

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Tord Pedersens gate 89A  
3014 DRAMMEN  
Gnr./Bnr.: 113/878  
Seksjonsnr. : 37  
Drammen kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 59 m<sup>2</sup> (BRA-i: 52 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 59 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 18.12.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### 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.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	18.12.2025
Referansenummer	15077995
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-25-1003
Hjemmelshaver/selger	Ole Thomas Bjerknes
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	06.01.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Tord Pedersens gate 89A
Postnummer/sted	3014 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	113/878
Seksjonsnr.	37
Tomt	Eiet tomt: 3285 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1975		

## Byggemåte

Selveierleilighet i blokk beliggende på Strøtvet i Drammen kommune. Felles uteområder med asfaltert parkeringsplass, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med callinganlegg og heis.

Bygningen er oppført på grunnmur, yttervegger og etasjeskiller i mur/betongkonstruksjoner. Utvendige fasader med pusset mur og teglstein. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp (taket er ikke besiktiget). Vinduer og balkongdører i 2-lags glass fra ukjent årstall. (Glass datert 2016 i stuevinduer). Entredør med klassifiseringen B30 fra ukjent årstall. Oppvarming via radiatorer tilkoblet varmesentral. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i bygningens 7.etasje og inneholder følgende: Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - -		Ventilasjon	8	
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Annet	9	
Etasjeskiller - -		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	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).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### 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 bygningssakkyndige 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 som innehar 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

Rommene 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 bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
7.etasje	52	4		56	12
	Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.	Bod.			Balkong.
1.etasje		3		3	
		Bod.			
SUM	52	7		59	12
<b>Total bruksareal: 59 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 52 m<sup>2</sup> P-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.




# Rapport

## Våtrom - -

Selger opplyser om at bad er fra 2025. Gulv med gulvvarme. Gulv og vegger med flis. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap med speil og lys. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare vegger, to-greps blandebatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaksin. Synlige vannrør i forkrummet kobber og av typen rør i rør. Avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i	Fallforhold (gulv)	Lokalfall er vurdert til å være tilfredstillende. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG i	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33,2 %, temperatur 21.3 grader C og duggpunkt 4,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen er vurdert til å ha redusert effekt på befaringsdagen. Selger opplyser om at det er pågående arbeid på felles ventilasjonsanlegg. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulv med laminat. Vegger med tapet, flis og panelplater. Himling med malt flate. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Avtrekksvifte. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast. Det er montert automatisk vannstopper.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder og slitasjegrad med tanke på innredninger, overflater samt andre installasjoner. Eksempelvis svelleskader på deler av gulv og innredning. Avtrekksvifte synes å være defekt. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.
---	------------------	--

## Øvrige rom

Gulv med parkett og flis. Vegger med tapet. Himling med malt flate. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon. Garderobeskap på soverom.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 TG i Overflater vegger | Veggflater har diverse merker.

 TG 2 Overflater gulv | Gulvflater bærer preg av alder/slitasje. Eksempelvis glipper, hakk og merker. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i gang. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak bør vurderes.

Annet | Garderobeskap mangler skapdør.


## Etasjeskiller - -


Etasjeskille av mur/betong.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 TG 2 Skjevhetmåling | Det er skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15mm i stue og 14mm på soverom.  
Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast fra 2025 i følge selger. Fordelerskap for rør i rør montert på bad.  
Hovedstoppekraner montert i fordelerskap.  
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.  
Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles varmesentral.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2 Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) | Alder på det tekniske anlegget vurderes å være passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap montert i felles gang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke undersøkt (felles for bygningen).

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Ingen tilkomst til sikringsskap. Skapet var låst på befaringsdagen. Bygningsdelen er ikke inspisert/vurdert med den risiko dette innebærer.

Selger er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører i 2-lags glass fra ukjent årstall. (Glass datert 2016 i stuevinduer). Entredør med klassifiseringen B30 fra ukjent årstall.



TG 2

Vinduer

Vinduer (karmen) er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Vindu på soverom var vanskelig å åpne/lukke. Tiltak anbefales.

Dører

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Åpne/lukkefunksjon var hard. Tiltak anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nord og vestvendt overbygget balkong. Gulv med flis. Rekkverk i mur/betong.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. (balkonghøyde over 10 meter).

Enkelte gulvfliser er sprukket og det registreres bomlyd i enkelte fliser. Eksakt årsak er ikke kjent.

Tiltak anbefales.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Utgått på dato.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,48 meter i stue og på soverom.

Til informasjon:

Deler av bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt vedørende:  
- Rette feil iflg vedtak i fra Glitre Energi.  
Rapportnr: 314243. Datert: 02.03.2022.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt, datert: 02.02.2022.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert: 16.12.2025

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## 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.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]*

# Egenerklæring

Tord Pedersens gate 89A, 3014 DRAMMEN

16 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Tord Pedersens gate 89A

**Postadresse**

Tord Pedersens gate 89A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**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.**

Bodde der fra 1990 til 1994

**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 selger

---

**Selger**

Bjerknes, Ole Thomas

## 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

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad og toalett. Skiftet alle rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sansbygg

2.1.6 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

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

Ja  Nei

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

## 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

Det er byttet alle avløpsrør og vannrør i hele sameiet denne høsten pga aldring fra byggets originale fra 70 tallet

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle skjulte vertikale rør er byttet ut denne høsten.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sansbygg

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

Ventilasjonsrør er en del av arbeidet som er utført eller blir utført rett over jul. Alle kjøkkenventilatorer skal koples fra ventilasjonssystemet.



**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**

Bytte alle kjøkkenventilatorene og kople dem ut av ventilasjonssystemet.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Sans bygg

**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

**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

**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?**

Ny heis er diskutert på sameiemøte.

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

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Bjerknes, Ole Thomas

2025-12-16

Identification

 **bankID** Bjerknes, Ole Thomas



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bjerknes, Ole Thomas

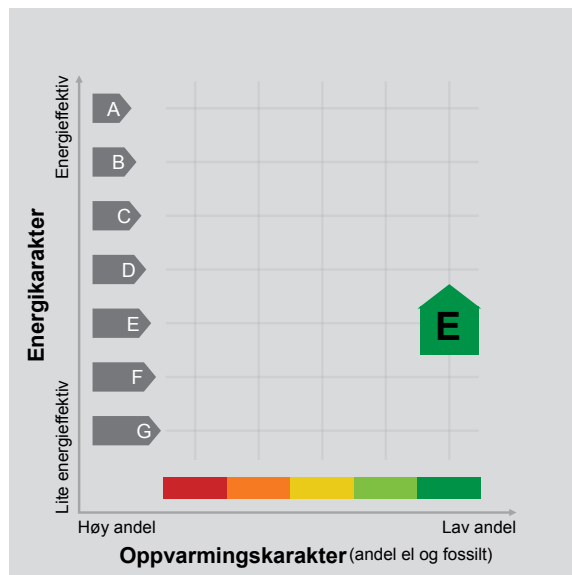
16/12-2025  
21:59:58

BANKID

# ENERGIATTEST



Adresse	Tord Pedersens gate 89A
Postnummer	3014
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	878
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158540967
Bruksenhetsnummer	H0702
Merkenummer	Energiattest-2025-242808
Dato	23.12.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Luft kort og effektivt**

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 inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1975
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	59
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 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.

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på varmeanlegg

### **Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

### **Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

### **Tiltak 13: 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.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

## **Husordensregler for Boligsameiet Tord Pedersensgt. 89**

Fastsatt av sameiermøtet 31.5.1976 med senere endringer. Sist pr. 12.4.2014.2016

- § 1. Almennelige bestemmelser
- § 2. Bomiljø
- § 3. Ansvar ved utleie
- § 4. Oppbevaring av gasser, væsker m.v.
- § 5. Bruk av leiligheten
- § 6. Husdyrhold
- § 7. Fellesrom, forandringer
- § 8. Bruk av fellesrom
- § 9. Balkonger, bruk og utstyr
- § 10. Vedlikehold av balkonger
- § 11. Vaskeriet, bruk og rengjøring
- § 12. Avfallshåndtering
- § 13. Bil - og motorcykelkjøring
- § 14. Parkeringsplassene. Anvendelse og renhold. Bil- og sykkelvask
- § 15. Renhold
- § 16. TV-antenneanlegg
- § 17. Sikkerhetstiltak dørlåser. Oppbevaring av nøkler.
- § 18. Oppslag.
- § 19. Branninstruks

## § 1. Alminnelige bestemmelser.

Sameiermøtet fastsetter disse bestemmelser som husordensregler for eiendommen Tord Pedersens gate 89 utarbeidet av styret i medhold av sameiets vedtekter § 3,3.ledd.

Bestemmelsene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet eller utøver vedkomnes rettigheter.

## § 2. Bomiljø.

Rettigheter og bruk eller disponering av leilighet, samt eiendommen for øvrig, skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer med et godt bomiljø for øyet.

Kjøkkenvifter skal være montert uten motor, da boligblokken har vifte montert på taket. Nærmer informasjon, se vedtekter §3

## § 3. Ansvar ved utleie.

Det fastsatte driftsbeløp betales av sameierne forskuddsvis pr. måned og senest innen månedens utgang.

Sameier som midlertidig stiller leiligheten til disposisjon for andre, skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensregler. Sameieren har overfor selskapet ansvar for vedkommendes bruk av leilighet, biloppstillingsplass og øvrige rettigheter, og plikter innen 8 dager etter at avtale om disposisjon eller utleie er inngått, å meddele dette skriftlig til sameiets styre. Kfr. § 2 i vedtektene.

## § 4. Oppbevaring av effekter, gasser m.v.

Brennbare gasser og væsker må ikke oppbevares i bygningen eller på eiendommen i strid med bestemmelser i lov eller forskrifter.

## § 5. Bruk av leiligheten.

I samsvar med selskapets vedtekter skal leiligheter, boder, fellesrom eller eiendommen for øvrig bare nyttes som bolig. Virksomhet som medfører støy eller annen sjenanse, er ikke tillatt.

Håndverksarbeide i leiligheten, samt tilhørende boder, som kan medføre sjenanse for andre, i form av bråk som boring,sliping,banking og lignende, utført av eller etter oppdrag av sameier, kan kun utføres i tidsrommet mellom kl. 08.00 – 18.00 på hverdager mandag til fredag, lørdag kl. 16.00. Arbeid so ikke medfører vesentlig sjenanse for andre beboere, kan utføres frem til kl. 20.00 på vanlige virkedager, kl. 18.00 på lørdager, ikke på søn- og helligdager. Dette gjelder ikke arbeid som må utføres straks for å unngå eller minske skade.

Beboere som ønsker å utføre utbedringsarbeider selv, kan søke styret om dispensasjon fra nevnte tidsrammer for kortere tidsrom.

## § 6 Husdyr.

Husdyrhold er bare tillatt når det ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr alltid føres i bånd. Det må bare luftes på friarealene.

## § 7. Fellesrom, forandringer.

Bygningsmessige forandringer av alle rom til felles bruk, så som ganger, trapper og lignende, maling eller lignende overflatebehandling av samme, kan bare utføres etter bestemmelse av styret eller sameiermøtet, jfr. Vedtektenes § 3, 2. ledd.

## § 8. Bruk av fellesarealer/ fellesrom.

Fellesrom, brannbalkonger, ganger, trapper og lignende er en del av byggets fellesareal som ikke kan disponeres av den enkelte sameier til privat bruk og skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Dette innebærer at det ikke er tillatt å plassere stoler, planter eller andre gjenstander utenfor egen leilighet og for øvrig i noe av husets fellesareal. Unntak fra dette er kun bilder eller lignende som henger på vegg, samt sklisikre løpere på gulv.

Enkel møblering i inngangsparti i underetasjen skal til enhver tid være godkjent av styret.

Styret har et direkte ansvar for at sikkerheten i huset er tatt vare på. Dette innebærer blant annet at det skal være fri adkomst for ambulansepersonell, klare rømningsveier i tilfelle av brann både i dagslys og mørke, samt fri tilgjengelighet i andre sammenheng (for eksempel rengjøring)

## § 9. Balkonger, bruk og utstyr.

Avskjerming mot vind eller sol på eller over balkonger må bare utføres som bestemt av sameiermøtet eller styret. Det samme gjelder utvendig belysningsarmatur. Markiser må bare settes opp i farger som styret har godkjent.

Blomsterkasser skal anbringes på innsiden av balkongbrystningen. Man bør passe på at planter ikke vokser slik at de henger ut over terrasserekkverket.

Private antenner eller lignende må ikke anbringes på balkongene eller annet sted utenfor leiligheten slik at de er til sjenanse for blokkas utseende.

Grilling kan finne sted på balkongen så fremt man benytter elektrisk grill eller propanfyrt grill, men grilling som avgir røyk og os, og som kan plage naboen, tillates ikke.

Lufting av tøy eller lignende på balkonger er bare tillatt når det utenfra ikke sees over brystningens høyde. Tepperisting og lignende fra balkonger er ikke tillatt.

Balkonggulv rengjøres som ethvert annet gulv. Spyling av balkonggulv er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å tømme vannbøtter etter rengjøring og lignende i sluket på balkongen.

Ved bruk av balkongen skal det tas rimelig hensyn til naboer, bl.a. med å unngå urimelig støy, høylydt musikk og lignende, jfr. § 2, 1. ledd

### **§ 10. Vedlikehold av balkongene.**

Vedlikehold/maling av balkongen på husets forside er sameiets ansvar. Dette gjelder også treverk som skal være malt i brun farge bestemt av sameiet.

Balkonggulv skal bekostes av den enkelte sameier. Det skal legges fliser med mørk brun under for å hindre lekkasje. .

Markiser: De som ønsker å sette opp markiser, må benytte lyse farger i hvit/grå/beige fargetoner. Markisen må være ensfarget.

Vedlikehold av bakverandaen er sameiets ansvar..

### **§ 11. Vaskeriet, bruk og rengjøring.**

Fellesvaskeriet skal ikke benyttes søn- og helgedager. Virkedager, herunder lørdager, kan vaskeriet benyttes, men må være avsluttet innen kl. 21. Alle skal skrive seg inn i boken på vaskeriet med dato og tid for når de benytter vaskeriet. Dette gjelder også når de ikke har bestilt tid på forhånd.

For ikke å sjenere beboere over vaskeriet oppfordres brukere til å benytte nøytrale vaske- og skyllemiddel uten sterk lukt.

Vaskeriet skal etter bruk være ryddig og i ordentlig stand.

### **§ 12. Avfallshåndtering.**

Alt avfall skal håndteres i samsvar med regler gitt av Drammen Kommune, jfr. Håndbok for kildesortering.

### **§ 13. Bil- og motorsykkkelkjøring.**

Kjøring med bil eller motorsykel på eiendommen er ikke tillatt. Kjøring med bil for privat bruk til og fra vedkommendes oppstillingsplass samt vare- og syketransport er unntatt fra denne bestemmelse.

#### **§ 14. Parkeringsplassene. Anvendelse og renhold.**

På oppstillingsplassen skal bilen alltid plasseres innenfor oppmerket felt, fortrinnsvis med fronten mot balustradens rekkverk eller garasjevegg og av plasshensyn nær disse.

Overdekking av biler er bare tillatt med presenning tilpasse bilen.

Ved snøbrøyting oppfordres beboere, hvis det er mulig, til å flytte bilene mens brøyting pågår. Det er ikke tillatt å legge snø på andres biloppstillingsplass.

Vask, annet vedlikehold eller reparasjoner av bil er ikke tillatt på biloppstillingsplass eller sameiets eiendom. Dog kan bilen poleres på sin oppstillingsplass dersom hjelpemidlene fjernes straks etter bruk.

Stell av sykler kan på tilsvarende måte foregå på sykkelplass men vask må foregå ved sluk for å begrense såpevann utover gårdsplassen.

Biloppstillingsplassene skal holdes i ryddig stand. Gårdsplass, garasjeanlegg eller adkomst til bygning må ikke benyttes til ballspill eller som leksplass på annen måte.

#### **§ 15. Renhold**

Renhold av gangen utenfor leilighetene utføres av innleid hjelp en gang pr. mnd. Trappeoppgang blir vasket 2 – 3 ganger pr. år, vinduer i trappegang 1 gang i året. Bakveranda vaskes når det ikke er frost.

Beboere må selv sørge for å holde bakveranda fri for løv og annet for å sikre at sluk på bakveranda ikke tettes.

Hver sameier/leietaker har ansvar for skifte av lyspære utenfor sin leilighet.

#### **§ 16. TV-antenneanlegg.**

Kabelnedføringene til de forskjellige leilighetene er sameiets ansvar og eiendom. Huset er knyttet til Get med trippel abonnement som har opplegg for telefon, Tv og internett.

### **§ 17. Dørlåser. Sikkerhetstiltak , oppbevaring av nøkler.**

#### **Fremmede skal ikke slippes inn i oppgangen.**

- sørg for at utgangsdøren lukkes før du forlater området.
- Hvis det ringer på ved utgangsdøren og du er i din leilighet, skal du ikke åpne uten at du kjenner den som ringer på.

Generalnøkkel er oppbevart hos Secutitas som låser beboere inn i leiligheten ved ta av nøkler. Beboer belastes utgifter ved innlåsing, se skriv

### **§ 18. Oppslag.**

Tavlene i vestibylen er primært ment for styret og vaktmester for informasjon til sameiere. Det tillates oppslag fra sameiere av nødvendig karakter.

Beboere oppfordres til å følge med på oppslag. Mye informasjon fra styret blir kun gjort kjent ved oppslag på tavlen.

### **§ 19. Branninstruks.**

Det foreligger en branninstruks som alle beboere må gjøre seg kjent med. Se eget vedlegg. De må også henge i hallen i inngangspartiet i hver oppgang.

**VEDTEKTER  
FOR  
BOLIGSSAMEIET T PEDERSENSGT 89**

*I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, sist vedtatt den 08.06.2022*

## **1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING**

Sameiets navn er Boligsameiet T Pedersensgt 89 (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 68 boligseksjoner på eiendommen gnr. 113 bnr. 878 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjonering og etterfølgende tinglyst reseksjonering med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Boder og parkeringsplasser etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering og etter følgende tinglyste reseksjoneringer med vedlegg.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

## **2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT**

### **2.1 Seksjonseierne faktiske disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheter kan bare brukes i samsvar med formålet.

### **2.2 Seksjonseierne rettslige råderett**

Med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie

ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Seksjonseier (selger/utleier) skal gi styret skriftlig melding om utleie eller overdragelse av seksjonen senest 8 dager etter kontrakt er inngått.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

## **2.3 Særlige bestemmelser for parkeringsplasser**

### *2.3.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider*

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm og eventuelle fakturerings- og håndteringskostnader i forbindelse med ladepunktet betales av seksjonseier som benytter ladepunktet.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet.

### *2.3.2 Salg av parkeringsplasser*

Parkeringsplassene i sameiet som hører til seksjonene er seksjonert som tilleggsdeler. Salg av parkeringsplasser kan bare skje mellom seksjonseiere i sameiet, og seksjonseierne det gjelder må i så fall selv sørge for å samtidig foreta en reseksjonering slik at de faktiske forhold etter salg stemmer med opplysninger i grunnboka.

Det skal ikke være knyttet mer enn to tilleggsdeler parkering til en seksjon.

Salg av parkeringsplasser mellom seksjonseierne skal også meldes til styret.

### 2.3.3 Utleie av parkeringsplasser

En seksjonseier som ønsker å leie ut parkeringsplass, må først tilby denne for utleie til de øvrige seksjonseiere i sameiet. Dersom ingen seksjonseiere ønsker å leie parkeringsplassen, kan den leies ut til andre.

Dersom sameiet har parkeringsplasser på fellesareal, kan beboere leie disse etter nærmere avtale med styret.

## 3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

### 3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og boder, er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger, samt
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av knuste eller punkterte ruter anses som reparasjon og ikke utskifting, og er derfor seksjonseieres vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### **3.2 Sameiets vedlikeholdspunkt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, membran, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det

mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **3.3 Særlig om vedlikeholdsansvar for bod og parkeringsplasser**

Seksjonseier har kun vedlikeholdsansvar for de innvendige deler av sin bod, øvrig vedlikehold knyttet til boder er sameiets ansvar. Vedlikehold av parkeringsplasser er også sameiets ansvar.

### **3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

## **4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

### **4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet**

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses *blant annet*:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

### **4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter**

Det er laget særskilte regler for fordeling av felleskostnadene.

Til dekning av sameiets felleskostnader betaler sameierne forskuddsvis et månedlig beløp som fastsettes av styret for de enkelte leilighets-typer etter følgende bestemmelser:

#### Fordelingsnøkkel nr. 1

Utgifter til eiendomsskatt, fyring og varmt vann med vedlikehold, service av drift og anlegg, forsikringspremie, samt 54 % av utgifter til vedlikehold på selve bygningsstammen (inkludert teglsteinsforblending og takteking og trekonstruksjon på taket og takteking ) fastsettes for de enkelte leilighetstypers netto kvadratmeter i henhold til samlet netto areal således:

- Type nr 1      110/5398      =      2,038 %

- Type nr 2      100/5398      =      1,852 %
- Type nr 3      103/5398      =      1,908 %
- Type nr 4      53/5398      =      0,982 %
- Type nr 5      127/5398      =      2,352 %
- Type nr 6      79/5398      =      1,464 %
- Type nr 7      76/5398      =      1,408 %

#### Fordelingsnøkkel nr. 2

Utgifter til vann, kloakk og renovasjon fordeles med henholdsvis 18 % på de 10 store leilighetene, 57 % på de 36 mellomstore leilighetene og 25 % på de 22 små leilighetene.

#### Fordelingsnøkkel nr. 3

Utgifter til heiser, strøm i vaskeriene, utelys og lys i vestibyler, trappeoppganger, boder i underetasje og 1. og 2. etasje, fellesrom for øvrig, kollektiv grunnpakke TV ,bredbånd, lønn til vaktmester, renhold, snørydding, beplantning, revisjon, administrasjon og forretningsførsel, vedlikehold av felles utstyr og maskiner, samt 46 % av utgifter til vedlikehold på selve bygningsstammen (inkludert teglsteinsforblending og trekonstruksjon på taket og takteking) fordeles likt på alle leilighetstyper.

Total brutto grunnflate for blokkens 13 etasjer + taket er 10.022 m<sup>2</sup> (utvendig mål), totalt netto leilighetsareal er 5398 m<sup>2</sup>, differansen 4624 m<sup>2</sup> er felles. Vedlikehold på blokkens betongkonstruksjon (byggningsstammen) foreslås derfor fordelt med  $5398/10.022 = 54 \%$  etter fordelingsnøkkel nr. 1 og  $4624/10.022 = 46 \%$  likt etter fordelingsnøkkel nr. 3.

Dette utgangspunktet for fordeling av felleskostnader gjelder mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall eller følger av vedtektene her.

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

Eventuelle fellesinntekter fordeles etter sameiebrøk.

### **4.3 Særskilt felleskostnad som betales for parkeringsplass**

For parkeringsplasser i sameiet som er tilleggsdeler til seksjonene skal det betales en særskilt felleskostnad.

Styret fastsetter årlig det beløp som skal betales for 1. stk. parkeringsplass i garasjelegget, i 1. stk. parkeringsplass i carporten og for 1. stk. biloppstillingsplass ute

Beløpene skal fastsettes etter følgende prinsipper:

- Beløpet for 1 stk. biloppstillingsplass ute skal være 1/3 av 1. stk parkeringsplass i garasjelegget.
- Beløpet for 1 stk. parkeringsplass i carporten skal være 2/3 av 1. stk parkeringsplass i garasjelegget.

#### **4.4 Kostnader til oljefyringsanlegg mv.**

Driftsutgifter til det felles oljefyrings- og varmtvannsanlegg med tilbehør, som er plassert i Tord Pedersens gate 83, fordeles mellom de 3 sameiene i Tord Pedersens gate 83, Tord Pedersens gate 89 og Tord Pedersens gate 95 etter de retningslinjer som er nedfelt i «Avtale om drift av felles fyringsanlegg» datert desember 1985, med eventuelle endringer og tillegg som de 3 sameier kommer overens om.

#### **4.5 Innkreving av felleskostnader**

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

### **5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

### **6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

### **7 ÅRSMØTET**

#### **7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 7.2 Årsmøte avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakere. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

#### **7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.5 Flertallskrav**

##### *7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer*

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

##### *7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall*

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

##### *7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer*

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene

#### 7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

#### 7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter

## **7.6 Inhabilitet på årsmøtet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## **7.7 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

# **8 STYRE**

## **8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

## **8.2 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

### **8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8.4 Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD**

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

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av det samlede styret, eller ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

## **10 REGNSKAP OG REVISJON**

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **11 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **12 FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

I tilfelle der skader som er berettiget til dekning fra forsikringsselskapet, oppstår på grunn av seksjonseiers eller de han svarer for, ved uaktsomhet eller forsett, kan sameiet kreve tilbake egenandelen fra sameieren eller noen han svarer for. Dette gjelder også ved unnlattelse av meldeplikt om skade.

## **13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmpumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og farger på fasadevegger.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

#### **14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

#### **15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

\*\*\*

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) <i>113-878</i>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Par
Tord Pedersens gate <del>97</del> 89					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens dato sak		
Nybygg	Boligblokk 2	Adresse			Telefon
Byggherrens navn	Tord Pedersengt 91, Her.				Telefon
Alf Rishovd	Adresse				Telefon
Anmelderens navn	Konnerudgt 3, Her.				Telefon
Ark. Robert Bjørka	Adresse				Telefon
Ansvarshavendes navn	Buskerudveien 126, Her.				Telefon
Ole K. Karlsen					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. mangler: Dør til søppelrom må skiftes til A-60 m/pumpe.

Dør til tavlerom skal merkes.

Ferdigattesten gjelder ikke parkeringshus eller overbygget biloppstillingsplass.

Drammen, den 25. april 1975

Drammen Byingeniørkontor

*A. W. ...*

bygningssjefen

Erling Rustad

Bjørn Schei

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

29/4-75 Odd Johnsen  
Drammen Byingeniørkontor

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



# DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse  
03/02009/004/JUHO

Arkivkode  
ADR 113/878

Deres referanse

Dato  
02.03.2005

E-Tek AS v/Kjell E. Eriksen  
Boks 252 Økern

0510 OSLO

## 113/878, TORD PEDERSENS GATE 89, VENTILASJONSANLEGG FERDIG ATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 16.02.2005.

Tiltakshaver: Statoil Norge AS  
Ansvarlig utførende: E-Tek AS  
Ansvarlig kontrollerende: E-Tek AS

**Gjennomført tiltak:** omlegging av ventilasjonsanlegg, gjenvinning av energi fra avtrekksluft, installasjon av VP inn på varmeanlegg.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap.IX § 34.


Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene 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, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

Judith W. Høgset  
saksbehandler



01BGR/61515   
113/878 2009 Ferdigattest

### Bygge- og bevilingsaker

Engene 1 3003 Drammen  
Saksbeh. saksbehandler  
Judith W. Høgset  
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26  
byggesak@drammen.kommune.no  
www.drammen.kommune.no  
kommunepost@drammen.kommune.no  
Org. nr. 939 214 895

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

## Tid og sted

Tid: Tirsdag 01.07.2025 Kl.:18:00

Sted: Tilfluktsrommet i Tord Pedersens gate 83

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Marianne Næss velges

### 1.4 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** Simen Bøhm og Marianne Næss velges

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes

### 1.6 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes

## 2. Rør-rehabilitering i TP 89

### Bakgrunn og behov:

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og det er nødvendig å gjennomføre rør-rehabilitering for å unngå lekkasjer og skader.

### Prosjektets omfang:

Rør-rehabiliteringen er ansett som helt nødvendig for å holde bygningen og fellesinstallasjoner forsvarlig ved like.

Som følge av at rør-rehabiliteringen medfører prosjektet inngripen i badene, som igjen utløser et tilbakestillingsansvar. Dette innebærer at badene må bygges opp igjen, dette ansvaret ansees som en del av det totale rør-rehabiliteringsprosjektet og er sameiets ansvar. Sans Bygg AS er valgt som entreprenør, og har kostnadsberegnet totalentreprise på 2 forskjellige pakkeløsninger:

- «Full pakke» med estimerte prosjektkostnader på kr 32.777.000,-
- «Nedskalert pakke» med estimerte prosjektkostnader på kr 29.639.250,-

**Finansiering:**

Styret har vurdert sameiets økonomi pt., og sett dette i forhold til at det er kjent at det er ytterligere vedlikeholdsprosjekter som vil måtte gjennomføres og finansieres i nær fremtid. Det at prosjektet vil ha stor inngripen i den enkeltes privatøkonomi er også tatt inn i vurderingen. Det er søkt om lån i flere banker, men bankene har begrensinger på hvor mye lån sameiet får.

Bankene er også forespurt om muligheten for at seksjonseiere kan innbetale sin andel av felleslånet, såkalt IN-ordning, alle bankene har sagt nei til dette.

Men bakgrunn i dette ønsker styret at årsmøtet skal beslutte hvor stor andel av prosjektets kostnad som skal finansieres ved innskudd, og hvor stor andel av prosjektet som skal finansieres ved låneopptak. Det er styrets beslutning å velge den banken som gir de beste betingelsene.

De alternativene som styret legges frem for beslutning er:

- 100% innskudd fra seksjonseierne
- 75% innskudd og 25% lån
- 50% innskudd og 50% lån

**Involvering av seksjonseierne i prosessen:**

12.12.24 ble det avholdt beboermøte der NBBO forvaltning informerte om de juridiske rundt styrets oppgaver og ansvar, vedlikehold i eierseksjonssameier, beslutningsmyndighet, kostnadsfordeling og finansiering. I tillegg informerte NBBO Byggtek om hvorfor det er behov for rør-rehabilitering, og alternativer til løsninger.

22.05.25 ble det avholdt nytt beboermøte. Styret hadde på dette tidspunktet valgt entreprenør og metode for gjennomføring av prosjektet. NBBO Byggtek informerte om tilbakeblikk på hva som er gjort i anbudsprosessen, tilbudene som kom inn og evalueringen av disse. Sans Bygg presenterte hvordan de ser for seg fremdriften av prosjektet. Og til slutt informerte NBBO Forvaltning om det juridiske grunnlaget og de økonomiske konsekvensene

17.06.25 ble det avholdt enda et beboermøte. Enda en løsning for gjennomføring ble presentert, en «nedskalert pakke», som for sameiet vil få en billigere prosjektkostnad. Styret presenterte de nå 2 løsningene «Full pakke» og «Nedskalert pakke» med økonomiske konsekvenser og beregninger. Styret hadde også engasjert Eiendomsfinans til å informere om seniorlån.

Etter hvert beboermøte er presentasjonene laget som trykksak inkludert spørsmål og svar som ble tatt opp i møtene. Disse er lagt i postkassene til alle som bor i blokka, i tillegg sendt pr post til de som har postadresse andre steder. De er også fortløpende blitt publisert som oppslag på Min Side.

**Beslutning:** Styret kan i utgangspunktet beslutte både gjennomføring, metode, valg av entreprenør, samt finansiering. Prosjektet må gjennomføres, men det er styret ønske at fellesskapet skal få velge mellom hvilke av de to prosjektene «Full pakke» og «Nedskalert pakke» som skal gjennomføres. Når det er besluttet, ønsker styret av fellesskapet skal beslutte hvilken av de 3 alternative finansieringsmodellene man skal gå for. Som beskrevet tidligere, er det styret som beslutter valg av bank, basert på de endelige tilbudene fra bankene.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet tar styrets orientering om rør-rehabiliteringen til etterretning

### 3. Valg mellom "Full pakke" eller "Nedskalert pakke"

Styret har vurdert ulike alternativer for rør-rehabilitering i TP 89, som anses som helt nødvendig for å holde bygningen og fellesinstallasjoner forsvarlig ved like. Som følge av rør-rehabiliteringen medfører prosjektet inngripen i badene, som igjen utløser et tilbakestillingsansvar.

Dette innebærer at badene må bygges opp igjen, og dette anses som en del av det totale rør-rehabiliteringsprosjektet og er sameiets ansvar. Styret har sammen med Byggtek og entreprenør jobbet med å få på plass en alternativ løsning med mål om å senke kostnadene. Vi ber om årsmøtets tilbakemelding og valg mellom disse to alternativene.

Se vedlegg for ytterligere beskrivelse av de to alternativene, og økonomiske konsekvenser knyttet til hvert av alternativene.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet har følgende alternative forslag til vedtak å stemme over:

#### **Alternativ 1**

"Årsmøtet beslutter at alternativ 1 - "Full pakke" skal gjennomføres, og ber styret om å inngå kontrakt med Sans bygg AS om totalentreprise"

#### **Alternativ 2**

"Årsmøtet beslutter at alternativ 2 - "Nedskalert pakke" skal gjennomføres, og ber styret om å inngå kontrakt med Sans bygg AS om totalentreprise"

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler årsmøte å beslutte å velge at "Nedskalert pakke" skal gjennomføres.

### 4. Valg av finansieringsmodell

Med henvisning til de 2 foregående saksfremleggene, med vedlegg, ber styret årsmøtet om å beslutte hvor stor andel av det valgte prosjektets kostnad som skal finansieres ved innskudd, og hvor stor andel av prosjektet som skal finansieres ved låneopptak. Det er styrets beslutning å velge den banken som gir de beste betingelsene.

**Forslag til vedtak: Alternativ 1**

"Årsmøtet vedtar at 100% av prosjektkostnaden for den "pakken" som ble valgt i sak 2 skal finansiere ved ekstraordinære innskudd fra seksjonseiere. Kostnaden fordeles pr seksjon etter sameierbrøken"

#### **Alternativ 2**

"Årsmøtet vedtar at 75% av prosjektkostnaden skal finansiere ved ekstraordinære innskudd fra seksjonseiere, og 25% av prosjektets kostnad skal finansieres ved låneopptak. Innskudd og gjeld fordeles pr seksjon etter sameierbrøken. Styret kontakter aktuelle banker og søker om lån iht. den "pakken" som ble valgt i sak 2.

#### **Alternativ 3**

"Årsmøtet vedtar at 50% av prosjektkostnaden skal finansiere ved ekstraordinære innskudd fra seksjonseiere, og 50% av prosjektets kostnad skal finansieres ved låneopptak. Innskudd og gjeld fordeles pr seksjon etter sameierbrøken. Styret kontakter aktuelle banker og søker om lån iht. den "pakken" som ble valgt i sak 2.

**Styrets innstilling:** På grunn av forventet økt vedlikeholdsbehov og begrensede lånemuligheter i bank, anbefaler styret at årsmøtet beslutte å velge finansieringsløsninger der 75% av prosjektkostnadene finansieres ved ekstraordinære innskudd, og 25% av prosjektkostnadene finansieres ved låneopptak.

Med vennlig hilsen for styret

18.06.2025

Sølvi Anita Eide

## Alternativ 1: «Full pakke»

### Beskrivelse:

Dette alternativet innebærer en omfattende oppgradering av rør og bad, inkludert nye vann- og avløpsrør, komplette bad med innredning, dusjvegger, blandebatterier i dusj og på servant, valgmuligheter på betjeningsplate til wc, og to standard flistyper å velge mellom. Fliser på gulv i wc-rom og vaskerom, servant og blandebatteri i wc-rom og downlights i tak på bad

Det vi i tillegg være tilvalgsmuligheter ut over dette.

Estimert prosjektkostnad: kr 32.777.000,-

### Budsjett «Full pakke»

	Kommentar	Prs ink.mva
Sansbygg	Totalentreprise - Full pakke	kr 29 250 000
Byggeledelse	Byggeledelse, Uavhengig kontroll og SHA koordinator i byggeperioden.	kr 487 500
Ferdigbefaring	Faktureres etter medgått tid, anslått	kr 59 500
Buffer	10% av prosjektkostnadene	kr 2 980 000
<b>Total prosjektkostnad</b>		<b>kr 32 777 000</b>

### Generelt om «Full pakke»

I denne pakken vil alle få levert bad med helt ny innredninger og utstyr som nevnt over. Løsningen har en høyere kostnad for fellesskapet. Løsningen øker effektiviteten og produktiviteten i prosjektet.

Når det kommer til finansiering er det viktig å vite at tallene er estimerer basert på gitte lånebeløp, nedbetaling over 30 år og flytende rente på 7%. Om renten endres, vil også vil dette påvirke de løpende felleskostnadene.

### Finansiering «Full pakke» ved 100% innskudd

Prosjektkostnadene for rehabiliteringen fordeles etter eierbrøken, og vil bli fakturert hver enhet, med en gitt frist for innbetaling. Dette fordeler seg slik pr leilighetstype:

Leilighet	53 m2	kr 321 819
Leilighet	76 m2	kr 461 477
Leilighet	79 m2	kr 479 693
Leilighet	100 m2	kr 607 206
Leilighet	103 m2	kr 625 423
Leilighet	110 m2	kr 667 927
Leilighet	127 m2	kr 771 152

Ved denne måten å finansiere prosjektet, vil det ikke bli noe fellesgjeld i sameiet.

### **Finansiering og økonomiske konsekvenser- «Full pakke» ved 75% innskudd og 25% låneopptak**

Totale innskudd kr 24.582.750,- Innskuddene vil bli fakturert hver enhet med en gitt frist for innbetaling.

Beregningene av felleskostnadene er kun estimat og baserer seg på felleskostnadene pr 21.05.25, låneopptak kr 8.194.250,- med nedbetalingstid på 30 år og 7% rente

			Innskudd	Felleskostnader pr mai 2025	Økning i felleskostnader pga låneopptak	Felleskostnader inkludert låneopptak
Leilighet	kr 53	m2	kr 241 365	kr 5 124	kr 538	kr 5 662
Leilighet	kr 76	m2	kr 346 108	kr 6 153	kr 771	kr 6 924
Leilighet	kr 79	m2	kr 359 770	kr 6 246	kr 801	kr 7 047
Leilighet	kr 100	m2	kr 455 405	kr 6 900	kr 1 014	kr 7 914
Leilighet	kr 103	m2	kr 469 067	kr 6 994	kr 1 045	kr 8 039
Leilighet	kr 110	m2	kr 500 945	kr 7 212	kr 1 116	kr 8 328
Leilighet	kr 127	m2	kr 578 364	kr 7 893	kr 1 288	kr 9 181

### **Finansiering og økonomiske konsekvenser- «Full pakke» ved 50% innskudd og 50% låneopptak**

Totale innskudd kr 16.388.500,- Innskuddene vil bli fakturert hver enhet med en gitt frist for innbetaling.

Beregningene av felleskostnadene er kun estimat og baserer seg på felleskostnadene pr 21.05.25, låneopptak kr 16.388.500,- med nedbetalingstid på 30 år og 7% rente

			Innskudd	Felleskostnader pr mai 2025	Økning i felleskostnader pga låneopptak	Felleskostnader inkludert låneopptak
Leilighet	53	m2	kr 160 910	kr 5 124	kr 1 075	kr 6 199
Leilighet	76	m2	kr 230 738	kr 6 153	kr 1 542	kr 7 695
Leilighet	79	m2	kr 239 847	kr 6 246	kr 1 603	kr 7 849
Leilighet	100	m2	kr 303 603	kr 6 900	kr 2 029	kr 8 929
Leilighet	103	m2	kr 312 711	kr 6 994	kr 2 089	kr 9 083
Leilighet	110	m2	kr 333 964	kr 7 212	kr 2 231	kr 9 443
Leilighet	127	m2	kr 385 576	kr 7 893	kr 2 576	kr 10 469

## Alternativ 2: «Nedskalert pakke»

**Beskrivelse:** Dette alternativet innebærer en mer begrenset oppgradering, med fokus på de mest nødvendige forbedringene. Det legges derimot opp til at det vil være mulighet for seksjonseierne til å gjenbruke baderomsmøblement, blandebatterier, servanter, dusjvegger osv. Nye vann- og avløpsrør, flislagte bad uten innredning, dusjvegger, blandebatterier, downlight på bad og kun én alternativ betjeningsplate til wc, og én flistype som standard.

Ønsker man å oppnå samme standard som ved «Full pakke» er det en tilvalgs mulighet som vil koste den enkelte seksjonseier ca kr 47.000,- og som faktureres direkte til den enkelte fra entreprenør. Det er også tilvalgsmuligheter ut over dette.

Estimert prosjektkostnad: kr 29.639.250,-

### Budsjett «Nedskalert pakke»

	Kommentar	Prs ink.mva
Sansbygg	Totalentreprise - Nedskalert pakke	kr 26 397 250
Byggeledelse	Byggeledelse, Uavhengig kontroll og SHA koordinator i byggeperioden.	kr 487 500
Ferdigbefaring	Faktureres etter medgått tid, anslått	kr 59 500
Buffer	10% av prosjektkostnadene	kr 2 695 000
<b>Total prosjektkostnad</b>		<b>kr 29 639 250</b>

### Generelt om «Nedskalert pakke»

Denne pakken har fokus på de mest kritiske forbedringene, og den har en lavere kostnad for fellesskapet. Dette gir et lavere lånebehov, og lavere andel fellesgjeld pr seksjon ved låneopptak, en «Full pakke». Løsningen vil gi større rom for seksjonseierne om man ønsker å gjenbruke gammel utstyr, eller om man ønsker å oppgradere.

Når det kommer til finansiering er det viktig å vite at tallene er estimerer basert på gitte lånebeløp, nedbetaling over 30 år og flytende rente på 7%. Om renten endres, vil også vil dette påvirke de løpende felleskostnadene.

### Finansiering «Nedskalert pakke» ved 100% innskudd

Prosjektkostnadene for rehabiliteringen fordeles etter eierbrøken, og vil bli fakturert hver enhet, med en gitt frist for innbetaling. Dette fordeler seg slik pr leilighetstype:

Leilighet	53 m2	kr 291 012
Leilighet	76 m2	kr 417 300
Leilighet	79 m2	kr 433 772
Leilighet	100 m2	kr 549 078
Leilighet	103 m2	kr 565 551
Leilighet	110 m2	kr 603 986
Leilighet	127 m2	kr 697 330

Ved denne måten å finansiere prosjektet, vil det ikke bli noe fellesgjeld i sameiet.

### **Finansiering og økonomiske konsekvenser- «Nedskalert pakke» ved 75% innskudd og 25% låneopptak**

Totale innskudd kr 22.229.438,- Innskuddene vil bli fakturert hver enhet med en gitt frist for innbetaling.

Beregningene av felleskostnadene er kun estimat og baserer seg på felleskostnadene pr 21.05.25, låneopptak kr 7.409.813,- med nedbetalingstid på 30 år og 7% rente

			Innskudd	Felleskostnader pr mai 2025	Økning i felleskostnader pga låneopptak	Felleskostnader inkludert låneopptak
Leilighet	kr 53	m2	kr 218 259	kr 5 124	kr 486	kr 5 610
Leilighet	kr 76	m2	kr 312 975	kr 6 153	kr 697	kr 6 850
Leilighet	kr 79	m2	kr 325 329	kr 6 246	kr 725	kr 6 971
Leilighet	kr 100	m2	kr 411 809	kr 6 900	kr 917	kr 7 817
Leilighet	kr 103	m2	kr 424 163	kr 6 994	kr 945	kr 7 939
Leilighet	kr 110	m2	kr 452 990	kr 7 212	kr 1 009	kr 8 221
Leilighet	kr 127	m2	kr 522 997	kr 7 893	kr 1 165	kr 9 058

### **Finansiering og økonomiske konsekvenser- «Nedskalert pakke» ved 50% innskudd og 50% låneopptak**

Totale innskudd kr 14.819.625,- Innskuddene vil bli fakturert hver enhet med en gitt frist for innbetaling.

Beregningene av felleskostnadene er kun estimat og baserer seg på felleskostnadene pr 21.05.25, låneopptak kr 14.819.625,- med nedbetalingstid på 30 år og 7% rente

			Innskudd	Felleskostnader pr mai 2025	Økning i felleskostnader pga låneopptak	Felleskostnader inkludert låneopptak
Leilighet	53	m2	kr 145 506	kr 5 124	kr 972	kr 6 096
Leilighet	76	m2	kr 208 650	kr 6 153	kr 1 394	kr 7 547
Leilighet	79	m2	kr 216 886	kr 6 246	kr 1 449	kr 7 695
Leilighet	100	m2	kr 274 539	kr 6 900	kr 1 834	kr 8 734
Leilighet	103	m2	kr 282 775	kr 6 994	kr 1 889	kr 8 883
Leilighet	110	m2	kr 301 993	kr 7 212	kr 2 018	kr 9 230
Leilighet	127	m2	kr 348 665	kr 7 893	kr 2 330	kr 10 223

**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 8**

# NAVNESEDDEL

Er du eier og tilstede, skriv ditt navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetens nummer: \_\_\_\_\_

Leveres ved inngangen.

✂-----

# FULLMAKT

Jeg gir \_\_\_\_\_  
(navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å stemme for meg på generalforsamlingen i

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
(boligselskapets navn) (dato)

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Eiers leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Eiers underskrift: \_\_\_\_\_

**NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn èn andelseier**

Leveres ved inngangen.

# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

## Dato og sted

**Dato:** Torsdag 22.05.2025 kl. 17:30

**Sted:** Fellesrommet i TP 83

Rett etter Årsmøtet avholdes det beboermøte hvor det vil orienteres om rørrehabiliteringsprosjektet.

## 1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av sekretær
- 1.4 Valg av tellekorps
- 1.5 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes.

- 1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Dagsorden godkjennes.

## 2. Årsmelding fra styret for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 681 011,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## **5. Innkomne forslag**

Ved fristens utløp var det ingen innkomne saker til behandling

## **6. Valg**

Det skal velges følgende:

Styreleder for 1 år

To styremedlemmer for 2 år

Evt. varamedlemmer

### **6.1 Styreleder**

**Forslag til vedtak:** Sølvi Anita Eide velges til styreleder for 2 år

### **6.2 Styremedlemmer**

**Forslag til vedtak:** Simen Bøhm velges til styremedlem for 2 år

Kåre Hunstad velges til styremedlem for 2 år

### **6.3 Varamedlemmer**

### **6.4 Valgkomité**

Med vennlig hilsen for styret

09.03.2025

Sølvi Anita Eide

# Styrets årsmelding 2024 for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

## Virksomhetens art og beliggenhet

Boligsameiet Tord Pedersensgate 89 ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 871307652. Sameiet består av 68 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Sølvi Anita Eide  
Styremedlem, Liv Dammen  
Styremedlem, Kåre Hunstad  
Styremedlem, Simen Bøhm

### Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 33 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Boligsameiet Tord Pedersensgate 89.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

### Saker som er under arbeid:

- Bytte ut vann- og avløpsrør i fellesarealet og leilighetene, inkl nytt badrom/toalett/vaskerom
- Forprosjekt heis med eventuelt nye heiser
- Fellesfyren med oppgradering bioolfjefyr, samt styringssystem
- Forprosjekt fyrrom med optimalisere løsning for oppvarming og bytte av varmtvannsbereider

### Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2024: Miljøsaneringsrapport og VA prosjekt, ny elkjele i fellesfyringsanlegget, ny garasjeport med dør
- 2023: Energi- og miljøanalyse av sameiet og fellesfyringsanlegget
- 2022: Reseksjonering av parkeringsplasser og boder i leilighetsetasjene, nye vedtekter, grøft og OV-tiltak
- 2021: Nye hovedtavler, belysning og stigere til leilighetene, brannvarslingsanlegg og infrastruktur for el-billading
- 2020: Vannbehandlingssystemer for gjenvinnings- og varmekurs

## Arbeidsmiljø

Sameiet har 1 ansatt i fast 20% stilling. I tillegg renhold og prosjektarbeid på timer.

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas. Styret har et HMS system med NBBO HMS.

## Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 89559084. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringselskap.

## Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

## Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 2 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 2 seksjoner i sameiet.

## Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

09.03.2025

Sølvi Anita Eide

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

## Resultatregnskap Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 714 595	4 260 930	4 685 123	5 153 223
Andre inntekter	1	51 098	66 578	0	30 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 765 693</b>	<b>4 327 508</b>	<b>4 685 123</b>	<b>5 183 223</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	524 185	498 891	547 680	541 290
Avskrivninger	3	100 801	100 801	100 801	100 801
Kommunale avgifter		704 879	582 062	831 300	838 780
Strøm og annen energi	4	602 047	648 996	750 000	750 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	1 064 130	438 006	1 353 000	1 385 000
Løpende driftskostnader	6	173 555	195 707	156 800	185 048
Administrativ konsulentbistand	7	186 261	165 585	158 036	221 939
Digitale tjenester		365 760	347 413	360 000	375 000
Forsikringer		440 975	379 370	417 307	564 448
Andre driftskostnader	8	83 425	94 353	40 000	80 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 246 017</b>	<b>3 451 185</b>	<b>4 714 924</b>	<b>5 042 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>519 676</b>	<b>876 323</b>	<b>-29 801</b>	<b>140 917</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		119 780	20 388	2 000	100 000
Andre finansinntekter		41 555	34 449	0	0
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>161 335</b>	<b>54 837</b>	<b>2 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>681 011</b>	<b>931 161</b>	<b>-27 801</b>	<b>240 917</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		681 011	931 161	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>681 011</b>	<b>931 161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse - Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 - 2024-12**

	Note	År 2024	År 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler	3	537 005	637 806
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>537 005</b>	<b>637 806</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		53 646	31 951
Erstatningsmessige skader		260 194	5 133
Andre fordringer		756 317	698 384
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto	9	4 466 896	4 063 208
Innestående på særvilkår - skattetrekk		7 549	10 137
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 544 602</b>	<b>4 808 812</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 081 607</b>	<b>5 446 618</b>

## Balanse - Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		5 121 251	4 440 240
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>5 121 251</b>	<b>4 440 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 549	53 016
Gjeld til forretningsfører		2 450	2 100
Leverandørgjeld		863 684	747 660
Skyldig off. myndigheter		17 578	19 794
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		31 293	28 823
Annen kortsiktig gjeld		39 802	154 984
<b>Sum gjeld</b>		<b>960 356</b>	<b>1 006 378</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 081 607</b>	<b>5 446 618</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sølvi Anita Eide  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kåre Hunstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Liv Dammen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Simen Bøhm  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

## Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	4 599 200	4 179 900
3601 Leieinntekter garasjer	57 600	57 600
3624 Inntekt vaskeri strømvavgift	34 395	30
3645 Leie parkeringsplass	23 400	23 400
3622 Strømforbruk elbil	51 098	66 578
<b>Sum</b>	<b>4 765 693</b>	<b>4 327 508</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	67 253	60 774
5110 Lønn rengjøring	158 204	145 192
5150 Opptjente feriepenger	31 293	28 823
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	59 989	57 241
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 412	4 064
5920 Yrkesskadeforsikring	3 033	2 797
<b>Sum</b>	<b>524 185</b>	<b>498 891</b>

Antall årsverk sysselsatt: 0,3

### Note 3 - Anleggsmidler

	EI-billading	Brannvarslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	432 608	390 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	432 608	390 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	175 103	110 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	257 505	279 500
Årets avskrivninger :	61 801	39 000
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	7	10

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

### Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	602 047	648 996
<b>Sum</b>	<b>602 047</b>	<b>648 996</b>

### Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6543 Vaskerianlegg	2 459	1 744
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	31 130	43 073
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	589 574	362 947
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	86 018	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 463	10 241
6640 Periodisk vedlikehold	348 486	0
6695 Forsikringskadesaker - egenandel	0	20 000
<b>Sum</b>	<b>1 064 130</b>	<b>438 006</b>

### Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	1 684	1 398
6395 Sommer og vintervedlikehold	67 175	62 120
6730 Honorar for teknisk rådgivning	86 648	10 390
6740 Honorar konsulenttjenester	0	87 500
6780 Andre driftsavtaler	18 048	34 300
<b>Sum</b>	<b>173 555</b>	<b>195 707</b>

### Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	130 836	124 134
6711 Honorar administrative tjenester	20 137	-156
6725 Honorar for juridisk bistand	31 688	37 157
<b>Sum</b>	<b>186 261</b>	<b>165 585</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6490 Annen leiekostnad	0	3 286
6550 Driftsmateriale	966	879
6790 Annen fremmed tjeneste	34 500	42 369
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	3 565	0
6890 Annen kostnader	35 331	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 182	780
7710 Styremøter	0	208
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 034	2 926
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7781 Sosiale tiltak	1 077	0
7790 Annen kostnad	1 770	40 905
<b>Sum</b>	<b>83 425</b>	<b>94 353</b>

### Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	1 800 014	1 544 069
1932 Bankinnskudd Vipps vaskeri	31 128	29
1933 Plasseringskonto 31+	1 586 754	1 007 777
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	1 048 999	1 511 332
<b>Sum</b>	<b>4 466 896</b>	<b>4 063 208</b>

**Note 10 - Egenkapital**

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	5 121 251	4 440 240
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>5 121 251</b>	<b>4 440 240</b>

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

## Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Boligsameiet Tord Pedersensgt 89**

Styreleder	Sølvi Anita Eide (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Kåre Hunstad (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Simen Bøhm (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Liv Dammen (sign.)	23.04.2025



Til årsmøte i  
Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Boligsameiet Tord Pedersensgt 89's årsregnskap som viser et overskudd på kr 681 011. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

#### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets 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 avviklet.

*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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 28.april 2025

**Østlandske Revisorer AS**



Anita Klette  
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 tirsdag 01.07.2025 kl. 18:00  
- Tilfluktsrommet i Tord Pedersens gate 83.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**

Antall seksjoner representert ved fremmøte: 45

Antall seksjoner representert ved fullmakt: 15

Totalt antall seksjoner representert: 60

Til stede fra NBBO: Marianne Næss

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Marianne Næss

### 1.3 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Valgt ble: Simen Bøhm og Marianne Næss

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes

### 1.5 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

**Vedtak:**

Valgt ble: Rebekka Johansen

### 1.6 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Dagsorden godkjennes

## 2. Rør-rehabilitering i TP 89

### Bakgrunn og behov:

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og det er nødvendig å gjennomføre rør-rehabilitering for å unngå lekkasjer og skader.

### Prosjektets omfang:

Rør-rehabiliteringen er ansett som helt nødvendig for å holde bygningen og fellesinstallasjoner forsvarlig ved like.

Som følge av at rør-rehabiliteringen medfører prosjektet inngripen i badene, som igjen utløser et tilbakestillingsansvar. Dette innebærer at badene må bygges opp igjen, dette ansvaret ansees som en del av det totale rør-rehabiliteringsprosjektet og er sameiets ansvar. Sans Bygg AS er valgt som entreprenør, og har kostnadsberegnet totalentreprise på 2 forskjellige pakkeløsninger:

- «Full pakke» med estimerte prosjektkostnader på kr 32.777.000,-
- «Nedskalert pakke» med estimerte prosjektkostnader på kr 29.639.250,-

### Finansiering:

Styret har vurdert sameiets økonomi pt., og sett dette i forhold til at det er kjent at det er ytterligere vedlikeholdsprosjekter som vil måtte gjennomføres og finansieres i nær fremtid. Det at prosjektet vil ha stor inngripen i den enkeltes privatøkonomi er også tatt inn i vurderingen. Det er søkt om lån i flere banker, men bankene har begrensinger på hvor mye lån sameiet får.

Bankene er også forespurt om muligheten for at seksjonseiere kan innbetale sin andel av felleslånet, såkalt IN-ordning, alle bankene har sagt nei til dette.

Men bakgrunn i dette ønsker styret at årsmøtet skal beslutte hvor stor andel av prosjektets kostnad som skal finansieres ved innskudd, og hvor stor andel av prosjektet som skal finansieres ved låneopptak. Det er styrets beslutning å velge den banken som gir de beste betingelsene.

De alternativene som styret legges frem for beslutning er:

- 100% innskudd fra seksjonseierne
- 75% innskudd og 25% lån
- 50% innskudd og 50% lån

### Involvering av seksjonseierne i prosessen:

12.12.24 ble det avholdt beboermøte der NBBO forvaltning informerte om de juridiske rundt styrets oppgaver og ansvar, vedlikehold i eierseksjonssameier, beslutningsmyndighet, kostnadsfordeling og finansiering. I tillegg informerte NBBO Byggtek om hvorfor det er behov for rør-rehabilitering, og alternativer til løsninger.

22.05.25 ble det avholdt nytt beboermøte. Styret hadde på dette tidspunktet valgt entreprenør og metode for gjennomføring av prosjektet. NBBO Byggtek informerte om tilbakeblikk på hva som er gjort i anbudsprosessen, tilbudene som kom inn og evalueringen av disse. Sans Bygg presenterte hvordan de ser for seg fremdriften av prosjektet. Og til slutt informerte NBBO Forvaltning om det juridiske grunnlaget og de økonomiske konsekvensene

17.06.25 ble det avholdt enda et beboermøte. Enda en løsning for gjennomføring ble presentert, en «nedskalert pakke», som for sameiet vil få en billigere prosjektkostnad. Styret presenterte de nå 2 løsningene «Full pakke» og «Nedskalert pakke» med økonomiske konsekvenser og beregninger. Styret hadde også engasjert Eiendomsfinans til å informere om seniorlån.

Etter hvert beboermøte er presentasjonene laget som trykksak inkludert spørsmål og svar

som ble tatt opp i møtene. Disse er lagt i postkassene til alle som bor i blokka, i tillegg sendt pr post til de som har postadresse andre steder. De er også fortløpende blitt publisert som oppslag på Min Side.

**Beslutning:** Styret kan i utgangspunktet beslutte både gjennomføring, metode, valg av entreprenør, samt finansiering. Prosjektet må gjennomføres, men det er styret ønske at fellesskapet skal få velge mellom hvilke av de to prosjektene «Full pakke» og «Nedskalert pakke» som skal gjennomføres. Når det er besluttet, ønsker styret av fellesskapet skal beslutte hvilken av de 3 alternative finansieringsmodellene man skal gå for. Som beskrevet tidligere, er det styret som beslutter valg av bank, basert på de endelige tilbudene fra bankene.

**Vedtak:**

Årsmøtet tar styrets orientering om rør-rehabiliteringen til etterretning

### **3. Valg mellom "Full pakke" eller "Nedskalert pakke"**

Styret har vurdert ulike alternativer for rør-rehabilitering i TP 89, som anses som helt nødvendig for å holde bygningen og fellesinstallasjoner forsvarlig ved like. Som følge av rør-rehabiliteringen medfører prosjektet inngripen i badene, som igjen utløser et tilbakestillingsansvar.

Dette innebærer at badene må bygges opp igjen, og dette anses som en del av det totale rør-rehabiliteringsprosjektet og er sameiets ansvar. Styret har sammen med Byggtek og entreprenør jobbet med å få på plass en alternativ løsning med mål om å senke kostnadene. Vi ber om årsmøtets tilbakemelding og valg mellom disse to alternativene.

Se vedlegg for ytterligere beskrivelse av de to alternativene, og økonomiske konsekvenser knyttet til hvert av alternativene.

**Vedtak:**

Årsmøtet beslutter at alternativ 2 - "Nedskalert pakke" skal gjennomføres, og ber styret om å inngå kontrakt med Sans bygg AS om totalentreprise

Antall stemmer "full pakke": 28

Antall stemmer "nedskalert pakke": 31

#### **4. Valg av finansieringsmodell**

Med henvisning til de 2 foregående saksfremleggene, med vedlegg, ber styret årsmøtet om å beslutte hvor stor andel av det valgte prosjektets kostnad som skal finansieres ved innskudd, og hvor stor andel av prosjektet som skal finansieres ved låneopptak. Det er styrets beslutning å velge den banken som gir de beste betingelsene.

##### **Vedtak:**

Årsmøtet vedtar at 75% av prosjektkostnaden skal finansiere ved ekstraordinære innskudd fra seksjonseiere, og 25% av prosjektets kostnad skal finansieres ved låneopptak. Innskudd og gjeld fordeles pr seksjon etter sameierbrøken. Styret kontakter aktuelle banker og søker om lån til "Nedskalert pakke" med budsjetterte prosjektkostnader på totalt kr 29.639.250,-

Det ble gjennomført votering i 2 omganger. Først mellom de to ytterliggående alternativene. Alternativ 1, som fikk 21 stemmer, og alternativ 3 som fikk 36 stemmer.

I neste runde ble de da gjennomført votering mellom alternativ 2 som fikk 31 stemmer, og alternativ 3 som fikk 27 stemmer.

## Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	02.07.2025
Protokollvitne	Rebekka Haaland Johansen (sign.)	02.07.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Tord Pedersensgt 89 torsdag 22.05.2025 kl. 17:30 - Fellesrommet i TP 83.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**

Antall seksjoner representert ved oppmøte: 38

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 6

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 44

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Marianne Næss

### 1.3 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Sølvi Anita Eide

### 1.4 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt tellekorps

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

**Vedtak:**

Valgt ble: Rebekka Haaland Johansen

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Dagsorden godkjennes.

## **2. Årsmelding fra styret for 2024**

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## **3. Årsregnskap 2024**

**Vedtak:**

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 681 011,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## **4. Honorar til styret**

**Vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## **5. Innkomne forslag**

Ved fristens utløp var det ingen innkomne saker til behandling

**Vedtak:**

Det var ingen saker til behandling

## **6. Valg**

### **6.1 Styreleder**

**Vedtak:**

Sølvi Anita Eide velges til styreleder for 1 år

### **6.2 Styremedlemmer**

**Vedtak:**

Simen Bøhm velges til styremedlem for 2 år

Kåre Hunstad velges til styremedlem for 2 år

### **6.3 Varamedlemmer**

**Vedtak:**

Rebekka Haaland Johansen velges til varamedlem for 2 år

### **6.4 Valgkomité**

**Vedtak:**

Styret fortsetter som valgkomite



# Protokoll for Boligsameiet Tord Pedersensgt 89

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Rebekka Haaland Johansen (sign.)	22.05.2025



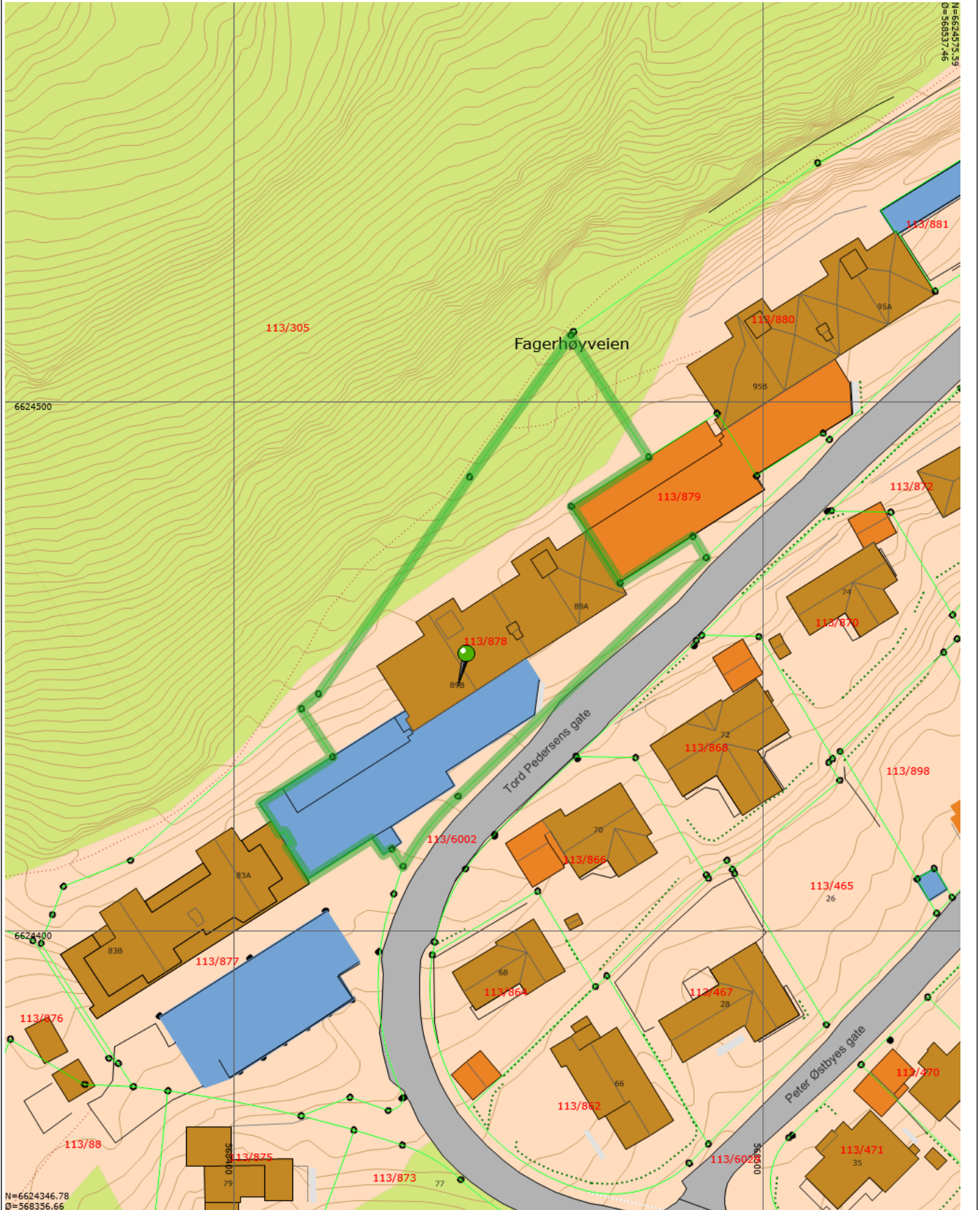
Drammen  
kommune

## Kartutsnitt






























Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 878	Fnr: 0	Snr: 63
Adresse:	Tord Pedersens gate 89B 3014 DRAMMEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Gjerde
 Loddrett mur	 Trapp	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Veg	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Høydekurve	 Bebygd område
 Skog	 Annet	



Drammen  
kommune

# Kommuneplan

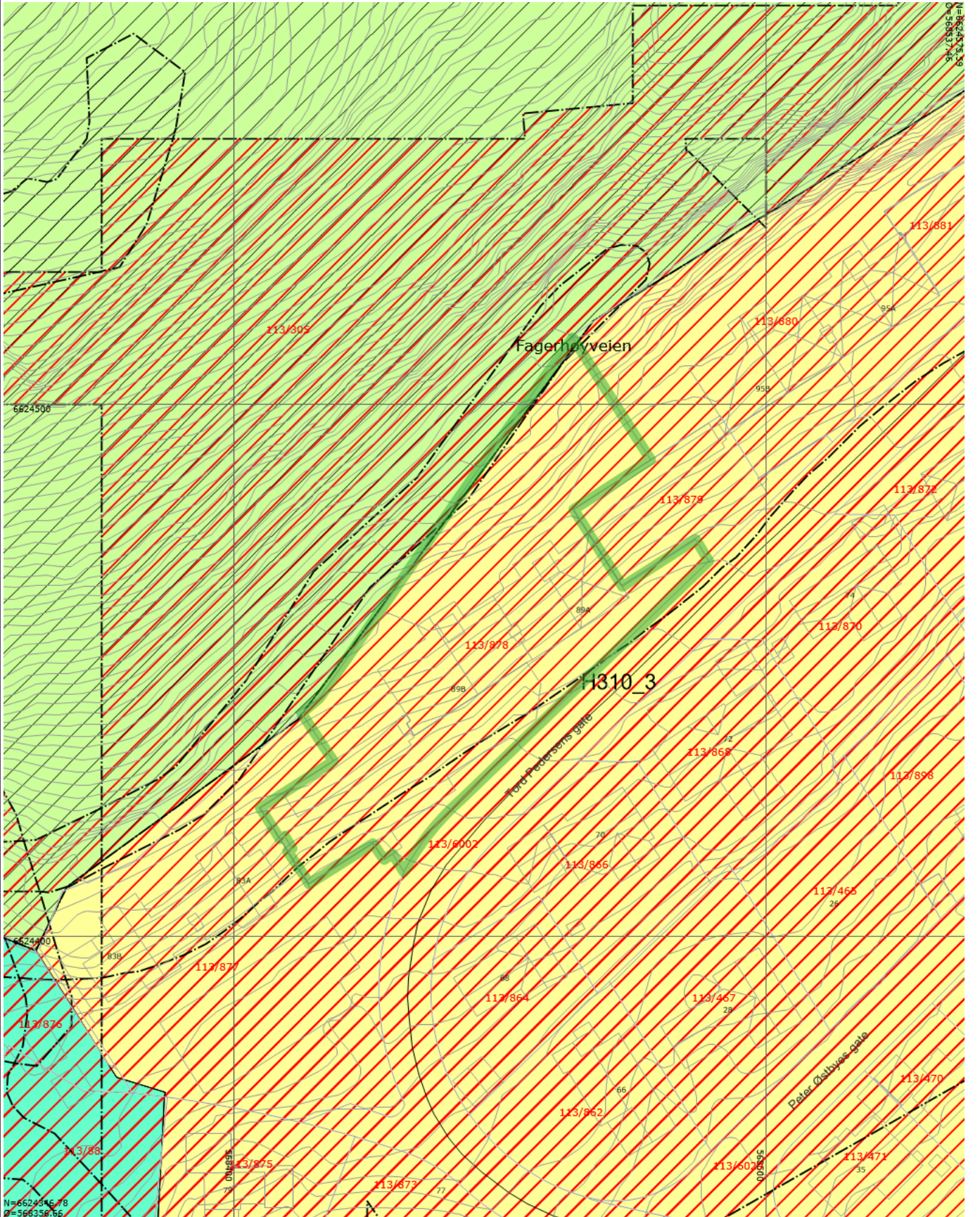
Eiendom: Gnr: 113 Bnr: 878 Fnr: 0 Snr: 63

Adresse: Tord Pedersens gate 89B  
3014 DRAMMEN






















Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring naturmiljø	 Bevaring kulturmiljø
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde



Drammen  
kommune

# DOK - alle datasett

## Analyserapport

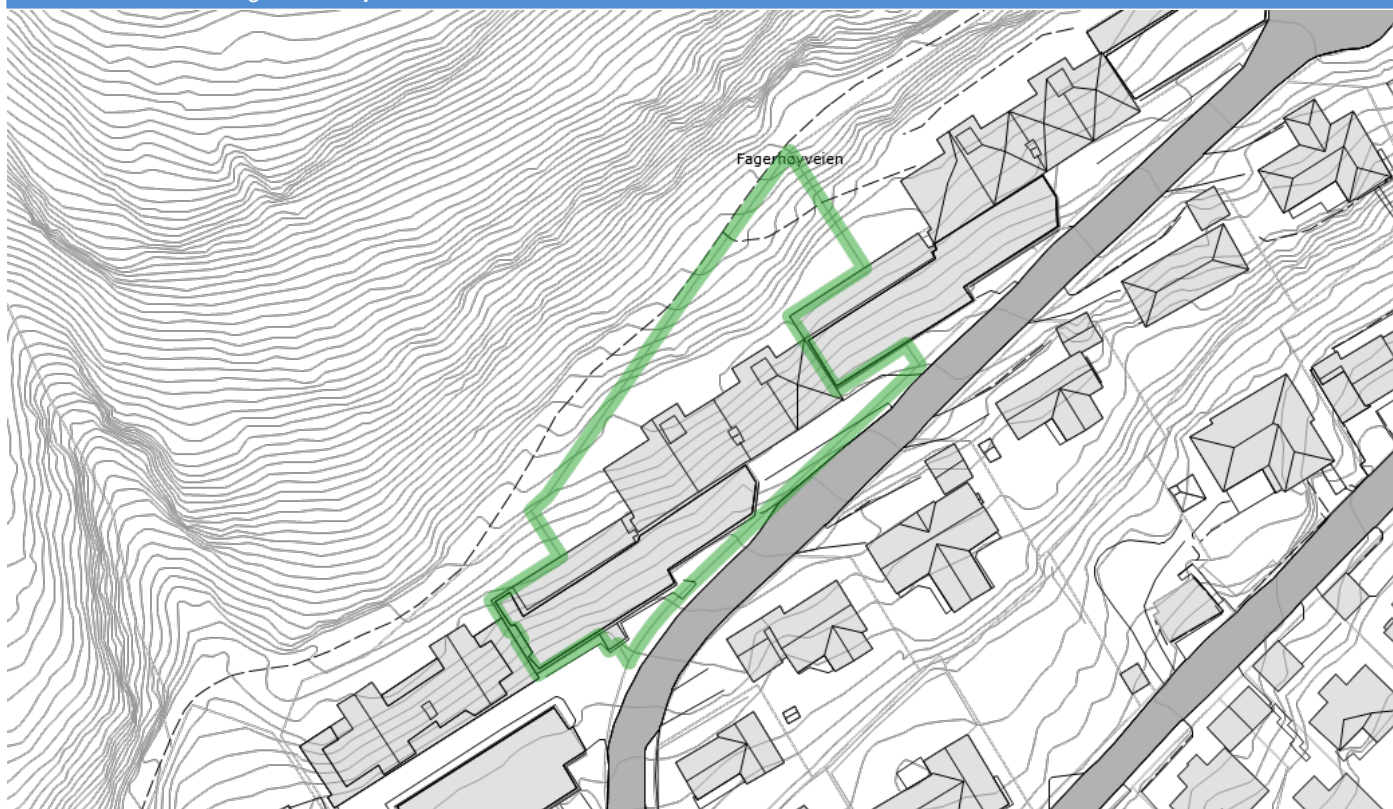
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	113	878	0	63

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

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

[Link til kart](#)



Ingen treff i temadatabasen.

#### Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

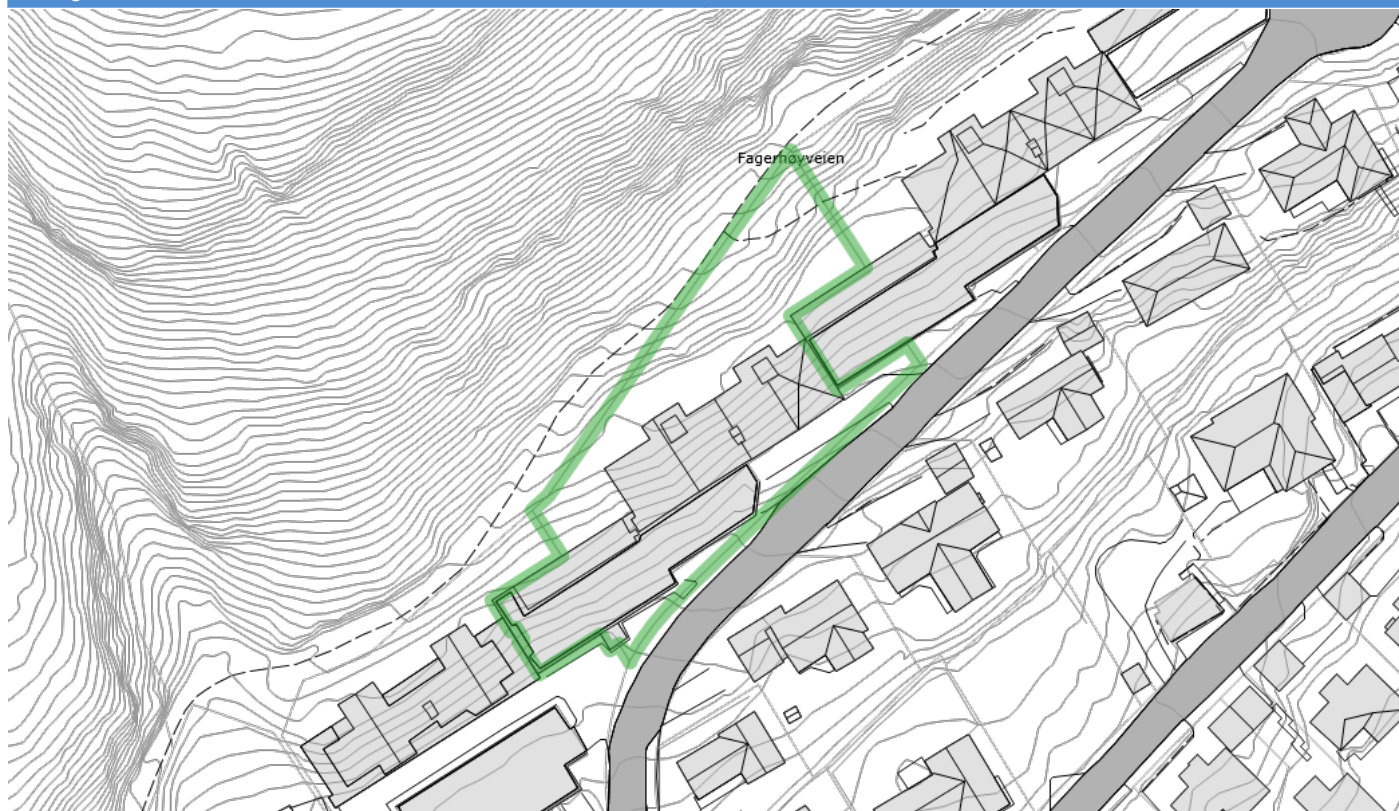
Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	878	0	0	1	3285.42m <sup>2</sup>

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Parkeringshus		1	791.30m <sup>2</sup>
Garasje, uthus, anneks til bolig		1	1.06m <sup>2</sup>
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer		1	718.19m <sup>2</sup>

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet	
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	3641.07m <sup>2</sup>
Flomfare	60.97m <sup>2</sup>
Bevaring kulturmiljø	41.85m <sup>2</sup>

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	41.85m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse	Nåværende	3243.57m <sup>2</sup>

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060265-2	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.14m <sup>2</sup>
060224-4	ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR STRØTVET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3252.39m <sup>2</sup>

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Friluftsområde (på land)	0.14m <sup>2</sup>
Boliger	3252.39m <sup>2</sup>

# Tord Pedersens gate 89A

Nabolaget Toppenghaug/Strøtvet - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tord Pedersens gate 83 Linje 14	1 min	0 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	8 min	3 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	

## Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	10 min	0.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	8 min	3.1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	13 min	5.4 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	7 min	3.2 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min	3.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Nøstehagen Bo- og omsorgssent... 18 min

«Etablert boområde mange forskjellige mennesker»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

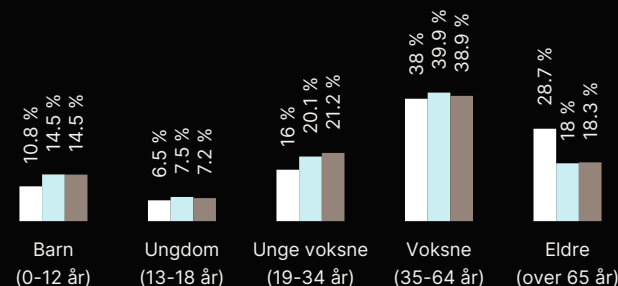


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100



Naboskapet  
Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Toppenghaug/Strøtvet	990	499
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	10 min	0.9 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 ... 43 barn	13 min	1.1 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 år) 69 barn	15 min	1.3 km

## Dagligvare

Joker Toppenghaug PostNord, søndagsåpent	11 min	1 km
Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	18 min	1.6 km



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 2025

# Tord Pedersens gate 89A

Nabolaget Toppenhaug/Strøtvet - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Tord Pedersens gate 83 Linje 14	1 min 🚶 0 km
🚶 Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	8 min 🚶 3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	56 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚶

## Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	8 min 🚶 3.1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	13 min 🚶 5.4 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	7 min 🚶 3.2 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min 🚶 3.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Nøstehagen Bo- og omsorgssent... 18 min 🚶

«Etablert boområde mange forskjellige mennesker»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

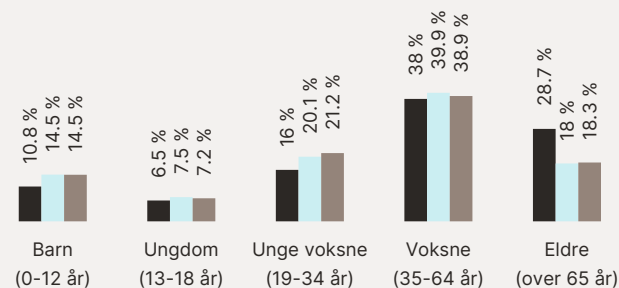


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100



Naboskapet  
Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Toppenhaug/Strøtvet	990	499
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	10 min 🚶 0.9 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 ... 43 barn	13 min 🚶 1.1 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

Joker Toppenhaug PostNord, søndagsåpent	11 min 🚶 1 km
Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.6 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

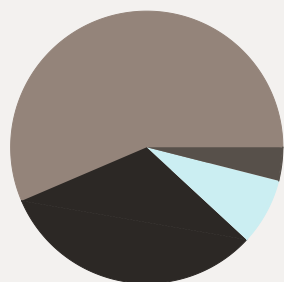
⊕ Bragernes skole, gymsal 11 min   
Aktivitetshall 1 km

⊕ Kjappen kunstgress, Løkkebergp... 13 min   
Fotball 1.1 km

🚶 EVO Engenkvartalet 17 min

🚶 Fitness24Seven Drammen 20 min

## Boligmasse



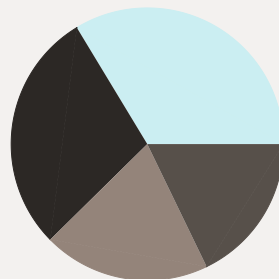
■ 32% enebolig  
■ 8% rekkehus  
■ 57% blokk  
■ 4% annet

## Varer/Tjenester

📦 Magasinet Drammen 18 min

📦 Vitusapotek Magasinet 18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder  
■ 34% 6-12 år  
■ 20% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

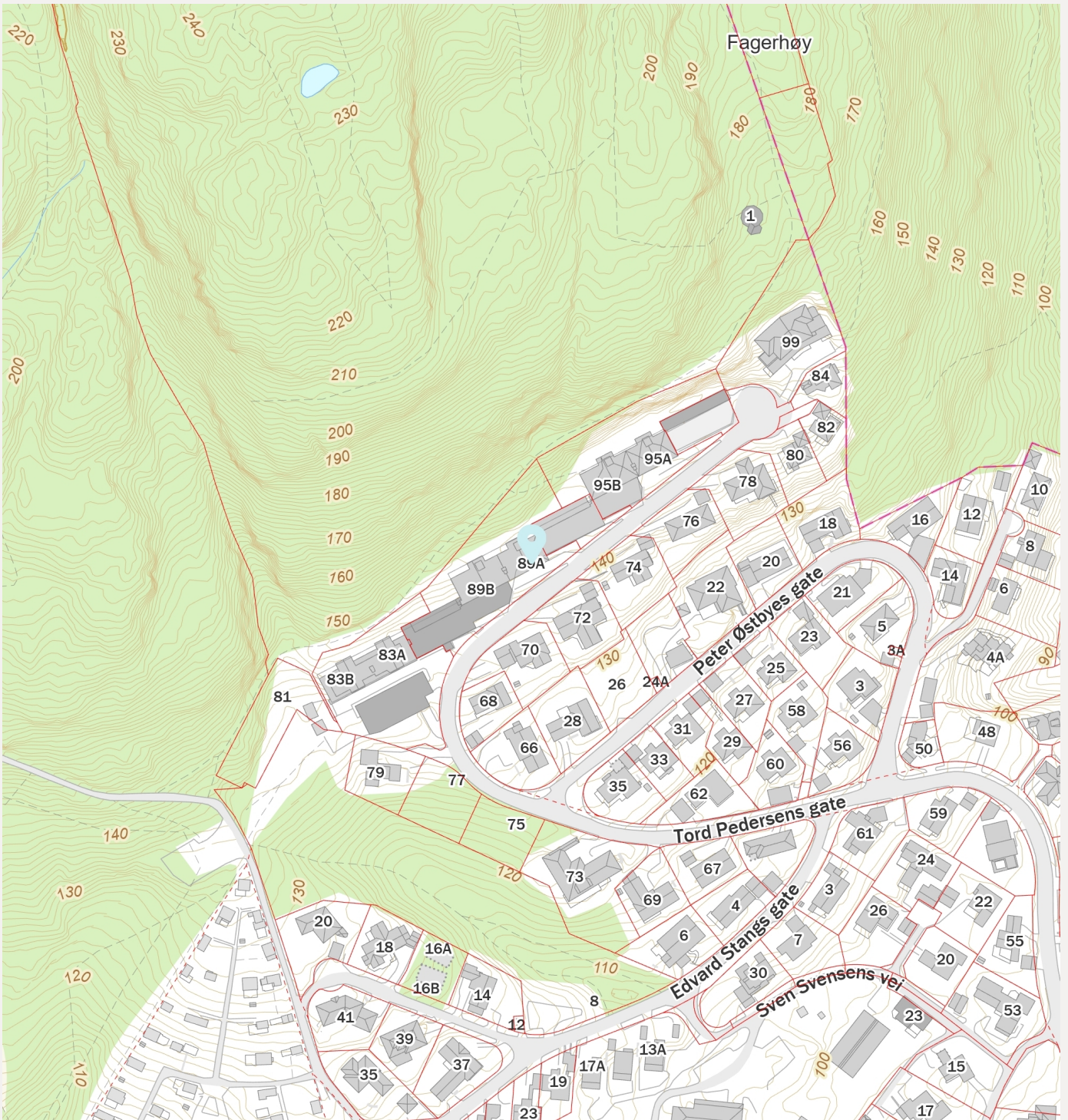
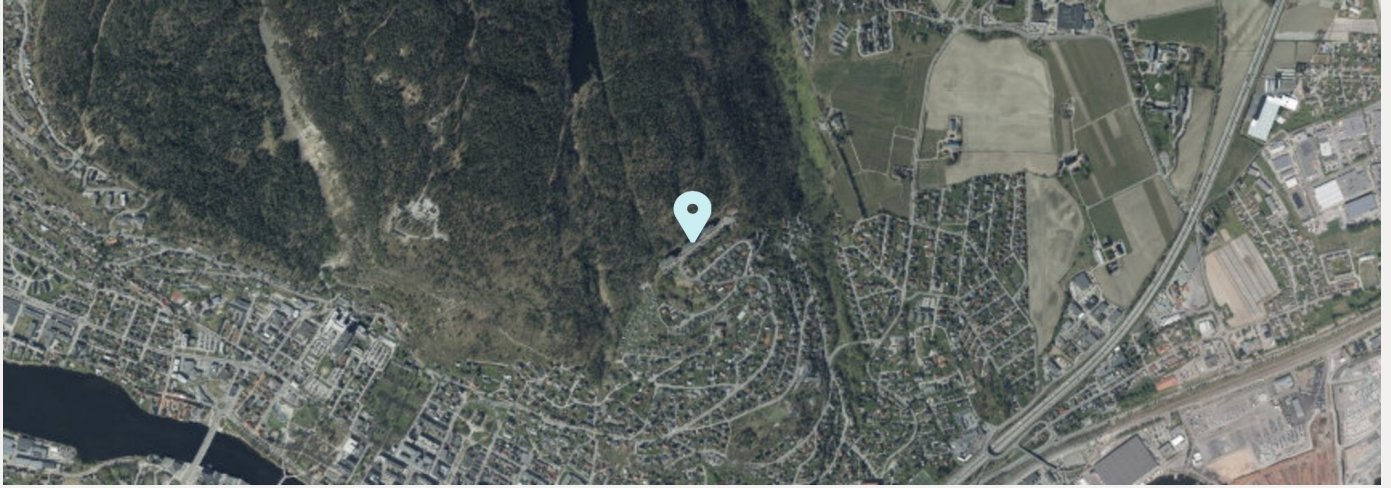


0% 48%

■ Toppenhaug/Strøtvvet  
■ Drammen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Drammen  
kommune

# Reguleringsplaner

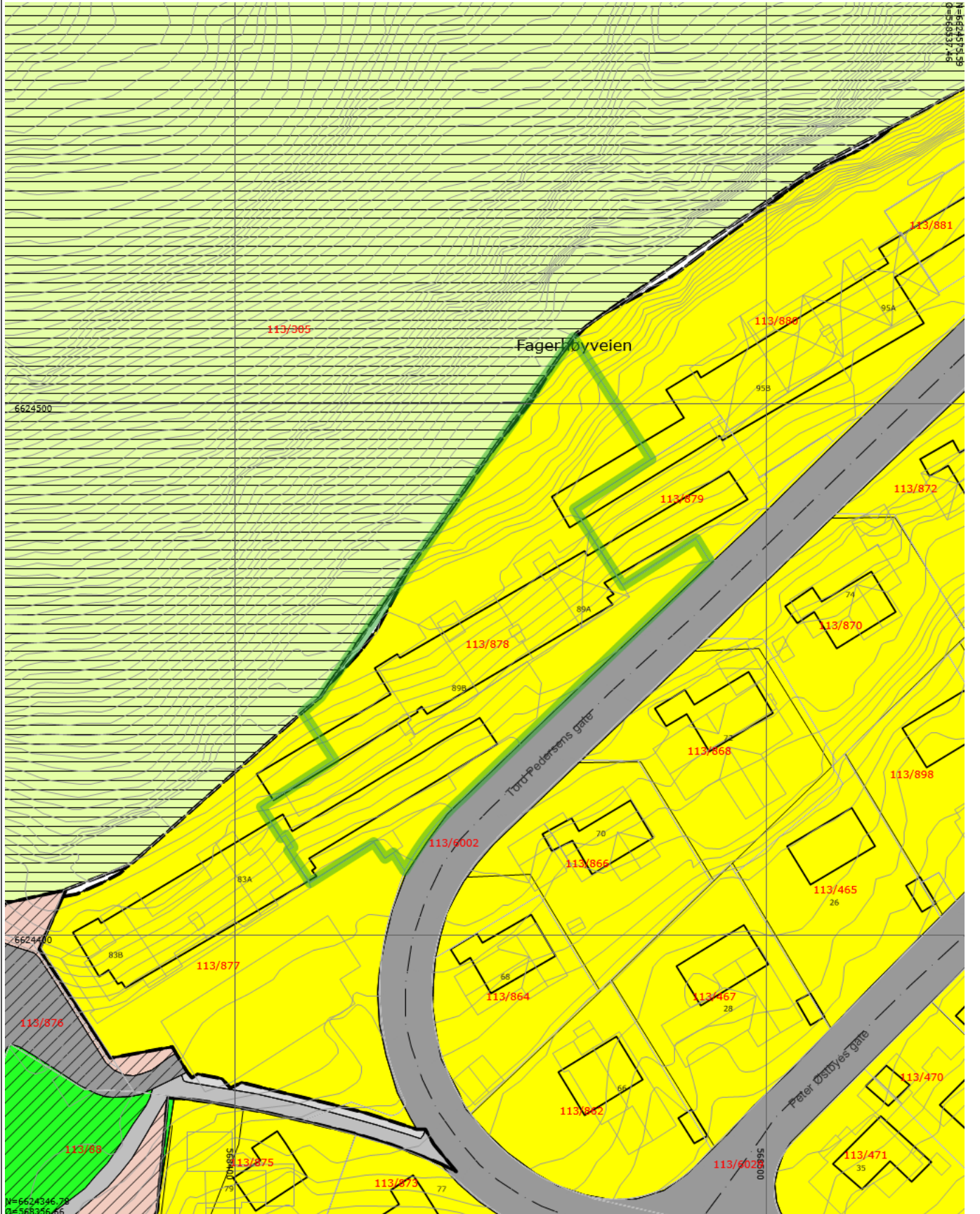
Eiendom: Gnr: 113 Bnr: 878 Fnr: 0 Snr: 63

Adresse: Tord Pedersens gate 89B  
3014 DRAMMEN


















Annen info: Reguleringsplan for Bragernesåsen og Ham



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Boligområde
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Friluftsområde	 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal	 Annet fellesareal	

# Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

## **Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret**

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

## **Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminneregistreringer**

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynsoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570\_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570\_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

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



Drammen kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Adresse

3301 - Drammen kommune

113

878

0

63

Tord Pedersens gate 89B, 3014 DRAMMEN

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Areal

Bevaring kulturmiljø

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

41.85m<sup>2</sup>

Boligbebyggelse - Nåværende

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

3244.07m<sup>2</sup>

Flomfare

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

60.97m<sup>2</sup>

L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

41.85m<sup>2</sup>

Ras- og skredfare

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

3642.06m<sup>2</sup>

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID

Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Areal

Ja

3301 060224-4

ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR STRØTVET. (4.10.1967)

Boliger

3252.89m<sup>2</sup>

3301 060265-2

Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)

Friluftsområde (på land)

0.14m<sup>2</sup>

## RELATERTE PLANER

PLANID

Plannavn (vedtaksdato)

060213-2

REGULERING AV GANGVEI MELLOM BERGSTIEN SIKSAKKEN. (23.10.1952)

060219-7

REGULERINGS OG BEBYGGELSESPAN FOR STRØTVEDT SAMT REG. AV STRØTVEDT SKOG TIL FRIAREAL. (8.5.1962)

060220-4

ENDRET REGULERING AV HANS HANSENS VEI 31, SYD FOR SANATORIEVEIEN. (14.1.1963)

060221-1

REGULERING AV EIENDOMMENE BERGSTIEN 7, 9, 13, 15, 17, 17A, 19 OG 19A. (23.9.1963)

060221-7

REGULERING AV UNDERLIA TIL BOLIGOMRÅDE. (18.8.1964)

060224-4

ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPAN FOR STRØTVET. (4.10.1967)

060233-2	REGULERINGSPLAN FOR VEGKRYSSET KONGGATA - SPIRALEN. (12.3.1975)
060233-9	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET UNDERLIA NEDRE DEL, REGULERINGSENDRING. (17.4.1975)
060240-1	REGULERINGSENDRING FOR DEL AV OMRÅDET STRØTVET, OFF. FRIOMRÅDE OG PARKERINGSAREAL (25.3.1980)
060243-18	REGULERINGSPLAN FOR KLUBBHUS MED TILHØRENDE ANLEGG VED NEPERUDJORDET I DRAMMEN (10.11.1986)
060245-16	TORD PEDERSENS GATE 99 REGULERINGSPLAN (29.8.1989)
060251-8	REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES, DEL 2A FJELLTUNNELL (18.2.1997)
060256-4	REGULERINGSPLAN FOR BUSKERUD SENTRALSYKEHUS (30.10.2001)
060264-5	Reguleringsplan for Sanatorieveien 46 (12.12.2006)
06027-6	REGULERING AV SANATORIEVEIEN. (1.5.1940)
060220190012	Detaljregulering for Spiraltoppen (22.3.2022)
060265-2	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)

#### BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

#### REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

#### KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



# Reguleringsplan for BRAGERNESÅSEN OG HAMBORGSTRØMSKOGEN, gnr./bnr. 113/305, 114/248, 377, 868 (del av), 925 og 1319

Saksnr./Arkivkode

08/516 – PLAID 253

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Drammen bystyre 27.05.2008

### Revisjoner:

Dato for siste revisjon av plankartet ..... 10.06.2008

Dato for siste revisjon av bestemmelser ..... 10.06.2008

### 1. FORMÅLET MED PLANEN

**Bragernesåsen** - Formålet med reguleringsplanen er å bevare et viktig natur- og kulturlandskapsområde i nær tilknytning til Drammen sentrum. Områdets egenart består i en spesiell landskapsform – Bragernesåsen - og flere viktige kulturhistoriske anlegg ( turveier, utsiktspunkter, boplasser, forsvarsanlegg, mm.), som fremmer bruken av området til friluftsliv.

**Hamborgstrømskogen** - Formålet med reguleringsplanen er å bevare en gammel skog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser, og som ligger i umiddelbar nærhet til Drammen sentrum. Reguleringsplanen skal på samme måte som for Bragernesåsen legges til grunn for skjøtsel med tanke på friluftslivet.

### 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Spesialområde - friluftsområde / parkskog SFP
- Spesialområde - friluftsområde SF 1 - 2
- Spesialområde - friluftsområde / museum SFM
- Spesialområde - bevaring av gamle boplasser SB 1 - 12
- Annet spesialområde - bevaring av naturlandskap og kulturhistoriske anlegg
- Annet spesialområde - utsiktsområder og utsiktspunkter SU
- Annet spesialområde - forsvarsanlegg (Øvre og Nedre skanse) SFA 1 - 2
- Friområde F 1 - 4
- Fareområde - område med rasfare

Ordførers underskrift ..... 

### 3. BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE FORMÅLENE

#### 3.1 Spesialområde – friluftsområde / parkskog SFP

##### For friluftsområde / parkskog SFP gjelder følgende bestemmelser:

1. Eksisterende skogsbilde av storvokst blandingsskog med overvekt av store trær skal opprettholdes. Nye plantearter skal ikke innføres. Etter nærmere vurdering kan dødt trevirke beholdes i enkelte områder for å gi bedre betingelser for biologisk mangfold. Det skal utføres skjøtsel i tilstrekkelig omfang slik at skogens sunnhet ikke forringes.
2. For dyrelivet gjelder villlovens bestemmelser og forskrifter gitt i medhold av denne lov. Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade og ødeleggelse.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, fremføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensnings-tilførsler. Henleggelse av søppel og avfall er forbudt. Opplistingen er ikke fullstendig.
4. Motorisert ferdsel er forbudt ihht. Lov om motorferdsel i utmark og forskrifter gitt i medhold av denne lov.
5. Skjøtsel og drift av skogen skal gjøres som plukkhogst og små flater under 3 daa for å sikre kontinuitet i skogsbildet.

#### 3.2 Spesialområder – friluftsområder SF 1 - 2 og SFM, spesialområde SB 1 - 12 og annet spesialområde SU

##### For spesialområder - friluftsområder SF 1-2 og SFM gjelder følgende bestemmelser:

1. I friluftsområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturlige vekstvilkår, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, fremføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av bilveier, drenering og annen form for tørrlegging av myr, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall. Opplistingen er ikke fullstendig.
2. Skjøtsel og drift av skogen i friluftsområder skal gjøres slik at naturverdier ( biologisk mangfold ) ivaretas og områdenes bruk som friluftsområder fremmes. Uttak av virke utføres som plukkhogst og små flater opp til 5 daa i områdene SF1 og SF 2. Det tillates ikke innføring av nye plantearter.
3. Det skal tas hensyn til myr, vann og vassdrag med tanke på hogst og terrenginngrep.
4. Neperudjordet opprettholdes som eng. Området rundt Neperudjordet kan brukes til skileik og andre friluftaktiviteter.

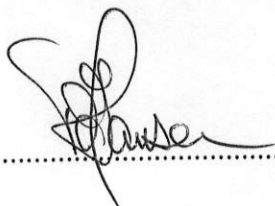
##### Særskilt bestemmelse som gjelder for Spesialområde - friluftsområde / museum SFM

1. Museumsområdet slik det er tegnet på plankartet, opprettholdes. Oppføring av bygninger som inngår i museumsområdet kan tillates etter søknad til bygningsmyndigheten. Skjøtsel av museumsområdet skal tilpasses bygningene, deres funksjon og bruk.

##### Særskilt bestemmelse som gjelder for Spesialområde – bevaring av gamle boplasser SB 1 - 12

1. Gamle boplasser vist på kartet bevares. Skjøtsel av områdene skal utføres slik at rester av boplassene bevares og informasjon om disse fremmes.

Ordførers underskrift .....



### **Særskilt bestemmelse som gjelder for Annet spesialområde – utsiktsområder og utsiktspunkter SU**

1. Skjøtsel av skogen rundt utsiktspunkter / utsiktsområder skal utføres slik at disse stedene opprettholder sin funksjon.

### **3.3 Annet spesialområde - bevaring av naturlandskap og kulturhistoriske anlegg**

1. Turveisystemet med utsiktspunkter, forsvarsanlegg ( Øvre og Nedre skanse ), eksisterende restaurant ( Åspaviljongen ) og gamle boplasser ( avmerket på reguleringsplankartet ) bevares. Tilbakeføring av Åspaviljongen til opprinnelig dragestil tillates.
2. Det er ikke tillatt med større terrenginngrep.
3. Vegetasjon i områdene ( for en stor del parkmessig beplantning, dels av innførte arter ) skal skjøttes slik at et mangfoldig og variert vegetasjonsbilde fremmes. Spesielt legges vekt på å fremelske de planteslag som ble plantet på 1800-tallet.
4. Hogst utføres som plukkhogst, evt. små flater.

### **3.4 Friområder F 1 - 4**

1. Parkeringsanlegg i friområdene F 1 - 3 kan utvides innenfor formålsgrensen. Ved utvidelsen skal det tas hensyn til eksisterende terreng og landskapskarakter.
2. Bygninger med tilknytning til friluftformålet og Spiraltoppen kan oppføres. For større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides bebyggelsesplan.
3. I område F2 kan det etableres privat, felles avkjørsel til eiendommene Bergstien 17 A og 17 B. Det må søkes om byggetillatelse i samsvar med plan- og bygningslovens § 93. Drammen kommune skal ha rett til å trafikkere avkjørselen for å drive vedlikehold av eksisterende rassikring i området, og for etablering og vedlikehold av eventuell framtidig, supplerende rassikring.
4. I område F4 kan det opparbeides badeplass med tilhørende anlegg. Opparbeidelsen skal skje skånsomt etter samlet plan, og i samsvar med bestemmelsene i 3.3 pkt. 2, 3 og 4.

### **3.5 Fareområde – område med rasfare**

1. Sikringstiltak i rasutsatte områder skal gjennomføres i forhold til landskapsmessige forutsetninger.

## **4. AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER**

1. Hvis det under gravearbeid eller ved annen virksomhet i planområdet kommer tilsyne automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten hos Fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

## **5. TIDLIGERE VEDTATTE PLANER SOM OPPRETTHOLDES**

1. Reguleringsplan for Sentrumsring Parsell Bragernes, vedtatt av bystyret 18. 02. 1997, opprettholdes.

Ordførers underskrift .....



# Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	878	Festenr.		Seksjonsnr.	63
Adresse	Tord Pedersens gate 89B, 3014 DRAMMEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
00090088	22574	15.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3504

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post [tilsynet@lier.kommune.no](mailto:tilsynet@lier.kommune.no) eller tlf. 32 22 01 00

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

## PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 15. januar 2025 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2025 er

1R = kr 1.314,-

### Honorar ved eierskifter i borettslag

Honorar for eierskifte<sup>1)</sup> og godkjenning av ny andelseier – belastes selger

Ved ordinært salg	4R	6.570,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	4.925,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.

### Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap.

Honorar for eierskifte<sup>1)</sup> og godkjenning av ny andelseier

Urådighet/sperre	1,75R	2.875,-
Pantattest		375,-
Pantenotering	1,75R	2.875,-
Transportgebyr (belastes kjøper)	1,75R	2.875,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.570,-

1) Honoraret for eierskiftegebyr dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av aksjeeierregisteret i borettslaget.

### Honorar for avklaring av forkjøpsrett

I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.210,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysning av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	4,5R	7.390,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.100,-

### Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier

Honorar for eierskifte<sup>1)</sup> – belastes selger

Ved ordinært salg	4R	6.570,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	4.925,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.

### Eier/leierskifter i garasje, p-plass, boder og fellesområder

Endring av eier/leietaker belastes kjøper/ny leietaker.

Ved salg, pr overdragelse		1.200,-
Ved endring av leietaker		580,-

### Honorar ved eierskifter i velforening

Honorar for eierskifte<sup>1)</sup> – belastes selger

Ved ordinært salg		1.200,-
-------------------	--	---------

1) Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.

### Megleropplysninger

Leveres via meglersystemene

Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)		4.947,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig		4.947,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig		5.556,-
Manuell behandlet prisfastsettelse omsorgslag		2.702,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger		2.623,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse		7.442,-



### **Vedrørende innboforsikring**

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen.

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringselskap.



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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).