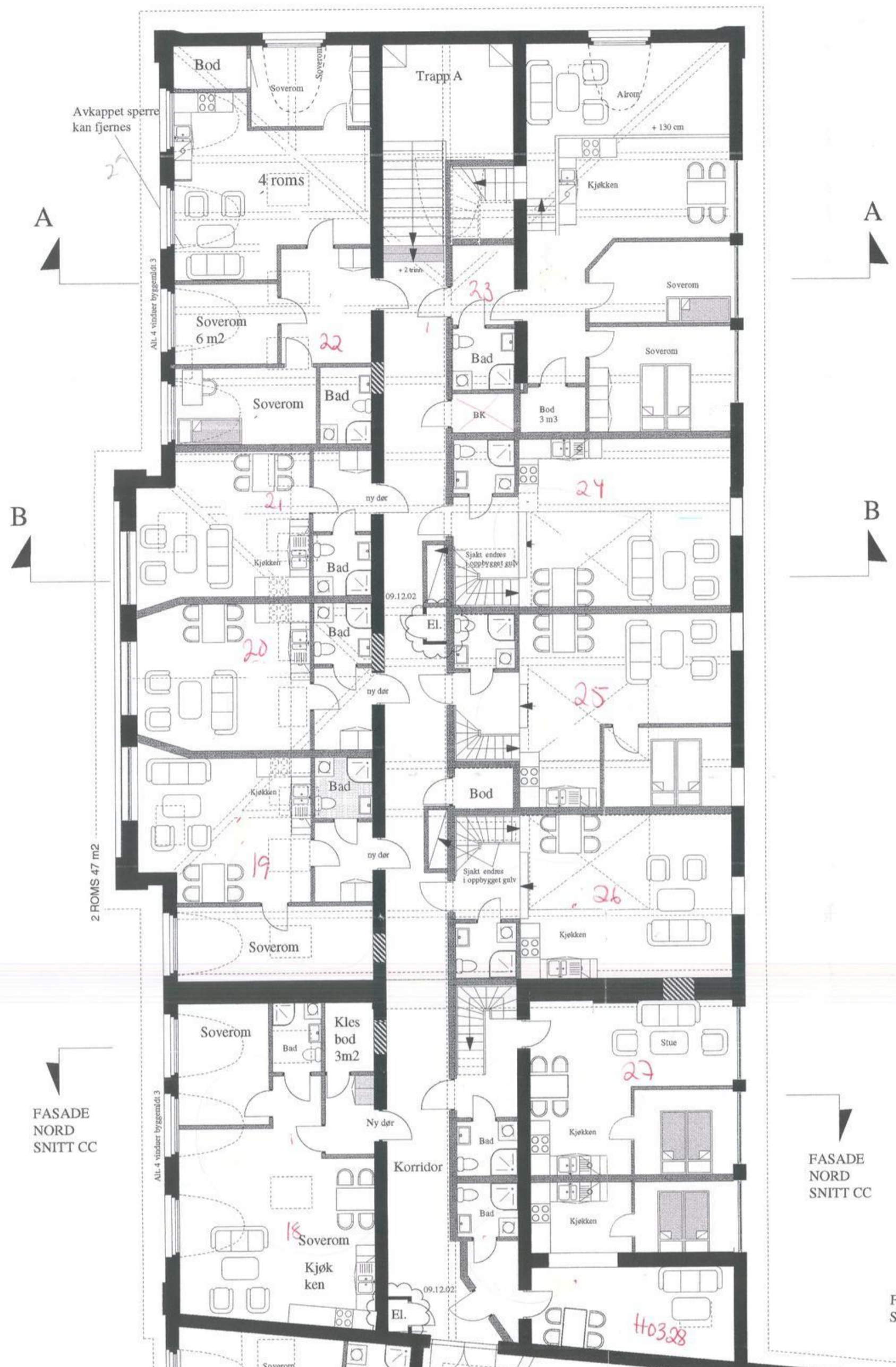
6 Leil. m/livloppsstandard
Arealer utregnet BRA

INDEX	DATE	RETTELSE	NOEN
D	25.02.03	Diverse Rettinger for byggeomdeling og prosjektering	482
C	25.11.02	Byggemelding	
B	11.11.02	Justert etter konsulenter, Sibu's krav og brann samt byggeomdeling	
A	27.09.02	Oppstart prosjektering	

ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT	482	03 D
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S		
NY 2 ETASJE		
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL	DRAGSETH	
St.Olavsg.7 0165 OSLO Tlf:22 20 33 44 Fax: 22 36 49 93	1:125	31.08.03

FASADE ØST
SNITT DD

BYGG C BYGGEMELDES SENERE



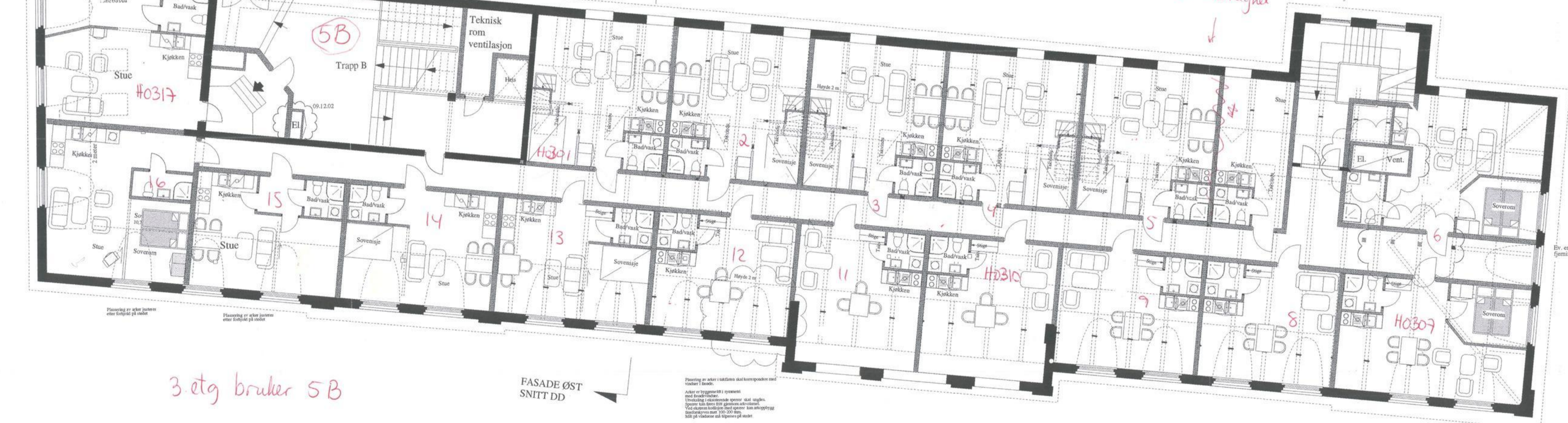
NY 3. ETASJE

FASADE NORD
SNITT CC

FASADE NORD
SNITT CC

FASADE ØST
SNITT DD

*Slutt sammen
tel 1. leilighet*



3 etg bruker 5B
NY 3. ETASJE

FASADE ØST
SNITT DD

NY 3 ETASJE

EKS. BYGNING:

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

AULABYGNING

1-3 roms leiligheter	5
Tils. eks. bygninger	31

NYBYGG:

2 roms leiligheter	10
Tilsammen totalt	41

INDEX	DATO	REVISJON	BYGN.
D	25.02.03	Diverse Rettinger for byggemelding og prosjektering	482
C	25.11.02	Byggemelding	
B	11.11.02	Justert etter konsultør, Silu's krav og brann samt byggemelding	
A	27.09.02	Oppstart prosjektering	

ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT	482	PRINTER: HP DESIGNJET 450	
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S		DATA: APPLE IACINTOSH	04 D
NY 3. ETASJE	1:125	31.09.01	
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL		DRAGSETH	
St.Olavvg.7 0165 OSLO Tlf.:22 20 33 44 Fax.: 22 36 49 93		DAK-tjenester	

Drammen kommune
26.FEB.2003
02/07096

Teknisk godkjenning
27.02.03
pb for utarbeidelse av
BYGNINGSKONTORET I DRAMMEN



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

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

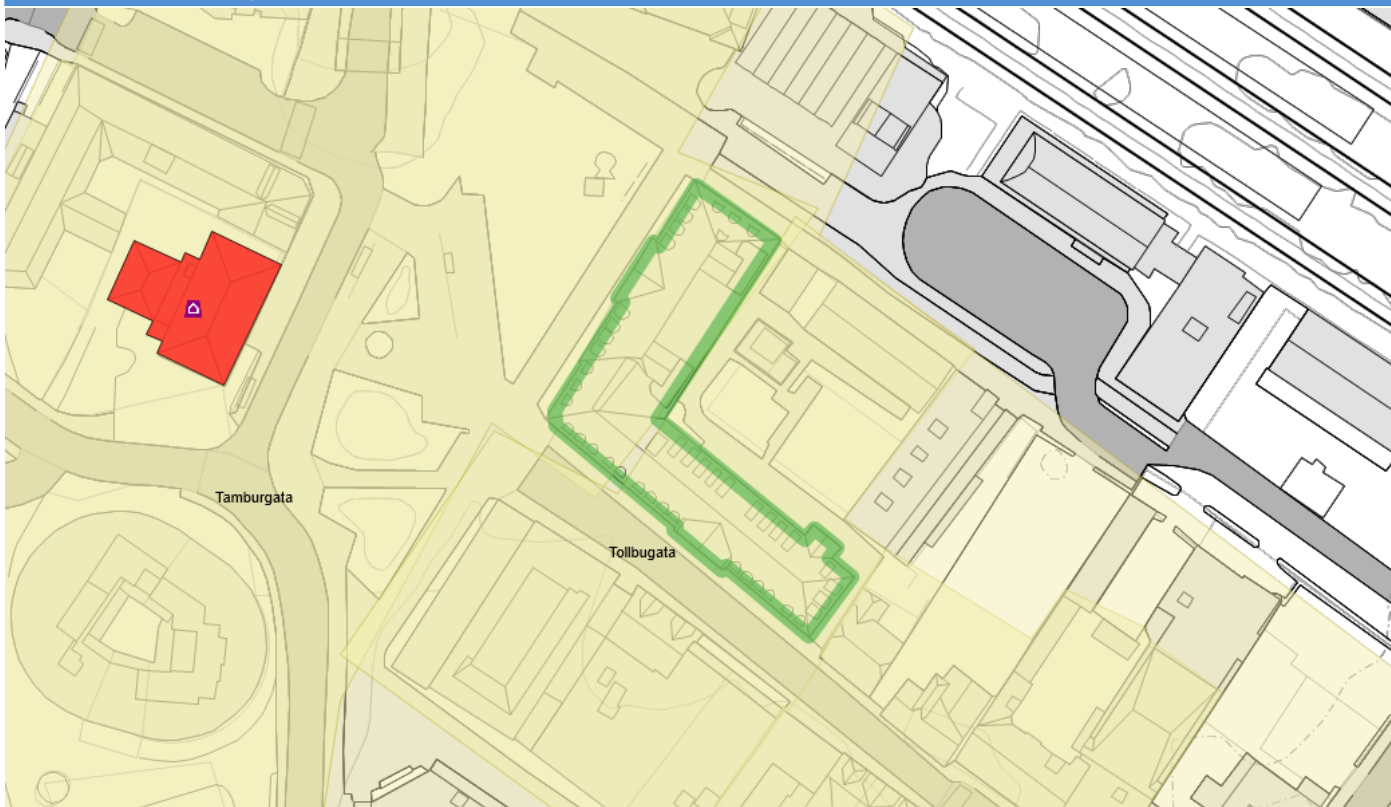
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

[Link til kart](#)



 Enkeltminner - Fredet

 Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	3	x		3462.94m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer



- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
- ▲ 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	



- Fredet

Middels bevaringsverdi - klasse C

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
- Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi
- Høy bevaringsverdi - klasse B

S sammensatt kulturmiljø

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 | |

Eiendomsinformasjon

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

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	1748.38m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

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

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

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



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET

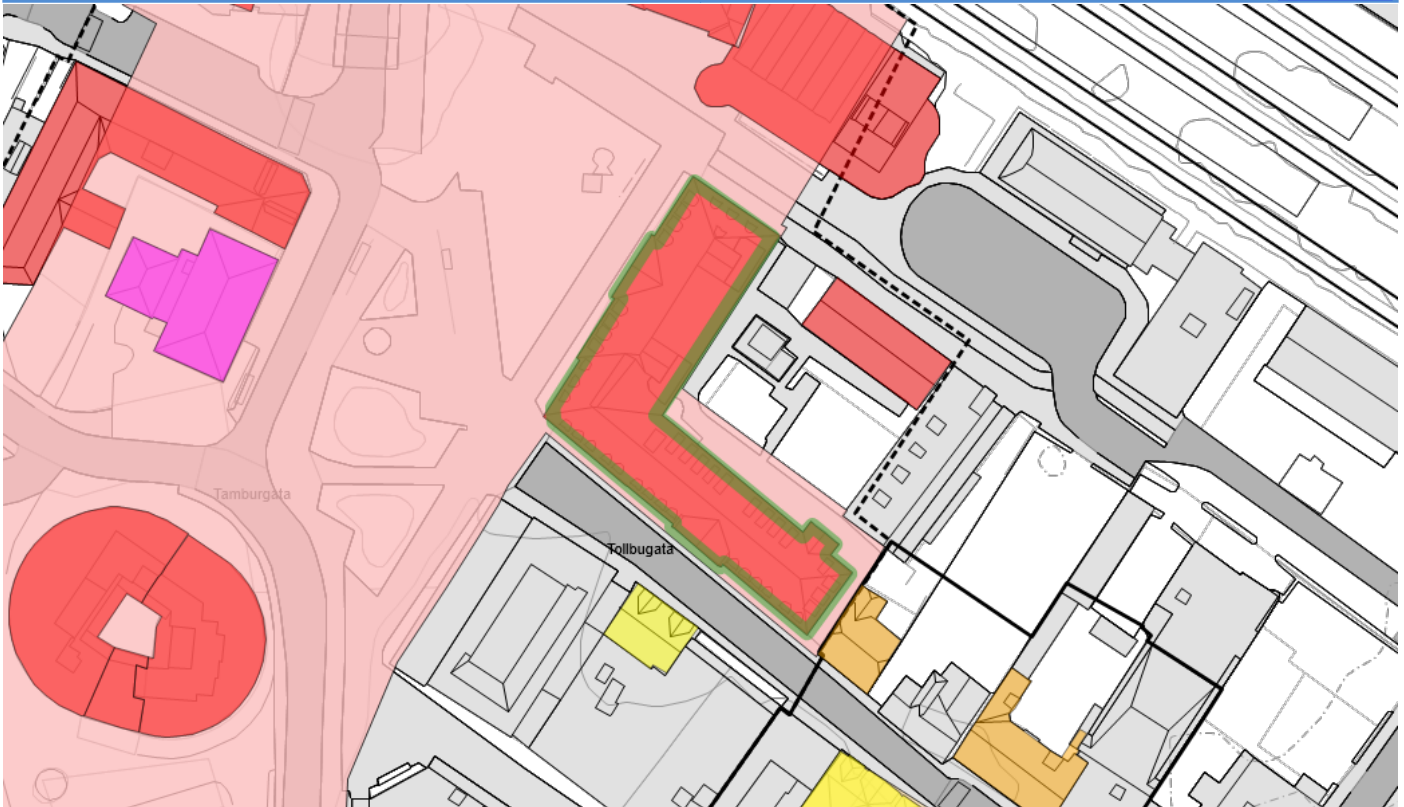
Kommune









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.



 Fredet	 Svært høy bevaringsverdi - klasse A	 Høy bevaringsverdi - klasse B
 Middels bevaringsverdi - klasse C	 Enhetlig kulturmiljø	 S 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	

Eiendomsinformasjon

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

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan 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 kommuneplan/kommunedelplan(er) 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

FESTEKONTRAKT

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

TINGLYST

27 SEPT, 2004

DRAMMEN TINGRETT

DAGBOKNR.:

17873

Returadresse

 Rett kopi betreffer
R. L. S. S. S.

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunennummer:	Kommunenavn	Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Festenummer:	U.f.nr.:
	Drammen	110	540	1 og 2	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr siffer)		Navn			Ideell andel
985 784 892		TOLLBUGATA 1 AS			1/1
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr (7 siffer)		Navn			Ideell andel
985 876 002		ST. HALVARD BORETTSLAG			1/1
4. Festeavgift pr. år kr 900.000					
Tomteverdi kr 15.000.000					
Bolig: kr 12.000.000					
Næring: kr 3.000.000					
5. Festetid:				Opprettet (dato):	
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Kontrakten gjelder så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen.				01.09.2004	
6. Panterrett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift. Bortfesterens panterrett skal ha 1. prioritet:					
7. Supplerende tekst					
Kun opplysninger som skal tinglyses					

8. Tomten

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

Selve festetomten er begrenset til grunnen under bygningene.

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

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

9. Formål

Tomten festes for bolig og næringsbruk.

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

10. Oppsigelse

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.

Fester kan si opp med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning

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

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis 01.01. hvert år. Avgiften reguleres hvert år fra kontraktsinngåelse i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Konsumprisindeksen for november hvert år legges til grunn for reguleringen.

Festeavgiften på **kr 900.000** er en avkastning av en tomteverdi **kr 15.000.000** pr. i dag beregnet etter **6 %** av tomtens verdi.

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

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

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

13. Veg, adkomst, parkering etc.

Vegadkomst og parkering som bestemt i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

14. Festers ansvar

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

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

15. Overføring av festerett

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

16. Mislighold – heftelser

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

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

17. Tinglysning/omkostninger

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

18. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at

19. Andre bestemmelser

.....

21. Underskrifter

Oslo 19-04
 Sted/dato

TOTT BUCATA AS
Olav Børveid
 Bortfesters underskrift

Olav GRØNBECH
 Gjentas med blokkbokstaver

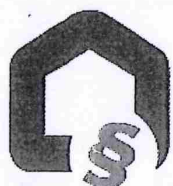
Herulf Valle
Laila Tryde
 Festers underskrift

HERULF VALLE
LAILA TRYDE
 Gjentas med blokkbokstaver

ST. HALLVARD BORETTSLAG

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



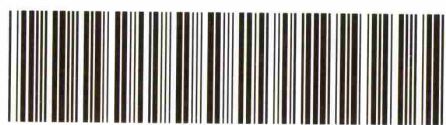


TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 17885 Tinglyst: 27.09.2004 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

27 SEPT. 2004

DRAMMEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 17885

BRUKSAVTALE

Tollbugaten 1 AS (heretter kalt TBG)

OKG NR 985 784 892

og

St. Hallvard Borettslag (heretter kalt Borettslaget)

OKG NR 985 876 002

Borettslaget fester, på vegne av eierseksjonssameie under opprettelse, del av gnr 110 bnr 540 i Drammen.

Hele gnr 110 bnr 540 skal utvikles for bolig og næring. Dette skal skje gjennom rehabilitering av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av nybygg mot syd med parkeringsanlegg som strekker seg under gårdsplassen. Tomtene følger bygningenes vegglinje, mens øvrige arealer eies av TBG eller rettsetterfølger med bruksretter for alle beboere og næringsdrivende.

Denne bruksavtale gjelder det indre kvartal og adkomstene til dette.

Bruken skal være felles og likeartet for de rehabiliterte bygg og mulig nye bygg.

Fester av gnr 110 bnr 540 fnr ^{1,2 og faktisk nr 3}... dekker 2/3 av kostnadene.

Inntil ny bebyggelse er etablert dekker fester av gnr 110 bnr 540 fnr 1,2 85% av kostnadene.

Etter at ny bebyggelse er etablert dekker denne og TBG 1/3 av kostnadene.

Denne fordeling blir å justere relativt, hvis det også inkluderes nybygg på tilstøtende areal.

1. Beboere og næringsdrivende i ny og gammel bebyggelse gis eksklusiv bruksrett til grøntarealet over bakken. Dette er vist på vedlegg 1 til denne avtale.
2. De samme gis generell adkomst- og oppholdsrett til og inne i det indre kvartal, og rett til bruk og vedlikehold av alle ledninger.
3. TBG har rett til å leie ut parkeringsplasser på adkomstarealer. Borettslaget St. Hallvard har rett til å leie inntil 15 plasser i parkeringsanlegg hvis dette etableres, og på markplan inntil dette eventuelt er etablert.

De etablerte rettigheter varer så lenge bebyggelsen består og denne avtale tinglyses på gnr 110 bnr 540 i Drammen. Rettighetene kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Drammen kommune.

Drammen, den 1/9-2004

ST. HALLVARD BORETTSLAG


Tollbugaten 1 AS

OUE GRØNBECH

St. Hallvard Borettslag

Ingvar Brenden
Sentrum Eiendoms AS
int. fullmakt.

Sendes til

 Drammen kommune	
Engene 1 3008 Drammen	
Telefon: 03008	Telefaks: 32 80 62 00
E-post: kommunepost@drammen.kommune.no	

Returadresse etter tinglysing

Navn Sentrum eiendomsselskap AS	
Adresse Uelandsgt 57-4	
Postnr. 0457	Poststed Uelandsgt 57-4

Begjæring om

-
- oppdeling i eierseksjoner
-
-
- reseksjonering

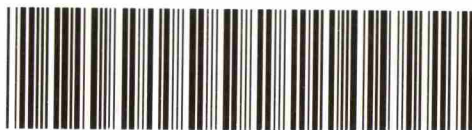
TINGLYST

 Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken **7 APR. 2005**


1. Eiendommen						
Kommunenr. 0602	Kommunens navn Drammen	DRAMMEN TINGRETT DAGBOKNR.: 5917	Gnr. 110	Bnr. 540	Festenr. 1	Snr. T
TOLLBUGATA 1						

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 985876002	Navn St Hallvard Borettslag	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	N	35	B	13				25				37				49			
2	N	63		14				26				38				50			
3	N	24		15				27				39				51			
4	N	5		16				28				40				52			
5	N	33	B	17				29				41				53			
6	N	15	B	18				30				42				54			
7	SB	825	B	19				31				43				55			
8				20												6			
9				21												7			
10				22												8			
11				23												9			
12				24												10			
Sum tellere:								1000	= nevner:	1000									


 Doknr: 5917 Tinglyst: 07.04.2005 Emb. 090
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 020305	Utstederens underskrift 
----------------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

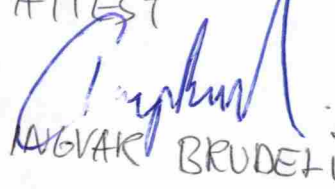
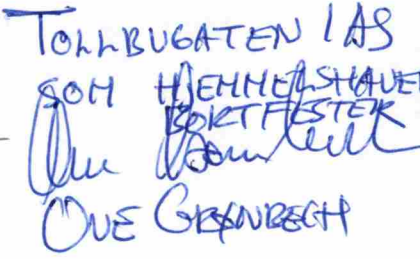
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Oslo 020305	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) SENTRUM EIENDOMS- SELSKAP AS ETTER FULLMAKT FRA ST HALLVARD BORETTS- LAG I HHT FIRMA- ATTEST  RAGNVALD BRUDEFLI	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) TORHBUGATEN 1 AS SOM HJEMMELSHAVER FORTFESTER  ONE GRUNDBOK
---------------------------	---	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

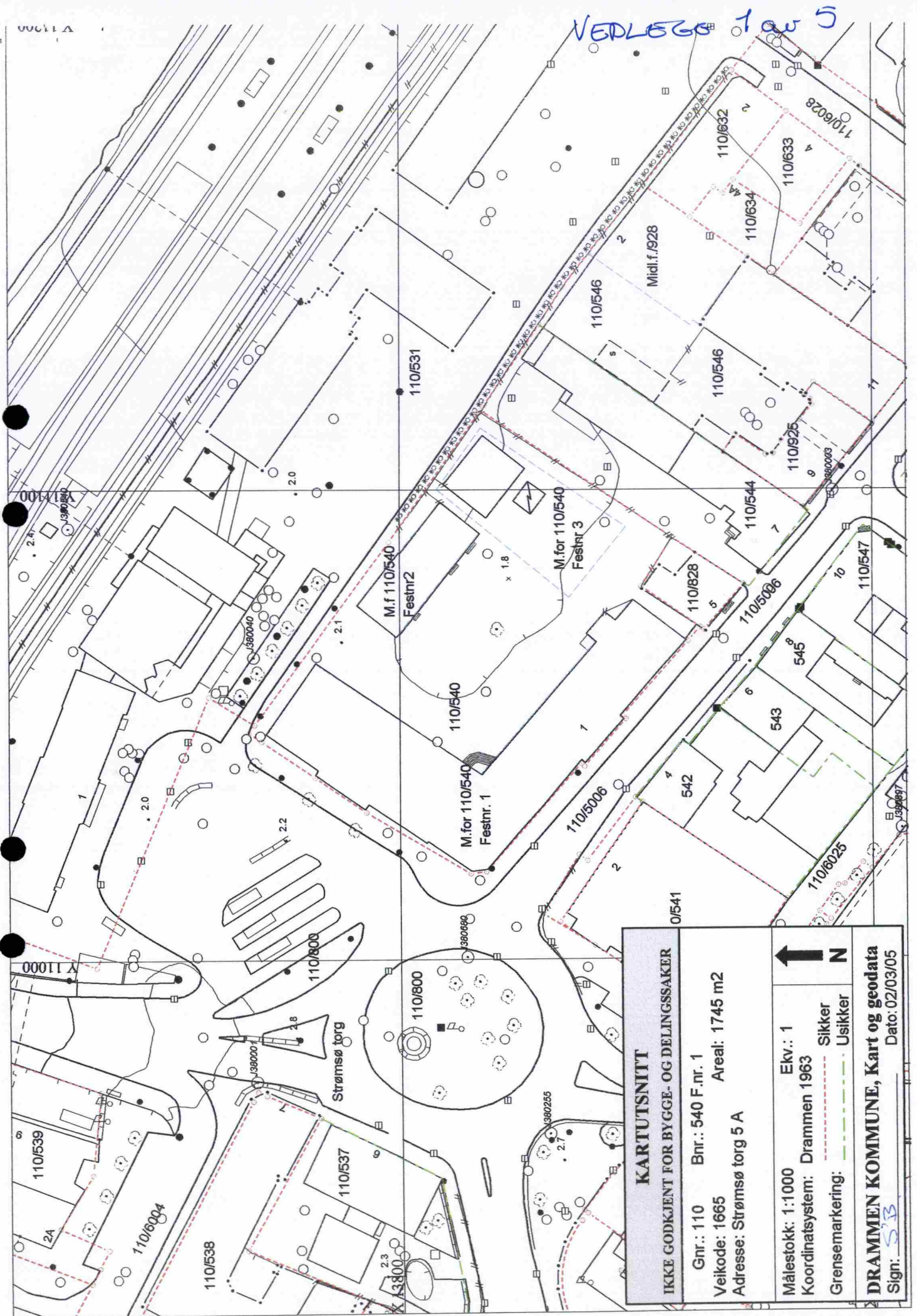
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
110	540	1		Drammen
Dato		Stempel og underskrift		
18.03.05		  		

Noter:

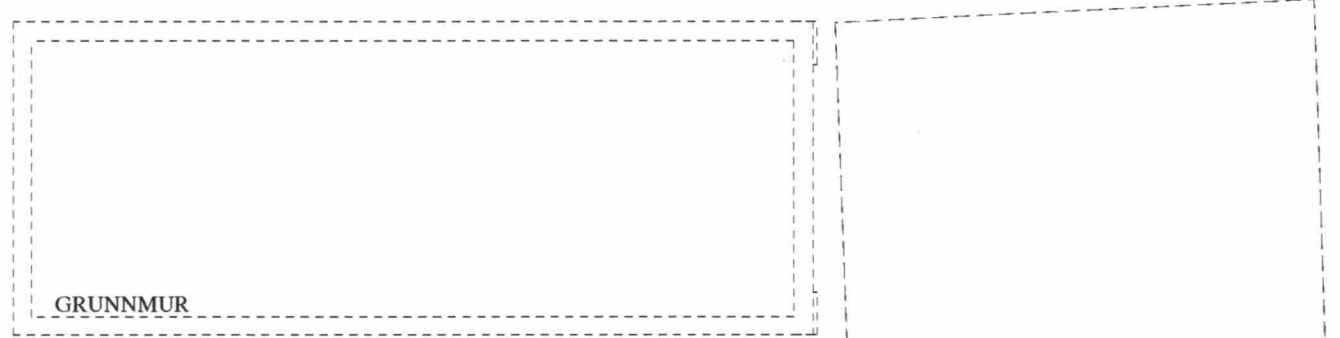
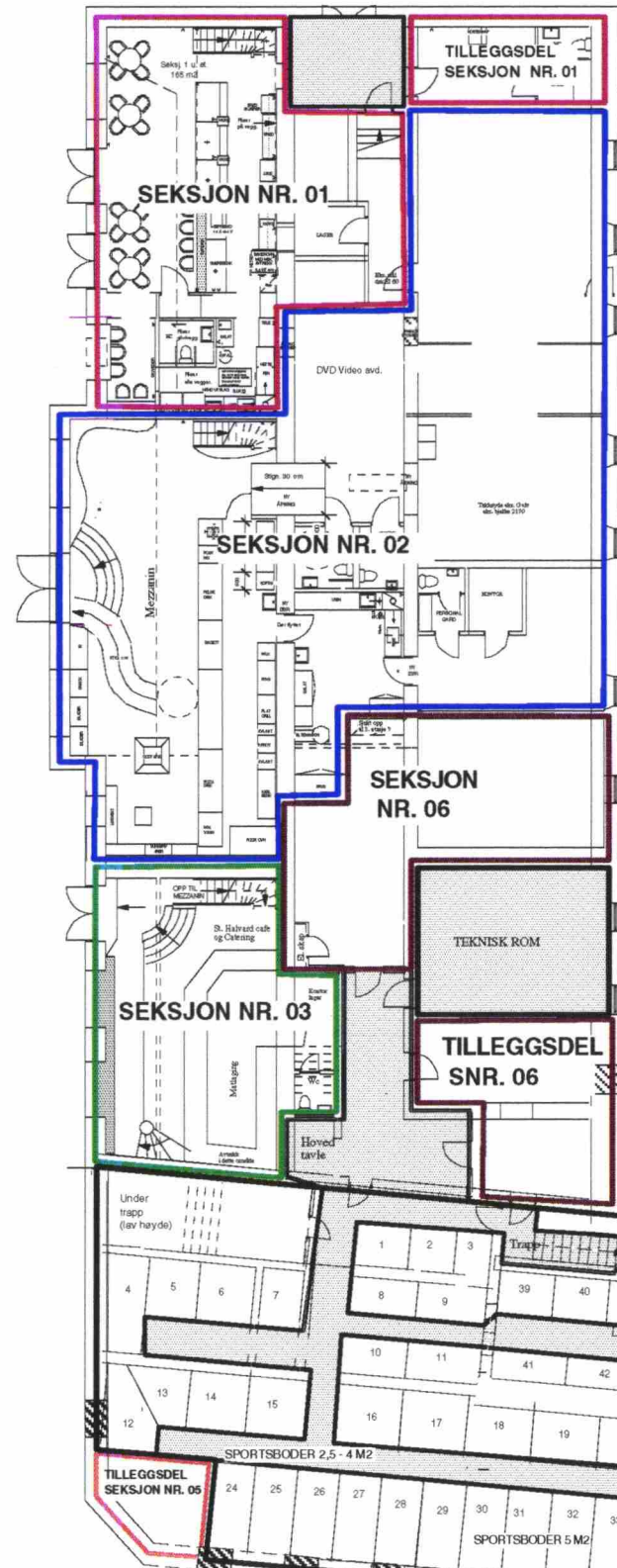
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
020305	 



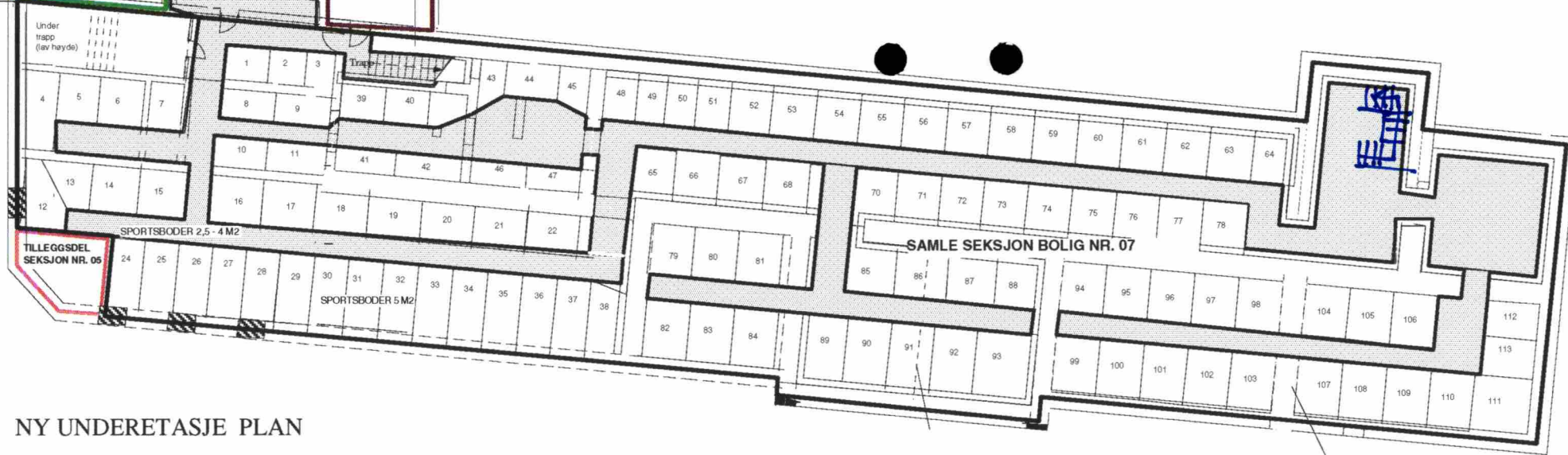
VEDLEGG 2 av 5



Gnr. 110 Bnr. 540 Feste nr. 1-2 i Drammen

- NÆRINGSSEKSJON NR. 01
- NÆRINGSSEKSJON NR. 02
- NÆRINGSSEKSJON NR. 03
- NÆRINGSSEKSJON NR. 04
- NÆRINGSSEKSJON NR. 05
- NÆRINGSSEKSJON NR. 06
- SAMLE SEKSJON BOLIG NR. 07
- FELLESAREAL

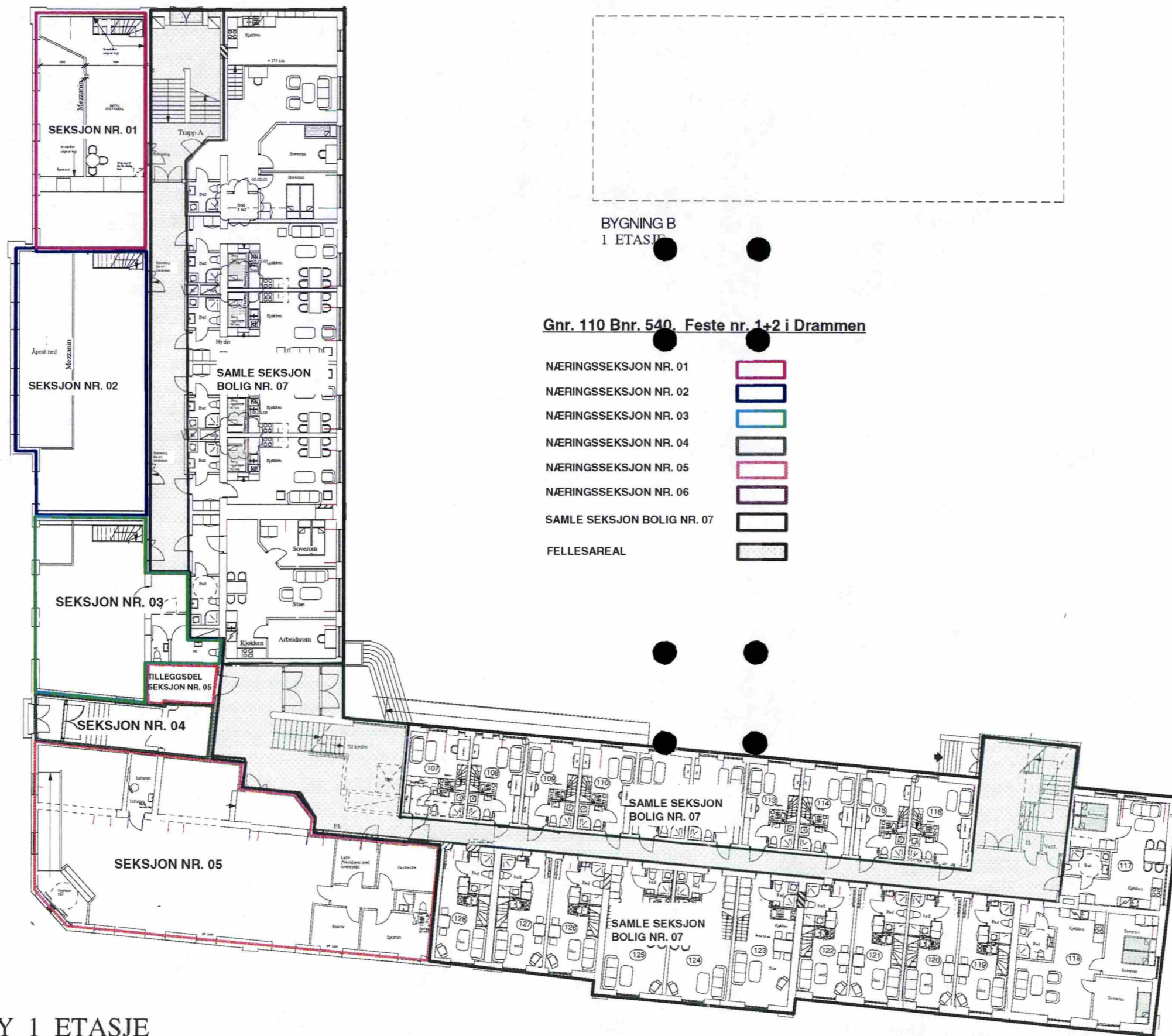
NY UNDERETASJE PLAN



SEKSJONERINGS TEGNING 03-03-05			
REVISJON	DATE	BESKRIVELSE	AVT
I	27.06.03	Næringsarealer justert	
H	25.06.03	Biloppkjørlert delvis oppskilt, Apoteket justert	
G	17.06.03	Boder i kelleren justert	
B	27.05.03	BTA og BSA arealer justert	
D	25.02.03	Diverse fortløper for byggesøknad og prosjektering	
C	25.11.02	Byggesøknad	
B	11.11.02	Justert etter konsultasjon, Siba's krav og brann samt byggesøknad	
A	27.09.02	Oppdatert prosjektering	

ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT		482	
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S			
NY UNDERETASJE		1:125	31.08.01
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL		DRAGSETH	
St.Olavsg.7 0165 OSLO TEL:22 20 33 44 FAX: 22 36 49 93		DAK tjenester	

VEPLEGG 3 av 5



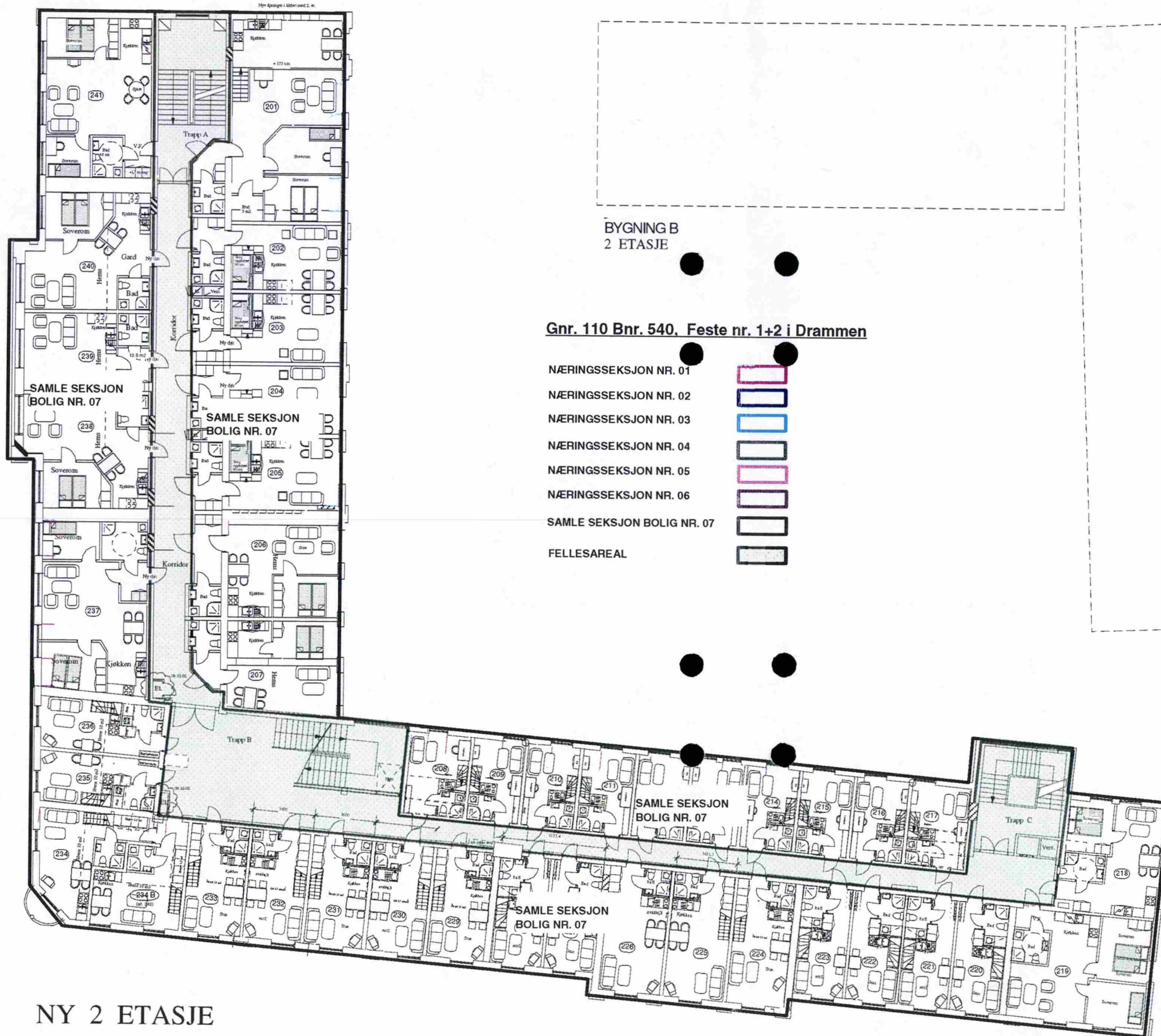
- Gnr. 110 Bnr. 540. Feste nr. 1+2 i Drammen**
- NÆRINGSSEKSJON NR. 01
 - NÆRINGSSEKSJON NR. 02
 - NÆRINGSSEKSJON NR. 03
 - NÆRINGSSEKSJON NR. 04
 - NÆRINGSSEKSJON NR. 05
 - NÆRINGSSEKSJON NR. 06
 - SAMLE SEKSJON BOLIG NR. 07
 - FELLESAREAL

NY 1 ETASJE

SEKSJONERINGS TEGNING 03-03-05	
I	27.06.03 Næringsareal justert
H	25.06.03 Bygghetning derav oppmålt, Agrotekt justert
G	17.06.03 Bygghetning i lokalitet justert
F	27.05.03 IFA og BFA areal justert
D	25.02.03 Diverse Rettigheter for bygghetning og prosjektering
C	25.11.02 Bygghetning
B	11.11.02 Justert etter kommunens, DIB's krav og bransjens bygghetning
A	27.09.02 Oppstart prosjektering
SEKSJON	03-03-05
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT	482
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S	
NY 1 ETASJE/del.mezzanin	1:125
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL	DRAGSETH
St.Olavsgt.7 0465 OSLO TEL:22 20 33 44 FAX: 22 36 49 93	DAK-tjenester

PARKERING 16 BILER

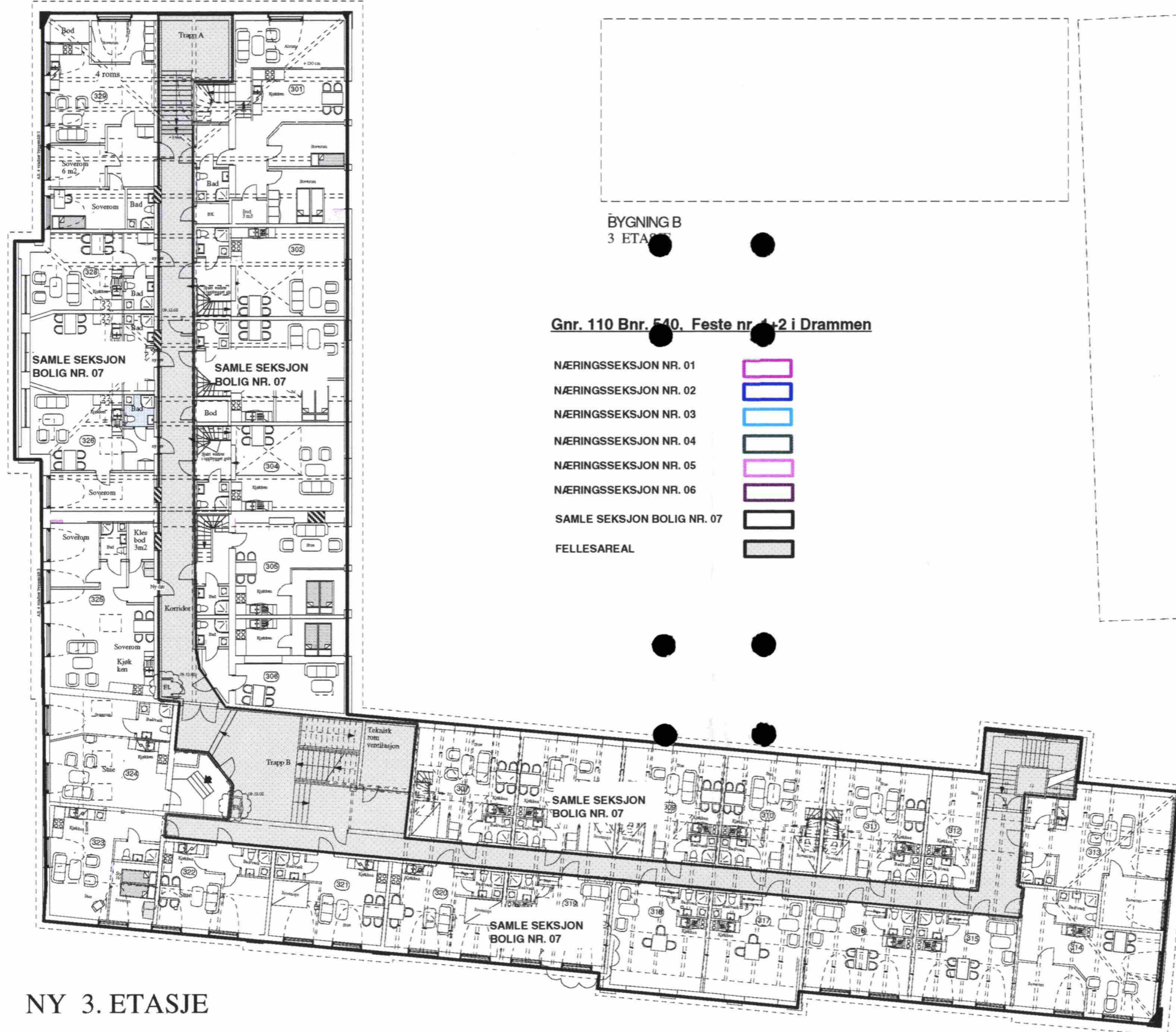
VEDLEGG 4 av 5



NY 2 ETASJE

SEKSJONERENS TEGNING 07-02-05			
NO	DATE	BETITTEL	SIK
H			
G	17.06.03	Revisjon i detaljer av utøynet	
E	27.05.03	BTFA og BKA avskrift på tegning	
D	25.02.03	Diverse Rettigheter for byggesøknad og prosjektering	
C	25.11.02	Byggesøknad	
B	11.11.02	Utøynet etter kommunen. Siden ikke krav og bransje samt byggesøknad	
A	27.09.02	Oppstart prosjektering	
SIK	DATE	BETITTEL	SIK
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT		482	
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S			
NY 2 ETASJE		1:125	03 I
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL			
St.Olavsveg 7 0165 OSLO Tlf.: 22 20 33 44 Fax.: 22 36 49 93			
DRAGSETH			
DAK-tjenester			

VEDLEGG 5 av 5
Drammen kommune
10 FEB. 2005
05/01021-002



BYGNING B
3 ETASJE

Gnr. 110 Bnr. 540. Feste nr. 1+2 i Drammen

- NÆRINGSSEKSJON NR. 01
- NÆRINGSSEKSJON NR. 02
- NÆRINGSSEKSJON NR. 03
- NÆRINGSSEKSJON NR. 04
- NÆRINGSSEKSJON NR. 05
- NÆRINGSSEKSJON NR. 06
- SAMLE SEKSJON BOLIG NR. 07
- FELLESAREAL

NY 3. ETASJE

SEKSJONERINGS TEGNING 03-03-05			
T			
H			
G	17.06.03	Boder i kistler konstruert	
E	27.05.03	BTA og BRA arealer påført	
D	25.02.03	Diverse Rettigheter for byggetilstand og prosjektering	
C	25.11.02	Byggesøknad	
B	11.11.02	Justert etter korrasjoner, Siba's krav og brann samt byggesøknad	
A	27.09.02	Opprinnelig prosjektering	
DRUK	DATA	1 KOPIS	
ST. HALLVARD BOLIGPROSJEKT		482	
SENTRUM EIENDOMSSKAP A/S			
NY 3. ETASJE		1:125	04 1
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL			
St.Olavsg.7 0165 OSLO TEL:22 20 33 44 FAX.: 22 36 49 93			
			DRAGSETH DAK sjenerer

Doknr: 6777 Tinglyst: 20.04.2005 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

20 APR. 2005

DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6777**BRUKSAVTALE****Tollbugaten 1 AS (heretter kalt TBG)**

og

Drammen Tomteselskap 4 AS (heretter kalt DT)

DT fester festetomt nr 3 av gnr 110 bnr 540 i Drammen.

Hele gnr 110 bnr 540 skal utvikles for bolig og næring. Dette skal skje gjennom rehabilitering av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av nybygg mot syd med parkeringsanlegg som strekker seg under gårdsplassen. Tomtene følger bygningenes vegglin, mens øvrige arealer eies av TBG eller rettsetterfølger med bruksretter for alle beboere og næringsdrivende.

Denne bruksavtale gjelder det indre kvartal og adkomstene til dette.

Bruken skal være felles og likeartet for de rehabiliterte bygg og mulig nye bygg.

Fester av gnr 110 bnr 540 fnr 1 og 2 dekker 2/3 av kostnadene.

Inntil ny bebyggelse er etablert dekker fester av gnr 110 bnr 540 fnr 1 og 2 85% av kostnadene. Resten dekkes av DT.

Etter at ny bebyggelse er etablert dekker fester av tomt nr 3 1/3 av kostnadene.

1.

Beboere og næringsdrivende i ny og gammel bebyggelse gis eksklusiv bruksrett til grøntarealet over bakken. Dette er vist på vedlegg 1 til denne avtale.

2.

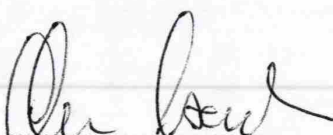
De samme gis generell adkomst- og oppholdsrett til og inne i det indre kvartal, og rett til bruk og vedlikehold av alle ledninger.

3.

TBG eller rettsetterfølger har rett til å leie ut parkeringsplasser på adkomstarealer. Fester av tomt nr. 1 og 2 har rett til å leie inntil 15 plasser i parkeringsanlegg hvis dette etableres, og på markplan inntil dette eventuelt er etablert. Fester av tomt nr. 3 har tilsvarende rett til leie av inntilplasser.

De etablerte rettigheter varer så lenge bebyggelsen består og denne avtale tinglyses på gnr 110 bnr 540 i Drammen. Rettighetene kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Drammen kommune.

Drammen, den 31/12-04


Tollbugaten 1 AS Orgnr 985 784 892


Drammen Tomteselskap 4 AS
Orgnr 985 784 604

Ove Granvick

Ove Granvick

Strømsø torg 5A

Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Strømsø torg	2 min 🚶
Linje 3, 3N, 5, 37	0.1 km
🚶 Drammen stasjon	3 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	52 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚶

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
352 elever, 19 klasser	0.9 km
Norlights Montessoriskole Drammen (...18 min 🚶	
68 elever, 2 klasser	1.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
534 elever, 27 klasser	1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
595 elever, 46 klasser	0.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (...18 min 🚶	
75 elever, 8 klasser	1.5 km
Drammen videregående skole	6 min 🚶
1250 elever, 51 klasser	0.5 km
Heltberg vgs. Drammen	17 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Blichs gate p-hus	4 min 🚶
🚗 Magasinet Drammen	6 min 🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

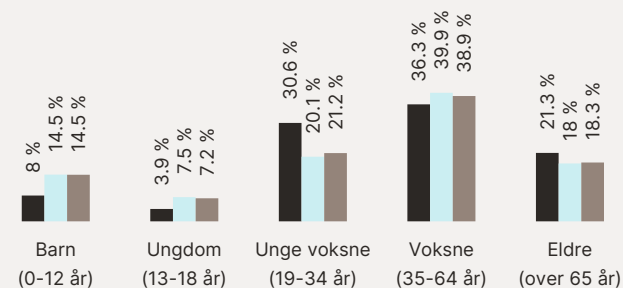


Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100



Naboskapet
Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsø torg/Drammen stas...	1 300	897
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-... 6 min 🚶	
45 barn	0.5 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
95 barn	0.9 km
Parktunet barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
102 barn	1 km


Dagligvare


Joker Drammen Togstasjon	2 min 🚶
Søndagsåpent	0.1 km
Coop Extra Byhaven	2 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Sykkel

 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

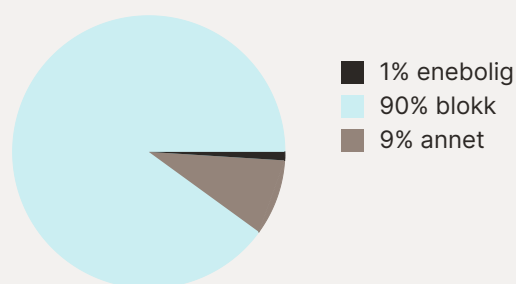
 Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

-  Marienlyst Stadion 6 min 
Fotball, friidrett 0.5 km
-  Turnhallen 7 min 
Turnhall, aktivitetshall 0.6 km
-  MOOV treningssenter 7 min 
-  Fitness24Seven Drammen 7 min 





Boligmasse



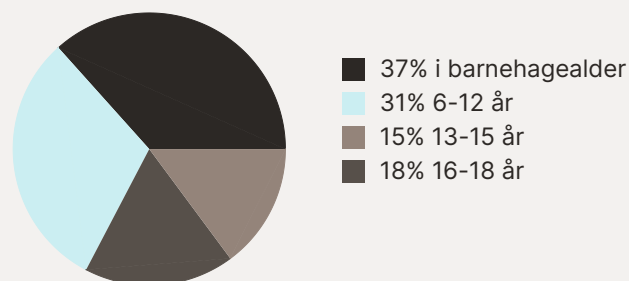
«Supersentralt!»
Sitat fra en lokalkjent



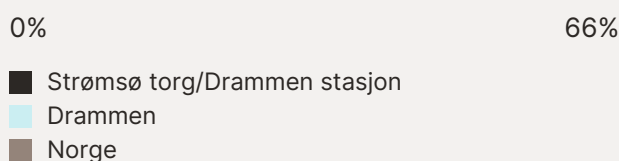
Varer/Tjenester

-  Magasinet Drammen 8 min 
-  Boots apotek Strømsø 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

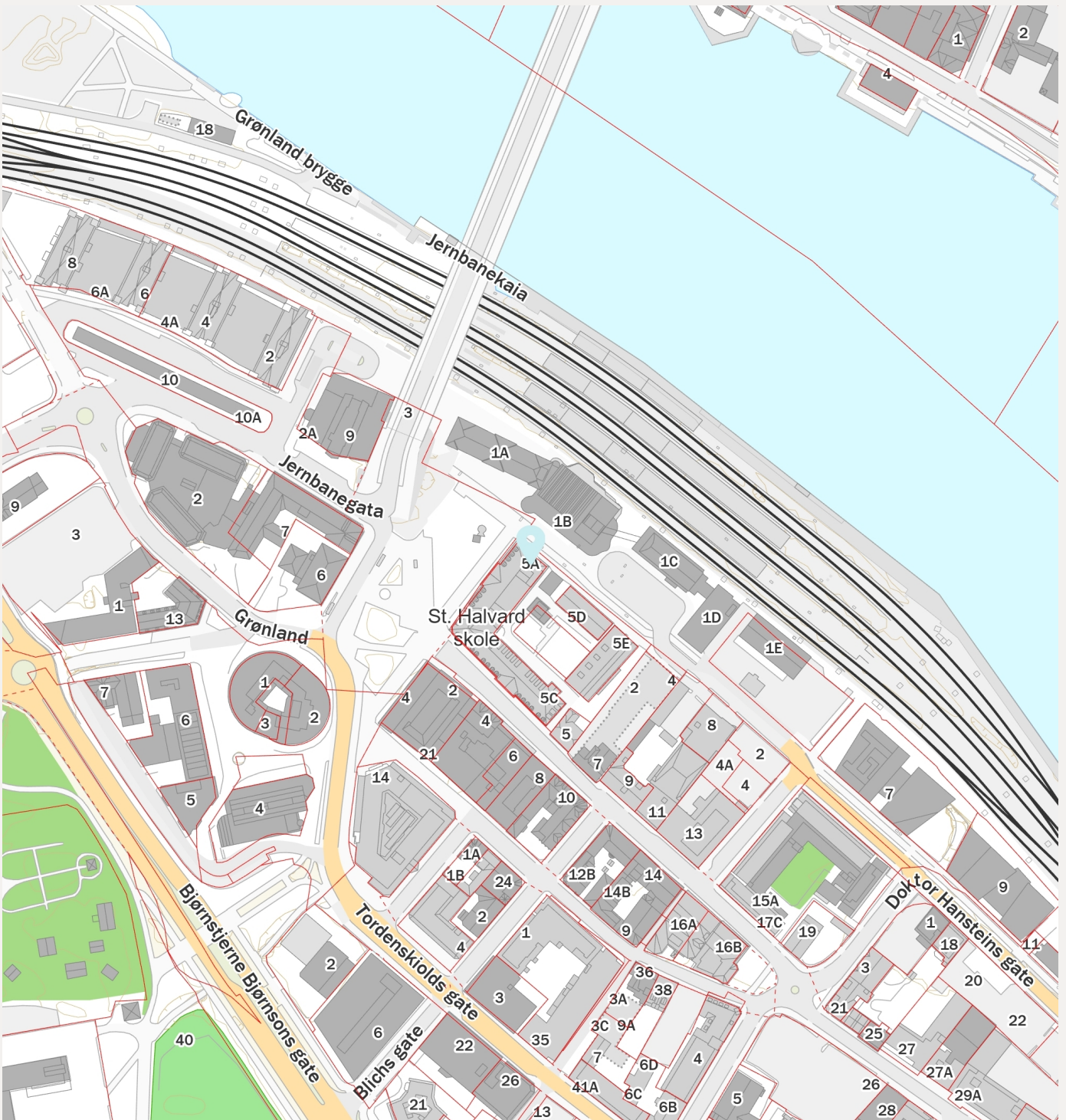


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Strømsø torg 5A

Nabolaget Strømsø torg/Drammen stasjon - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100



Naboskapet
Høflige 57/100

Offentlig transport

Strømsø torg Linje 3, 3N, 5, 37	2 min	0.1 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	3 min	0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	

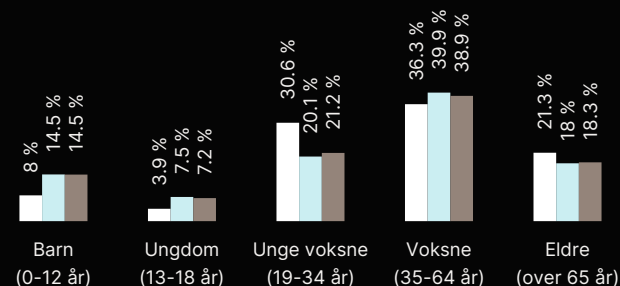
Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	11 min	0.9 km
Norlights Montessoriskole Drammen (...18 min		1.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	21 min	1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	11 min	0.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (...18 min		1.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min	0.5 km
Heltberg vgs. Drammen	17 min	

Ladepunkt for el-bil

Blichs gate p-hus	4 min
Magasinet Drammen	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsø torg/Drammen stas...	1 300	897
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-... 45 barn	6 min	0.5 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min	0.9 km
Parktunet barnehage (1-5 år) 102 barn	13 min	1 km

Dagligvare

Joker Drammen Togstasjon Søndagsåpent	2 min	0.1 km
Coop Extra Byhaven	2 min	



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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.