PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

# TUNVOLLVEIEN 13 F

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra sameiet

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

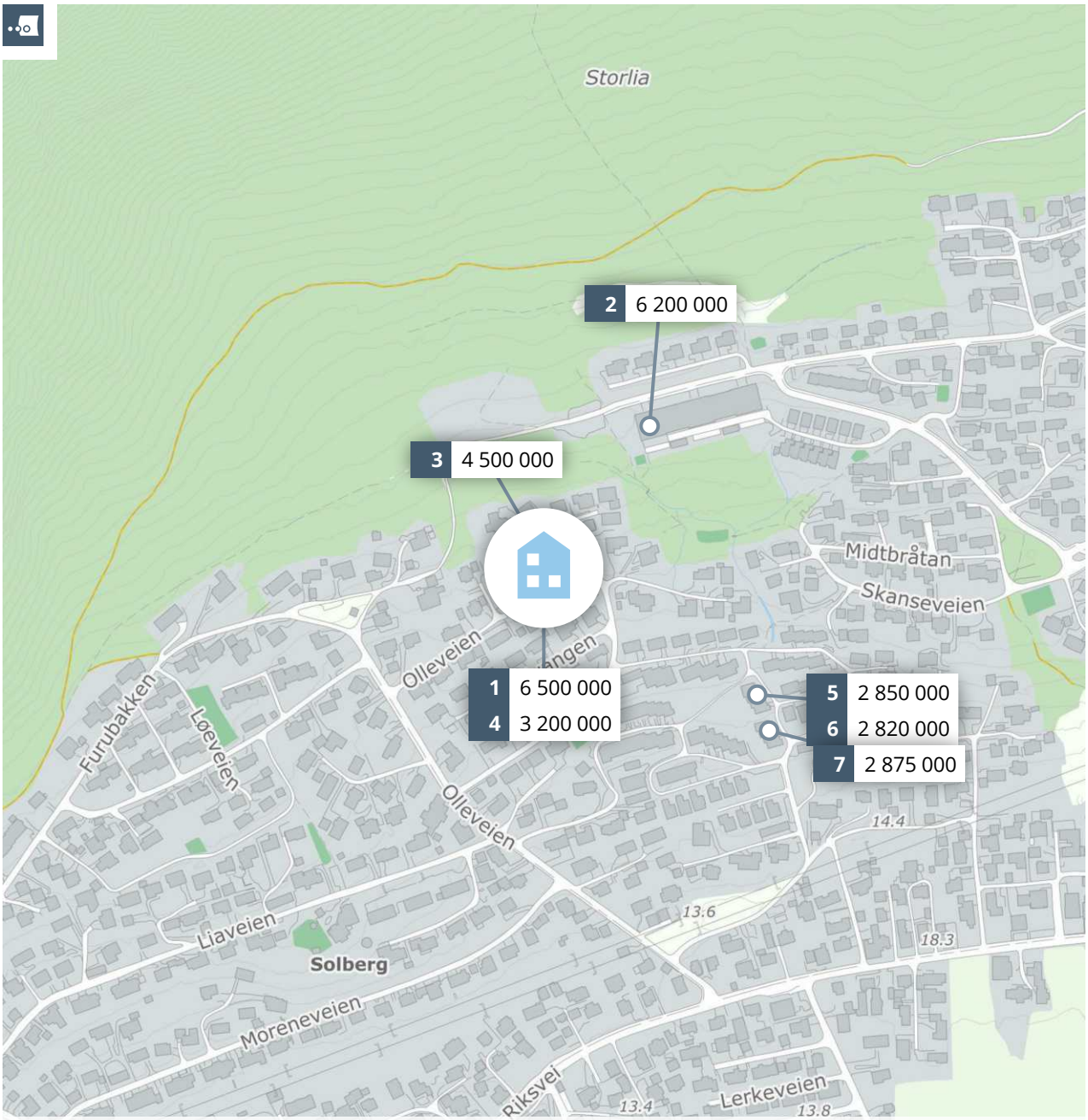
Informasjon fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# TUNVOLLVEIEN 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 16.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Tunvollveien 13 B, 3057 SOLBERGELVA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 245 BNR 571 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS TUNVOLL-LØKKEMOVEIEN

Verdivurdert til

**3 350 000**

| - | 3 350 000 | 60 909 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 55 m² | 8 m² | - m² | 10 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1963 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 1 923 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tunvollveien 13 B<br>104 m² 1963 1. etg 3 sov | | | | 18.10.2025 | 6 500 000 | **6 500 000** | 0 | 6 500 000 | **62 500** |
| 2 | Myrabakken 31<br>93 m² 2013 5. etg 2 sov | | | | 29.09.2025 | 6 290 000 | **6 200 000** | 0 | 6 200 000 | **66 667** |
| 3 | Tunvollveien 13 A<br>77 m² 1963 1. etg 2 sov | | | | 18.10.2025 | 4 500 000 | **4 500 000** | 0 | 4 500 000 | **58 442** |
| 4 | Tunvollveien 13 B<br>56 m² 1963 1. etg 1 sov | | | | 18.12.2025 | 3 350 000 | **3 200 000** | 0 | 3 200 000 | **57 143** |
| 5 | Bergveien 47<br>47 m² 1974 2. etg 1 sov | | | | 14.03.2023 | 2 790 000 | **2 850 000** | 0 | 2 850 000 | **60 638** |
| 6 | Bergveien 47<br>51 m² 1974 1. etg 1 sov | | | | 30.07.2024 | 2 895 000 | **2 820 000** | 0 | 2 820 000 | **55 294** |
| 7 | Bergveien 39<br>51 m² 1974 2. etg 1 sov | | | | 21.09.2022 | 2 690 000 | **2 875 000** | 0 | 2 875 000 | **56 373** |

Lys og moderne 2-roms leilighet i attraktive Tunvollveien 13F. Leiligheten ble totalrenovert i 2023 og fremstår som svært innbydende med lyse overflater, tidsriktige materialvalg og god planløsning. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen gir en luftig atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott utsikt over Solbergelva og omkringliggende natur. Leiligheten har et moderne kjøkken fra Sigdal, stilrent flislagt bad, romslig soverom og bod. Sameiet har gode parkeringsløsninger med carport og gjesteparkering, samt ordensregler som sikrer et godt bomiljø. Beliggenheten er ideell for deg som ønsker et rolig nabolag med kort vei til marka, barnehager, skole, dagligvare og kollektivtransport. En innflytningsklar leilighet med høy standard – perfekt for både førstegangskjøpere, pendlere og deg som vil bo lettstelt og moderne.

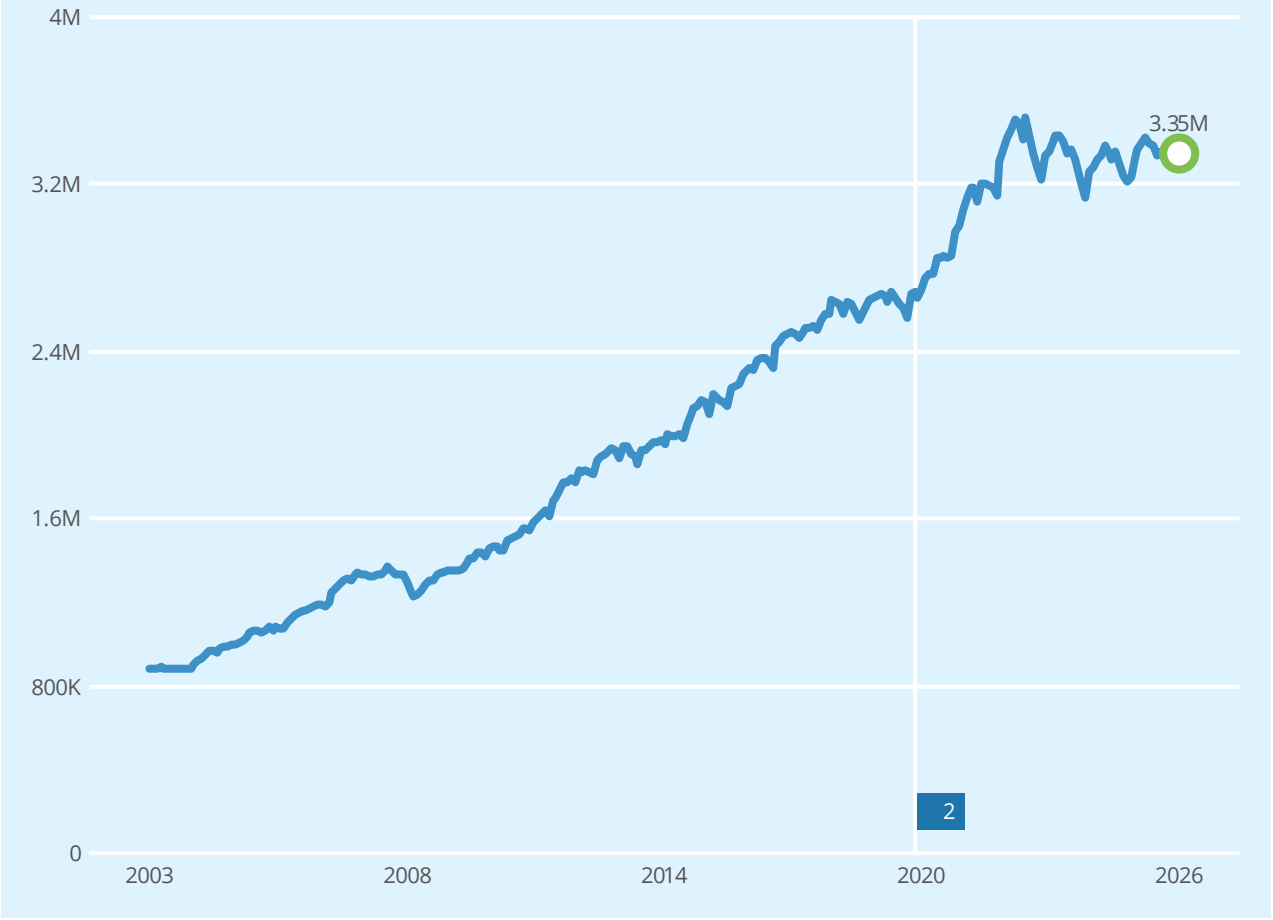
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

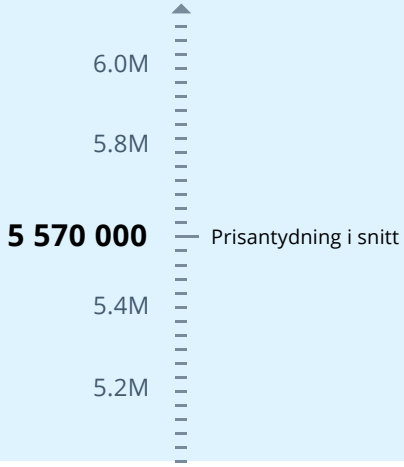
2 Tilbygg blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.05.2022 | | 05.05.2022 | - | 41 000 000 | - | 41 000 000 | 3 |

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

## Leiligheter til salgs i 3057 SOLBERGELVA nå

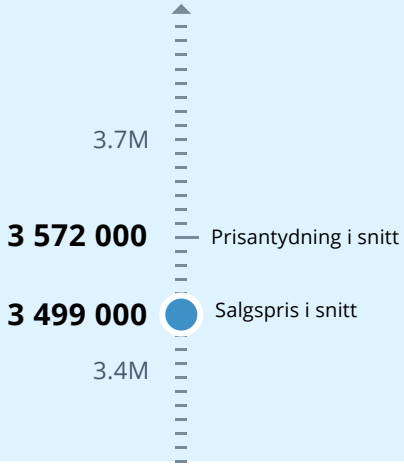
12
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
155
dager

## Leiligheter solgt i 3057 SOLBERGELVA siste 9 mnd

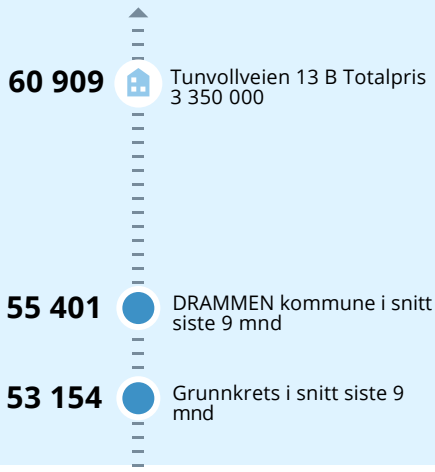
14
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Tunvollveien 13 E, 3057 SOLBERGELVA

DRAMMEN kommune

gnr. 245, bnr. 571, snr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²**




**Befaringsdato:** 10.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22008-1079 **Referansenummer:** QC9595

**Autorisert foretak:** Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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

# Norsk takst

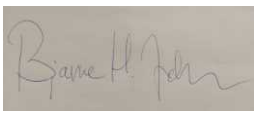
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

**Rapportansvarlig**



Bjarne Henry Johansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarnehenryjohansen@gmail.com

907 67 807

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ny leilighet i bygg fra 1963 totalrenovert i 2023 . Leiligheten er på 1 plan. Det er vinduer med 3 lags glass og aluminiumsbekledning utvendig, balkongdøren har også 3 lags glass og aluminiumsbekledning, hoveddøren er malt. Det er terrasse med terrassegulv av tre og rekkverk av glass.
Innvendig erdet 1 stavs eikeparkett på gulvene.
Gulvet i gangen er litt skjevt.Vegger og tak er malte plater.
Innvendige dører er slette og hvitmalte. Det er bad med nedfelt servant, vegghengt toalett dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Flis på vegger og gulv og malt tak. Det er Sigdal kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Boligen har balansert ventilasjon. Det er montert radiatorer for oppvarming med vannbåren varme. Boligen har vannledninger av rør i rør system. Det er nytt elektrisk anlegg.
Bygget har brannvarslingsanlegg og sprinkler anlegg, det er også Brannslukkingsapparat i leiligheten. Leiligheten har en egen bod i felles anlegg. Det er ikke montert kjøkkenventilator.

### Leilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning.
Boligen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning.
Det er treterrasse utenfor stuen med glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er nytt og ubrukt, det er derfor ikke tatt hull

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er montert radiatorer for oppvarming med vannbåren varme.
Det elektriske anlegget er nytt
Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

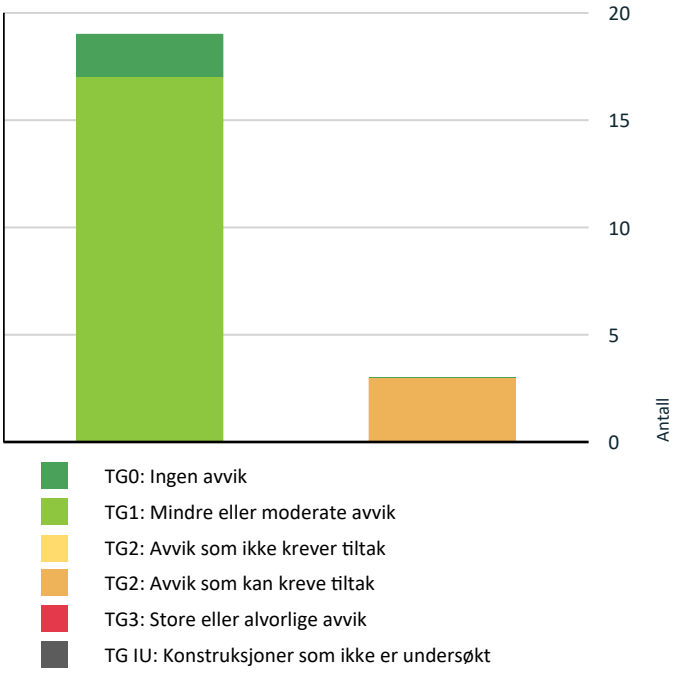
### Lovlighet Gå til side

**Leilighet**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
1963

**Kommentar**
Totalrenovert 2023

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning.



### TG 1 Dører

Boligen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er treterrasse utenfor stuen med glassrekkverk.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På parkett delen av gangen heller gulvet over 15 mm

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

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



### ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.



### ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt og ubrukt, det er derfor ikke tatt hull

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2023



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



## TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 1 Vannbåren varme

Det er montert radiatorer for oppvarming med vannbåren varme.



## TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er nytt

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2023**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

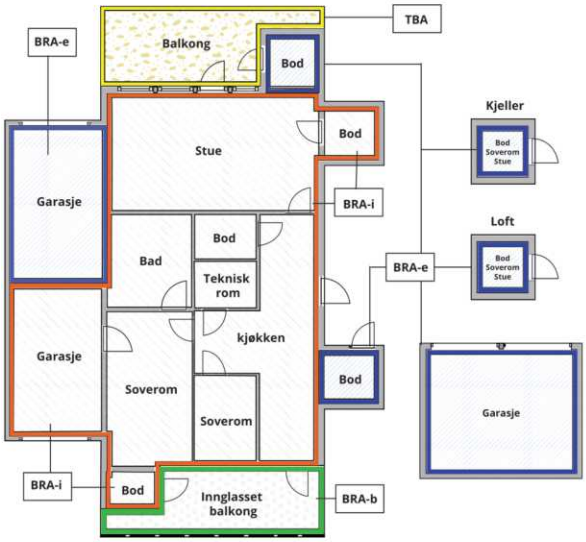
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 55 | 8 | | 63 | 10 |
| **SUM** | **55** | **8** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, soverom, bod, bad, stue/kjøkken | Bod 2 | |

**Kommentar**

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i felles anlegg.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Totalrenovert 2023

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 51 | 4 |

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.11.2025 | Bjarne Henry Johansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 245 | 571 | | 11 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Tunvollveien 13 E

**Hjemmelshaver**
Marron Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i leilighetsbygg med flere boliger i rolig etablert boligområde i Solbergelva.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, støpt platting og trapp, forstøtningsmurer,

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 41 000 000 | 2022 | Tvangssalg |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.11.2025 | |
| 2 | 27.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QC9595

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

Meglerfirma | Oppdragsnr.

Adresse: TUN VOLLVEIEN 13

Postnr.: 3058 Sted: SOLBERGMOEN

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2022 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? LY FORSIKRING Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: MATRON EIENDOM AS Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

**2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

**2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.5 Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: RI Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse TOTAL GJENNOMGANG

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse AS MJØNDALEN INSTALLASJON

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

| Dato 15 OKT 25 | | Sted DRAMMEN |
|---|---|---|

Signatur selger 1: RNN RUBEN NILSEN

Signatur selger 2:

Initialer selger: RN

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Fordelingsark budsjetterte kostnader etter ny sameiebrøk etter reseksjoneringen**

| Ny sameiebrøk etter reseksjoneringen: | |
|---|---|
| **Seksjon (S. nr.)** | **Formål** |
| 1 | B |
| 2 | B |
| 3 | B |
| 4 | B |
| 5 | B |
| 6 | B |
| 7 | B |
| 8 | B |
| 9 | B |
| 10 | B |
| 11 | B |
| 12 | B |
| 13 | B |
| 14 | B |
| 15 | B |
| 16 | |
| **Sum tellere = nevner** | |

| **Budsjetterte felleskostnader** | |
|---|---|
| | |
| *Fellesostnader som fordeles etter sameiebrøk* | |
| Strøm fellesanlegg | 100 000,00 |
| Vask fellesaraler | 24 000,00 |
| Vedlikehold fellesarealer inkl. avsetning | 120 000,00 |
| Sommer og vinter vedlikehold utearealer | 50 000,00 |
| Forsikring | 40 000,00 |
| Div. adm kost (bank mv.) | 5 000,00 |
| Forrteningsførsel/regnskap | 24 000,00 |
| Vannforbruk varmt vann (måles ikke hos hver enkelt) | 50 000,00 |
| Annet uforutsett | 30 000,00 |
| *Sum* | *443 000,00* |
| | |
| *Felleskostander som fordeles likt på 15 boligseksjoner* | |
| Internett | 36 000,00 |
| | |
| *Sum* | *36 000,00* |
| | |
| *Felleskostynader etter forbuk? Estimert pr.seksjon??* | |
| | |
| Sum totalt | 479 000,00 |

| Brøk (teller) |
|---|
| 92 |
| 79 |
| 82 |
| 135 |
| 129 |
| 74 |
| 109 |
| 63 |
| 74 |
| 60 |
| 59 |
| 71 |
| 90 |
| 60 |
| 86 |
| 1 |
| **1264** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Snr. 1 | Snr.2 | Snr. 3 |
| Brøkfordelt felleskostnad | 32 243,67 | 27 687,50 | 28 738,92 |
| Likefordelt felleskostnad | 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 |
| Estimert felleskost forburk | | | |
| | | | |
| | | | |
| Årlig kostnad | 34 643,67 | 30 087,50 | 31 138,92 |
| Mnd kostnad | 2 886,97 | 2 507,29 | 2 594,91 |

Felleskostnad som brøkfordeles
Felleskostand som likefordeles
Årlig kostnad
Mnd kostnad

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Snr. 4 | Snr. 5 | Snr. 6 | Snr. 7 | Snr. 8 | Snr. 9 | Snr. 10 |
| 47 314,08 | 45 211,23 | 25 935,13 | 38 201,74 | 22 079,91 | 25 935,13 | 21 028,48 |
| 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 49 714,08 | 47 611,23 | 28 335,13 | 40 601,74 | 24 479,91 | 28 335,13 | 23 428,48 |
| 4 142,84 | 3 967,60 | 2 361,26 | 3 383,48 | 2 039,99 | 2 361,26 | 1 952,37 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Snr. 11 | Snr. 12 | Snr. 13 | Snr. 14 | Snr. 15 | Snr. 16 |
| 20 678,01 | 24 883,70 | 31 542,72 | 21 028,48 | 30 140,82 | 350,47 |
| 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 | 2 400,00 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 23 078,01 | 27 283,70 | 33 942,72 | 23 428,48 | 32 540,82 | 350,47 |
| 1 923,17 | 2 273,64 | 2 828,56 | 1 952,37 | 2 711,74 | 29,21 |

| |
|---|
| Sum |
| 443 000,00 |
| 36 000,00 |
| 479 000,00 |
| |
| |
| 444 356,33 |
| 37 029,69 |

481 386,02

# VEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET TUNVOLLVEIEN 13 (org. nr. 926 831 623)
# av 07.10.2024

*I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*

## 1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Tunvollveien 13 (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 16 seksjoner (15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon bod) på eiendommen gnr. 245 bnr. 571 i Drammen kommune i henhold til tinglyst reseksjonering.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) («seksjon(er)») vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen av bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, kommer frem av tinglyst seksjonering og eventuelle senere tinglyste reseksjoneringer.

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

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 Seksjonseiernes 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 bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

### 2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger 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 120 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 det til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### 2.3 Bruk av parkeringsplasser

Hver boligseksjon skal ha rett til å disponere en parkeringsplass per boligseksjon på sameiets fellesareal. Ingen boligseksjoner har faste parkeringsplasser. Parkering skal skje etter egne retningslinjer for parkering fastsatt i sameiets ordensregler. Boligseksjonene kan ha rett til å leie ytterligere parkeringsplasser på fellesareal i sameiet. Leie administreres av styret og er nærmere beskrevet i sameiets ordensregler.

### 2.4 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass, som etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

### 2.5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Boligseksjonseierne har iht. punkt 2.4 i disse vedtekter rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen bestemt plass. Boligseksjonseier kan derfor kreve at sameiet sørger for at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil på fellesarealene til bruk for seksjonseiere med ladbar bil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp. Kostnadene til etablering av slike ladepunkter er en felleskostnad i sameiet. Hvis forbruket av strøm kan måles til konkrete brukere, betaler bruker dette selv.

# 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.

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 karmer
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.
j) ventilasjonssystem tilhørende seksjonen

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 vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen som hører under sameiets vedlikeholdsplikt.

For boligseksjonene hører også utskifting av sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, under sameiets vedlikeholdsansvar. Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser 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 vedlikeholdsplikt

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 vedlikeholdsplikt. 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 vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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 bestemmelensene 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 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

## 4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

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

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

Kostnader til vann- og avløp, med unntak av vann til varmtvannsproduksjon og felles vann, faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

## 4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader

Med mindre annet kommer frem av disse vedtekter, skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik avvikende fordeling er høy.

## 4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel

Grunnkostnad til internett skal fordeles med en lik andel per boligseksjon.

## 4.4 Fordeling av kostnader etter forbruk

Dersom styret beslutter å installere målere i boligseksjonene for varme forbruk og varmtvannsforbruk forplikter seksjonseierne seg til å få slik kostnad fordelt etter forbruk per seksjon. Eventuelle avregningskostnader fordeles i så fall likt pr. boligseksjon. Energikostnader som skyldes varmetap fordeles i så fall mellom alle seksjonene slik beskrevet i punkt 4.2.

## 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 Årsmøtet 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 deltakerne. 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 besluttes 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*

En seksjon i sameiet gir en stemme. 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke lov eller vedtekter stiller strengere krav

### *7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak*

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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*

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

### 7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig 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 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Det skal tilstrebes at eier av seksjon 16 er representert i styret.

Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. 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 fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

## 8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender 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 deltakende 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 to styremedlemmer 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. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag.

Forsikring av innbo samt utstyr, installasjoner og innretninger mv. som ikke omfattes av eiendommens forsikring, tilligger det den enkelte seksjonseier å eventuelt tegne og bekoste. Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## 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; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

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. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler. 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.

Denne bestemmelsen gjelder ikke ved gjennomføring av utbyggingsrettigheten referert til i punkt 14 i disse vedtekter.

## 14 SÆRLIGE BESTEMMELSER. TINGLYSTE ERKLÆRINGER OG AVTALE.

### 14.1 Utbyggingsrett

Selskapet Loupchamp Holding AS (org. nr. 989 228 145) eller deres rettsetterfølger, har en tinglyst rett til å gjøre utbygginger i sameiet. Det er også inngått avtale i forbindelse med dette. Begrensinger i vedtektene for tiltak på fellesarealer, herunder bestemmelsene i punkt 13 ovenfor, gjelder ikke for gjennomføringen av utbyggingsrettigheten.

Sameiet og seksjonseierne er kjent med denne rettigheten, og plikter å med virke til både fysiske og rettslige endringer i sameiet som er nødvendig for at rettigheten kan benyttes.

### 14.2 Solcelleanlegg

Selskapet Loupchamp Holding AS (org. nr. 989 228 145) eller deres rettsetterfølger, har en tinglyst rett til å installere og ha liggende solcelleanlegg på fellesarealer. Det er også inngått avtale i forbindelse med dette. Begrensinger i vedtektene for tiltak på fellesarealer, herunder bestemmelsene i punkt 13 ovenfor, gjelder ikke for gjennomføringen av utbyggingsrettigheten.

Sameiet og seksjonseierne er kjent med denne rettigheten, og plikter å med virke til både fysiske og rettslige endringer i sameiet som er nødvendig for at rettigheten kan benyttes.

### 14.3 Endring av vedtektenes punkt 14

Dette punkt 14 i vedtektene kan ikke endres, med mindre rettighetshaver etter den tinglyste rettigheten samtykker. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

## 15 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.

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.

## 16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

***

# ORDENSREGLER

# FOR

# SAMEIET TUNVOLLVEIEN 13

# (org. nr. 926 831 623)

## 1 GENERELT

**Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.**

## 2 ORDEN

**Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av arealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.**

**Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.**

**Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.**

**Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.**

## 3 RO

**Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.**

## 4 DYREHOLD

**Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.**

## 5 PARKERING

**Hver boligseksjon har rett til å parkere en bil på sameiets fellesareal. Parkeringen kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser på fellesarealet. Ingen boligseksjoner har fast parkeringsplass. Parkeringsplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøy, ikke til lagring av gjenstander.**

**Seksjonseier som ønsker rett til å parkere mer enn en bil per boligseksjon, kan inngå leieavtale med styret om rett til å disponere ekstra parkeringsplass så langt slik plass er tilgjengelig på fellesarealene. Leieavtalen gjelder heller ikke bestemt parkeringsplass, men rett til å parkere flere enn en bil på sameiets fellesarealer. De andre rettighetene og pliktene for leie av «ekstra» parkeringsplass reguleres i egen avtale mellom styret og den seksjonseier det gjelder.**

**Boligseksjonene kan ikke selge, leie eller låne ut sin rett til å parkere på fellesarealene.**

## 6 ENDRING AV ORDENSREGLENE

**Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.**

ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS
Postboks 117
1431 ÅS

| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|
| BYGG-20/00379-49 | Inderpreet Kaur Cheema | 11.08.2023 |

# Tunvollveien 13 A og B, ferdigattest for bruksendring, påbygg og tilbygg, etablering av 15 boenheter

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 245 / 571 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS |
| Ansvarlig utførende: | FOSS BYGG AS |
| Tiltakshaver: | MARRON EIENDOM AS |
| Tiltakshaver flere: | T13 EIENDOM AS |

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring, påbygg og tilbygg, etablering av 15 boenheter mottatt 10.07.2023. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 10.02.2016 for bruksendring, påbygg og tilbygg, herunder etablering av 15 boenheter, og endring av rammetillatelse ble gitt i vedtak av 28.06.2018 i sak med saksnummer 2017/1615.

## Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

**Godkjent ferdigattest**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for bruksendring, påbygg og tilbygg, etablering av 15 boenheter.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.



**Virksomhet**
**avdeling**
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

## Opplysninger om søknaden

**Ansvar**
Gjennomføringsplan datert 10.07.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

**Saksgang**
Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 16.05.2023 for hele tiltaket i sak med saksnummer BYGG-20/00379.

## Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

## Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Inderpreet Kaur Cheema
Saksbehandler

Zubair Ali Syed
Avdelingsleder Arealplan, klima og miljø

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS
Postboks 117
1431 ÅS

| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|
| BYGG-20/00379-44 | Inderpreet Kaur Cheema | 11.05.2023 |

# Tunvollveien 13 A og B, tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 245 / 571 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS

Vi viser til søknad om endring av tidligere rammetillatelse mottatt 13.04.2023. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 10.02.2016 for bruksendring, påbygg og tilbygg, herunder etablering av 15 boenheter, og endring av rammetillatelse ble gitt i vedtak av 28.06.2018 i sak med saksnummer 2017/1615.

## Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

**Godkjent endring**
Drammen kommune godkjenner følgende:
Endring av rammetillatelse gitt i vedtak av 28.06.2018 i sak med saksnummer 2017/1615. Endringene omfatter bruksendring av arealer i kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

**Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket**

| Grunnlag | Datert | Dato |
|---|---|---|
| Snitt B- B | datert | 12.04.2023 |
| Fasade øst | datert | 12.04.2023 |
| Plan kjeller | datert | 12.04.2023 |



Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

**Betingelser for vedtaket:**

1. Betingelser i tidligere tillatelser gjelder.

---

## Vilkår

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

I følge pbl. § 21-10 tredje ledd kan midlertidig brukstillatelse kun gis når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig å gi brukstillatelse. I søknaden om midlertidig brukstillatelse må dere bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, identifisere gjenstående arbeid og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse av tiltaket, jf. SAK10 § 8-1 tredje ledd.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket.

### Vilkår for ferdigattest

Dersom du ikke søker om midlertidig brukstillatelse, må vilkårene som er satt for midlertidig brukstillatelse være oppfylt ved søknad om ferdigattest.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
2. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og anleggsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak. 5.
3. Innmåling av stikkledninger og stoppekran må sendes til Drammen kommune ved virksomhet for Vann og Avløp.
4. Dokumentasjon på at utearealene er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/situasjonsplan
5. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

## Opplysninger om søknaden

### Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om bruksendring av arealer i kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

### Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 7, datert 01.02.2023, tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

| Foretak og org.nr. | Beskrivelse | Tiltaksklasse |
|---|---|---|
| Arkitekthuset Knudsen AS<br>Org.nr 985 261 342 | **SØK** – Bygningstiltak | 2 |

| | | |
|---|---|---|
| Arkitekthuset Knudsen AS<br>Org.nr 985 261 342 | **PRO** – Arkitektur | 2 |
| Bettum AS<br>Org.nr 997 897 587 | **PRO** – Brannteknikk | 2 |
| Optihus AS<br>Org.nr 920 811 493 | **PRO** – Bygningsfysikk, energi | 2 |
| Totalklima VVS AS<br>Org.nr 991 034 196 | **PRO** – Sanitærarbeider, slukkeinst., vannforsyning, avløpsanl. | 2 |
| Rivtec Miljøbygg AS<br>Org.nr 912 111 814 | **PRO** – Miljøsanering | 3 |
| ProPlan AS<br>Org.nr 964 105 944 | **PRO** – Konstruksjonsikkerhet | 2 |
| Honeywell Life Safety AS<br>Org.nr 981 36 305 | **PRO** – Brannalarm, nødlys og ledesystem | 2 |
| Ingeniørfirma BIG AS<br>Org.nr 976 721 144 | **PRO** – Oppmålingsteknsik prosjektering | 2 |
| Totalklima VVS AS<br>Org.nr 991 034 196 | **PRO** – Ventilasjonsarbeider | 2 |
| ProPlan AS<br>Org.nr 964 105 944 | **PRO** – Akustikk | 2 |
| TKS Heis AS<br>Org.nr 978 681 239 | **PRO** – Prosjektering av løfteinnretning | 1 |
| Foss Bygg AS<br>Org.nr 914 428 920 | **UTF** – Montering av bærende metall– eller betongskonstruksjoner | 2 |
| MTM Anlegg AS<br>Org.nr 997 997 939 | **UTF** – Grunnarbeider og landskapsutforming | 2 |
| Totalklima VVS AS<br>Org.nr 991 034 196 | **UTF** – Sanitær, varme og slukkeinnstallasjoner | 2 |
| Mjøndalen Installasjon AS<br>Org nr 914 316 618 | **UTF** – Brannalarm, nødlys og ledesystem | 2 |

| | | |
|---|---|---|
| Totalklima VVS AS<br>Org.nr 991 034 196 | **UTF** – Ventilasjonsarbeider<br>Org.nr 981 427 823 | 2 |
| Foss Bygg AS<br>Org.nr 914 428 920 | **UTF** – Tømrer og montering av trekonstruksjoner | 2 |
| Rivtec Miljøbygg AS<br>Org nr 912 111 814 | **UTF** – Rivearbeider | 2 |
| TKS Heis AS<br>Org nr 978 681 239 | **UTF – Installasjon av løfteinnretning** | 1 |
| Eurotec Entreprenør AS<br>Org nr 928 484 378 | **UTF – Betong og tømrerarbeider** | 2 |
| Buskerud Traktor<br>Org nr 913 464 729 | **UTF – Grunn og terrengarbeider** | 2 |
| Helgheim VVS<br>Org.nr 820 398 602 | **UTF – Innvendige sanitærarbeider** | 2 |
| Brannplan Norge<br>Org.nr 981 427 823 | **KONTROLL** – kontroll av brannkonsept | 2 |

Arbeidene ligger i tiltaksklasse 2/3 og det er derfor krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet, geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd.

**Plangrunnlag**
For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål boligbebyggelse.

I tillegg gjelder reguleringsplan for Detaljregulering. SO Tunvollveien 11, vedtatt 29.01.2014. Eiendommen er regulert til arealformål boligbebyggelse–blokkbebyggelse

## Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 og § 6-4.

**Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter**
Etter kommunens skjønn har tiltaket god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. § § 29-1 og 29-2.

**Krav til plassering av tiltak**
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Tillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2023, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 600,- pr. påbegynte time etter første mangelbrev og inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

| **Bestemmelse** | **Sum** | **Varenr.** |
|---|---|---|
| § 3.6.1 c., administrasjonsgebyr | kr. 1 600,- | Vnr. 306013 |
| § 3.14.1 a., søknadspliktig endring av tiltak etter § 3.10 | kr. 12 800,- | Vnr. 314011 |
| **Totalt** | **kr. 14 400,-** | |

Totalt gebyr i saken er **kr. 14 400,-.** Gebyret inkluderer behandling av søknad om ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

## Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Inderpreet Kaur Cheema
saksbehandler

Linda Hoffmann
fagkoordinator

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:
_ BYGG-20_00379-39 005 SNITT 753732_1_1
_ BYGG-20_00379-39 007 PLAN KJELLER v2022 753733_1_1

Kopi til:
T13 EIENDOM AS

NEDRE EIKER KOMMUNE
*Samfunnsutvikling*
Saksbehandler: Papu Koroma
E-post: Papu.Koroma@nedre-eiker.kommune.no
Dato: 28.06.2018

ARKITEKTHUSET KNUT H
KNUDTSEN AS
Postboks 117

1431 ÅS

L.nr. 23019/2018 Arkiv: 2017/1615- 45/571/L42

# ENDRING AV RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3, jf. § 20-1

***Saksnr.: 2017/1615***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | Tunvollveien 13, 3057 SOLBERGELVA | Gnr/Bnr: | 45/571 |
| Tiltakshaver: | T13 EIENDOM AS | Adresse: | Postboks 2171, 1521 MOSS |
| Delegert nr. | 289/18 | | |
| Ansvarlig søker: | ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS | Adresse: | Postboks 117, 1431 ÅS |
| Tiltakets art: | Bruksendring, påbygg og tilbygg, etablering av 15 boenheter | Bruksareal: | 2840m² |

**ADMINISTRATIVT VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om endring av rammetillatelse datert 29.06.2017, mottatt 25.06.2018. Endringen består av at kjellerarealene lengst øst i prosjektet tillegges leilighet U04 og U05, slik at arealene blir eksklusive for disse gjennom intern atkomst.

Som grunnlag for søknaden godkjennes vedlagte tegninger:
Plan kjeller datert 24.06.2018.

**Vilkår:**

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal VA-plan foreligge, jf reguleringsplanens § 5.1.4.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal brannkonsept og uavhengig kontroll av dette foreligge.

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes en revidert plantegning av første etasje som viser at HC parkeringsplass nr. 13 er flyttet til parkeringsplasser nr. 1,2,3,4.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sende revidert plantegning som viser at parkeringsarealer er fysisk avskilt fra andre formål, jf. reguleringsbestemmelser § 6.2.5 siste avsnitt.
- Det gis ikke ferdigattest/brukstillatelse for boligene før lekeplass og turvei er opparbeidet, jf. Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og utvalgssak 169/14 datert 16.12.2014.

**Høydeplassering:**
Ingen endring.

**Erklæring av ansvarsrett:**
Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

| *Foretak* | *Funksjon/tiltakskl.* | | *Ansvarsområde* |
|---|---|---|---|
| Arkitekthuset Knudtsen AS | SØK | 2 | Ansvarlig søker |
| Arkitekthuset Knudtsen AS | PRO | 2 | Arkitektur/bygningsfysikk |

***Forutsetninger for tillatelsen:***

- Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 21-2 er innsendt og underlagt nødvendig kontroll, samt at eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger.
- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Før graving kan igangsettes må det søkes gravetillatelse. Privatpersoner kan melde om graving på tlf. 09146, eller via e-post: gravemelding.tonsberg@geomatikk.no. Entreprenører finner søknadsdokumenter på www.gravemelding.no. Se www.gravemelding.no for opplysninger om kabler i grunn.
- Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen av tiltaket i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma for å få tiltaket innmålt. Dokumentasjon må sendes kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Dokumentasjonen må være i kommunens til enhver tid gjeldende datum og inneholde både observasjoner og koordinater.

**SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:**

**Planstatus:**
Eiendommen ligger i regulert område. I følge reguleringsplanen for Tunvollveien 11 m.fl. ligger eiendommen i område avsatt til boligformål.

**Grønn overflatefaktor (GOF):**
I følge plangrunnlaget skal Grønn overflatefaktor (GOF) skal være minst 0,50. I denne saken vil GOF etter at byggetiltaket er gjennomført være 0,77.

**Grad av utnytting:**

I følge plangrunnlaget, er det tillatt å utnytte eiendommen med inntil 35 % bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være 35 % BYA.

**Nabovarsling:**
Det er i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, andre ledd, første punktum, gitt fritak om varsling til naboer da deres interesser anses å ikke bli berørt av arbeidet.

**ØVRIG INFORMASJON:**

**Sikring av byggeplass:**
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 28-2.

**Avfall:**
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

**El- og telearbeid:**
Ved grøftearbeid for el- og teledatakommunikasjon eller lignende til bygning, bør det legges ned 30 mm rør for bredbåndsteknikk.

**Dokumentasjon ved tilsyn:**
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

**Anmodning om ferdigattest:**
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf byggesaksforskriften § 8-1.

**Bortfall av tillatelse:**
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

**Gebyr:**
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.2.3 | Behandlingsgebyr byggesak, endring av gitt tillatelse | kr. | 5 377,- |

Faktura ettersendes.

Tilknytningsgebyr må påregnes for byggetiltak som medfører økt antall enheter jf. forskrift om vann- og avløpsgebyr § 2-1. Gebyret fastsettes etter gjeldende gebyrsats jf. § 2-3. Prisen pr. boenhet er i 2018 kr. 14.540 for vann og avløp.

**Klageadgang:**
Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Papu Koroma
byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til:
T13 EIENDOM AS Postboks 2171 1521 MOSS

Vedlegg
1 E- 010 PLAN KJELLER

NEDRE EIKER KOMMUNE
*Samfunnsutvikling*
Saksbehandler: Papu Koroma
Direkte tlf.: 32 23 25 44
Dato: 29.06.2017

ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS
Postboks 117

1431 ÅS

L.nr. 23799/2017 Arkiv: 2017/1615 - 45/571/L42

# RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4

***Saksnr.:*** ***337/17***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | Tunvollveien 13, 3057 SOLBERGELVA | Gnr/Bnr: | 45/571 |
| Tiltakshaver: | T13 EIENDOM AS | Adresse: | Postboks 2171, 1521 MOSS |
| Ansvarlig søker: | ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS | Adresse: | Postboks 117, 1431 ÅS |
| Tiltakets art: | Bruksendring, påbygg og tilbygg, etablering av 15 boenheter | Bruksareal: | 2840m² |

## ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt 05.04.2017 for bruksendring av et gammelt sykehjemsbygg til leilighetsbygg med 15 boenheter, samt med bygningsmessige endringer, påbygg og tilbygg på gbnr. 45/571, Tunvollveien 13, Solbergelva. Påbygget vil være i en til to etasjer og vil være på byggets østre del. Tilbygget er i to etasjer og er på ca. 140 m² BYA mot nord. Det godkjennes også etablering av parkeringskjeller med 9 parkeringsplasser samt 21 parkeringsplasser og sykkel parkering på første plan på følgande vilkår:

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal VA-plan foreligge, jf reguleringsplanens § 5.1.4.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal brannkonsept og uavhengig kontroll av dette foreligge.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes en revidert plantegning av første etasje som viser at HC parkeringsplass nr. 13 er flyttet til parkeringsplasser nr. 1,2,3,4.

- Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sende revidert plantegning som viser at parkeringsarealer er fysisk avskilt fra andre formål, jf. reguleringsbestemmelser § 6.2.5 siste avsnitt.
- Det gis ikke ferdigattest/brukstillatelse for boligene før lekeplass og turvei er opparbeidet, jf. Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og utvalgssak 169/14 datert 16.12.2014.

Som grunnlag for søknaden godkjennes vedlagte tegninger med tegningsnummer:
002 plantegning underetasje/kjeller datert 23.04.2014, siste revidert 20.03.2017
003 plantegning 1. etasje datert 23.04.2014, siste revidert 28.06.2017
004 plantegning 2. etasje datert 23.02.2014, siste revidert 28.06.2017
005 snitt tegning datert 23.04.2014, siste revidert 28.06.2017
006 fasade tegning ny fasader datert 23.04.2014, siste revidert 20.03.2017
007 fasade tegning eksisterende fasader datert 23.10.2013
008 utomhusplan G datert 23.04.2014, siste revidert 28.06.2017
001 situasjonsplan datert 14.11.2016, siste revidert 19.09.2014

**Høydeplassering:**
Tilbygget blir ikke høyere enn eksisterende bygg.

**Erklæring av ansvarsrett:**
Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

| *Foretak* | *Funksjon/tiltakskl.* | | *Ansvarsområde* |
|---|---|---|---|
| Arkitekthuset Knudtsen AS | SØK | 2 | Ansvarlig søker |
| Arkitekthuset Knudtsen AS | PRO | 2 | Arkitektur/bygningsfysikk |
| Bettum AS | PRO | 2 | Brannkonsept |

***Forutsetninger for tillatelsen:***

- Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 21-2 er innsendt og underlagt nødvendig kontroll, samt at eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger.
- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet. Dokumentasjon for montering må sendes kommunen ved søknad om ferdigattest. Spørsmål om type og plassering henvises til Bestiller kommunalteknikk på tlf: 32232500, eller via e-post: post@nedre-eiker.kommune.no
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Før graving kan igangsettes må det søkes gravetillatelse. Privatpersoner kan melde om graving på tlf. 09146, eller via e-post: gravemelding.tonsberg@geomatikk.no. Entreprenører finner søknadsdokumenter på www.gravemelding.no. Se www.gravemelding.no for opplysninger om kabler i grunn.
- Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen av tiltaket i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma for å få tiltaket innmålt. Dokumentasjon må sendes kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Dokumentasjonen må være i kommunens til enhver tid gjeldende datum og inneholde både observasjoner og koordinater.

**SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:**

**Uttalelse/krav fra andre avdelinger/myndigheter:**
Bestiller kommunalteknikk har hatt saken til uttalelse, og viser til uttalelse gitt til utarbeidelse av reguleringsplanen. – Adkomst godkjennes, - VA tilknytning foretas i Tunvollveien, - Takvann må håndteres på egen grunn, - drensvann må legges i egen ledning som føres ut til AF ledning. I tillegg sendes VA plan i forbindelse med igangsetting.

**Planstatus:**
Eiendommen ligger i regulert område. I følge reguleringsplanen for Tunvollveien 11 m.fl. ligger eiendommen i område avsatt til boligformål.

**Grønn overflatefaktor (GOF):**
I følge plangrunnlaget skal Grønn overflatefaktor (GOF) skal være minst 0,50. I denne saken vil GOF etter at byggetiltaket er gjennomført være 0,77.

**Grad av utnytting:**
I følge plangrunnlaget, er det tillatt å utnytte eiendommen med inntil 35 % bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være 35 % BYA.

**Nabovarsling:**
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

**ØVRIG INFORMASJON:**

**Dokumentasjon ved tilsyn:**
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

**Bortfall av tillatelse:**
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

**Gebyr:**
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i denne saken er:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3.1.1 | Behandlingsgebyr byggesak, rammetillatelse 90 % av grunntakst. 41004 x 0,10 første boenhet | kr. | 36 904,- |
| 3.1.1 | Behandlingsgebyr byggesak, rammetillatelse 90 % av grunntakst. (18 224 x 0,10) x 14 boenheter | kr. | 229 628,- |
| 3.6 | Gebyr kartajourhold | kr. | 5 239,- |
| | Til sammen | kr. | 271 771,- |

Faktura ettersendes.

**Klageadgang:**

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

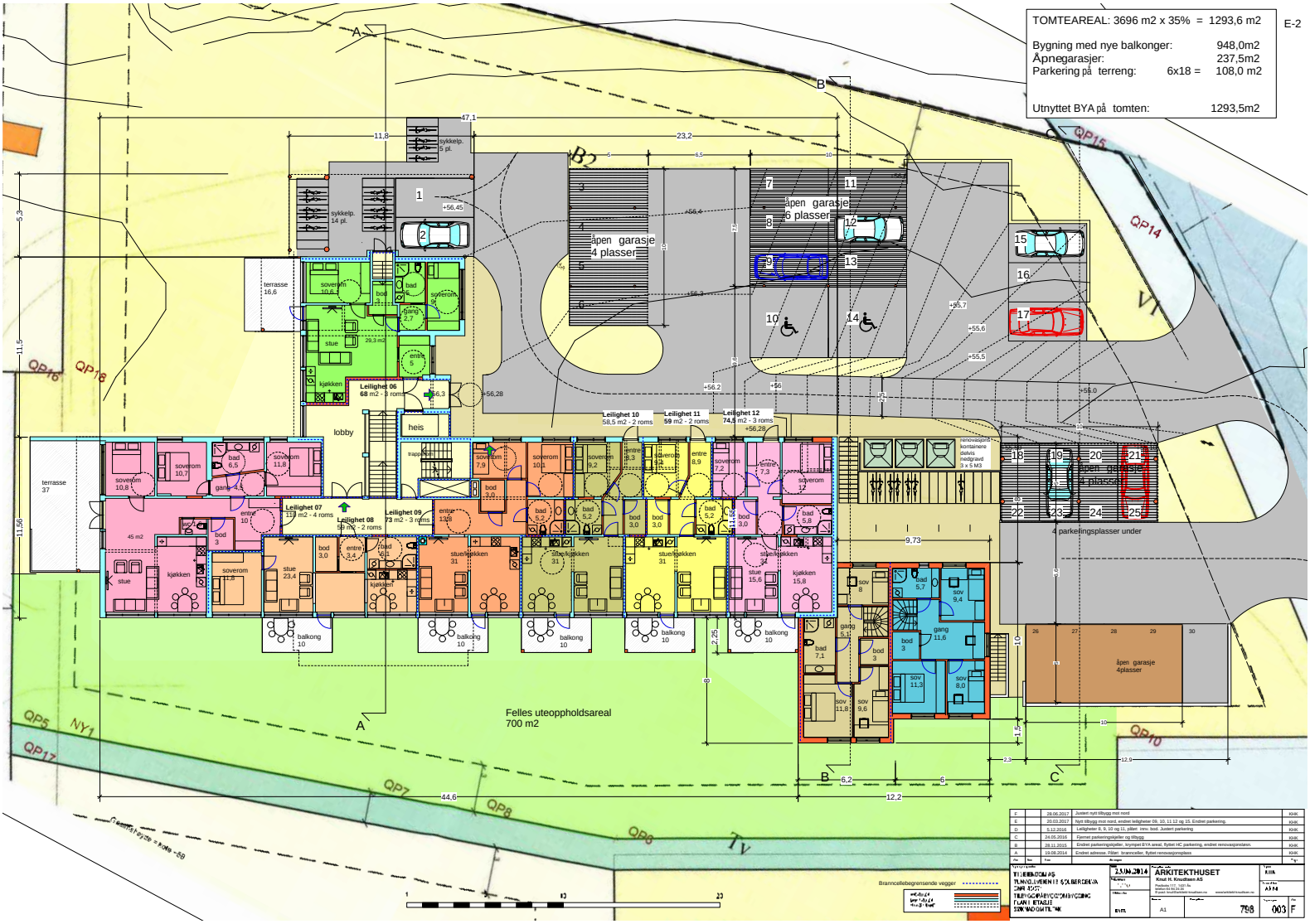
Med vennlig hilsen

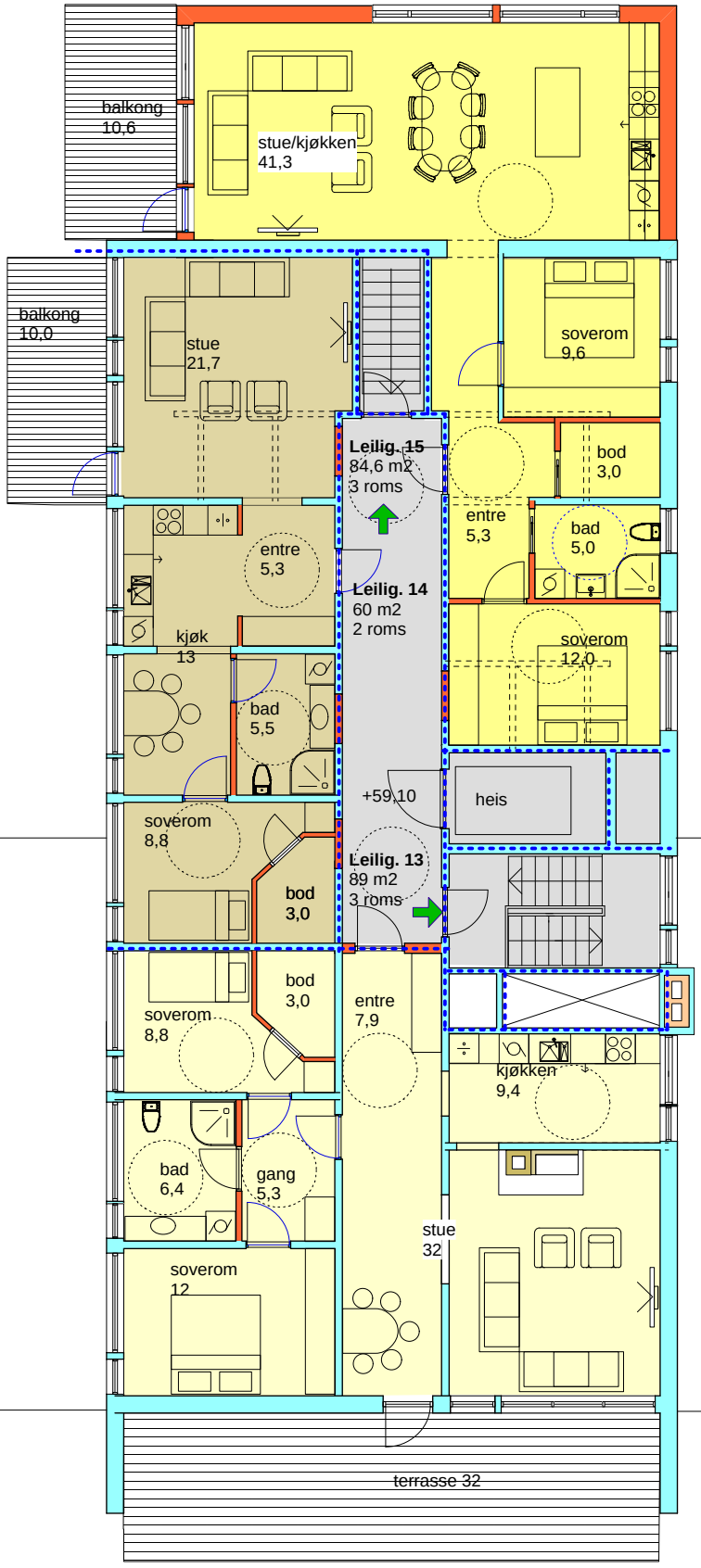
Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Papu Koroma
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til:
T13 EIENDOM AS Postboks 2171 1521 MOSS


TOMTEAREAL: 3696 m2 x 35% = 1293,6 m2
Bygning med nye balkonger: 948,0m2
Åpnegarasjer: 237,5m2
Parkering på terreng: 6x18 = 108,0 m2
Utnyttet BYA på tomten: 1293,5m2
E-2
åpen garasje 4 plasser
åpen garasje 6 plasser
åpen garasje 4 plasser
åpen garasje 4plasser
4 parkeringsplasser under
Felles uteoppholdsareal 700 m2
lobby
heis
Leilighet 06 68 m2 - 3 roms
Leilighet 07 119 m2 - 4 roms
Leilighet 08 58 m2 - 2 roms
Leilighet 09 73 m2 - 3 roms
Leilighet 10 58,5 m2 - 2 roms
Leilighet 11 59 m2 - 2 roms
Leilighet 12 74,5 m2 - 3 roms
terrasse 16,6
terrasse 37
balkong 10
sykkelp. 14 pl.
sykkelp. 5 pl.
Brannceliebegrensende vegger
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
2.JUN.2014
A1
798
003
F




Branncellebegrensende vegger

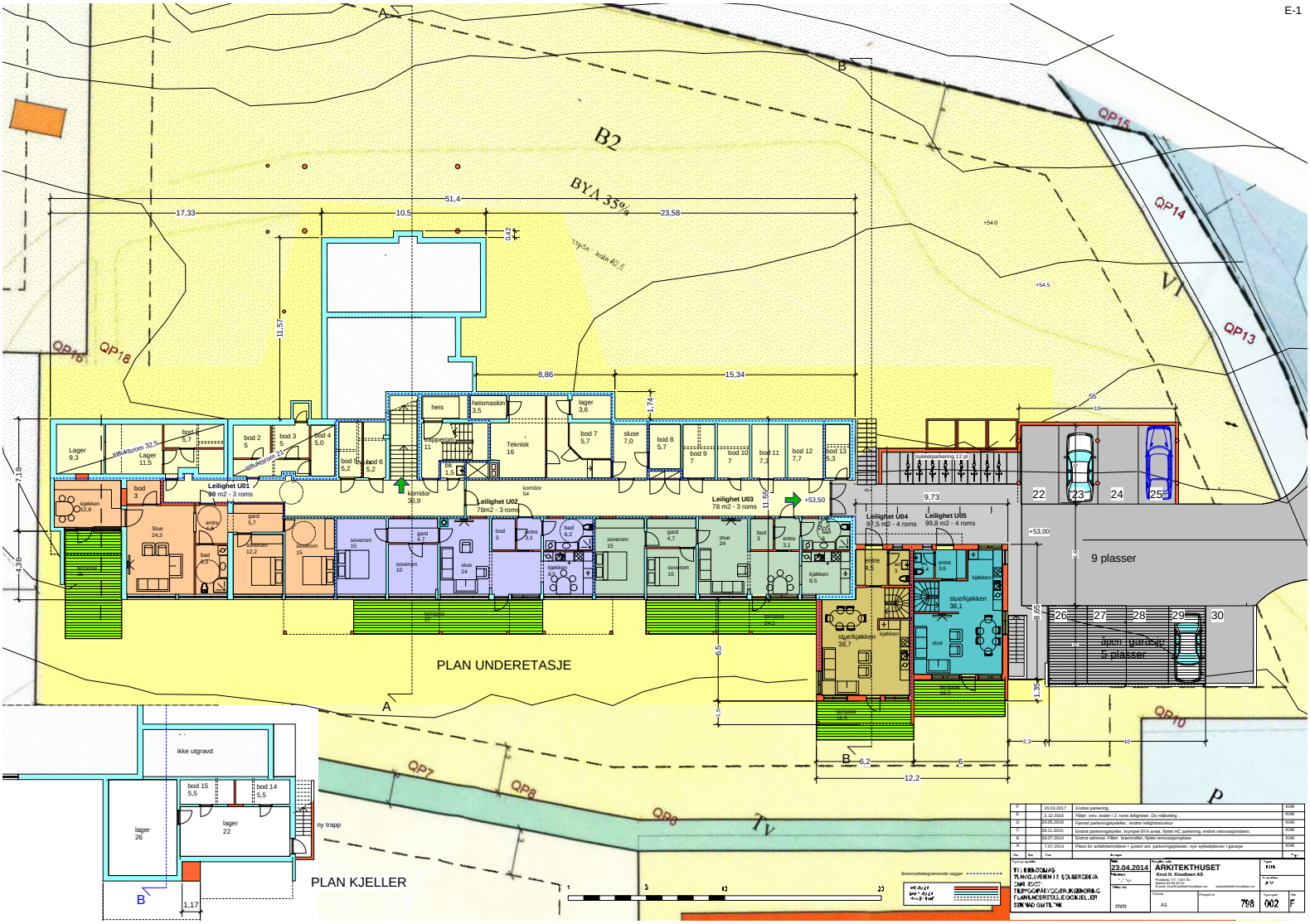
| Rev. | Ant. | Dato | Revisjon | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| F | | 28.06.2017 | Leilighet 15, endret | KHK |
| E | | 20.03.2017 | Leilighet 15, endret ved tilbygg mot nord | KHK |
| D | | 5.12.2016 | Påført innv. boder | KHK |
| C | | 17.04.2016 | Fjernet til/påbygg , Endret leilighet-struktur | KHK |
| B | | 28.11.2015 | Endret parkeringskjeller, krympet BYA areal, flyttet HC parkering, endret renovasjonsløsn. | KHK |
| A | | 19.08.2014 | Endret adresse. Påført brannceller | KHK |

Tegningen gjelder
T13 EIENDOM AS
TUNVOLLVEIEN 13, SOLBERGELVA
GNR. 45/571
PÅBYGG/BRUKSENDRING
PLAN 2. ETASJE
SØKNAD OM TILTAK

Dato: 23.02.2014
Målestokk: 1:100
Måleenhet: mm

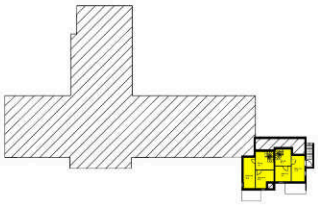
Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK
Kontrollert: FK
Format: A3
Prosjekt nr: 798
Tegning nr: 004
Rev.: F


PLAN UNDERETASJE
PLAN KJELLER
B2
BYA 35%
QP15
QP14
QP13
QP16
QP18
QP10
QP7
QP8
QP6
Tv
VI
P
Leilighet U01
90 m2 - 3 roms
Leilighet U02
78m2 - 3 roms
Leilighet U03
78 m2 - 3 roms
Leilighet U04
97,5 m2 - 4 roms
Leilighet U05
99,8 m2 - 4 roms
9 plasser
åpen garasje
5 plasser
sykkelparkering 12 pl
ikke utgravd
ny trapp
lager 26
lager 22
bod 15 5,5
bod 14 5,5
23.04.2014
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knuthsen AS




# PLAN KJELLER



| Rev. | Ant. | Dato | Revisjon | Sign. |
|---|---|---|---|---|

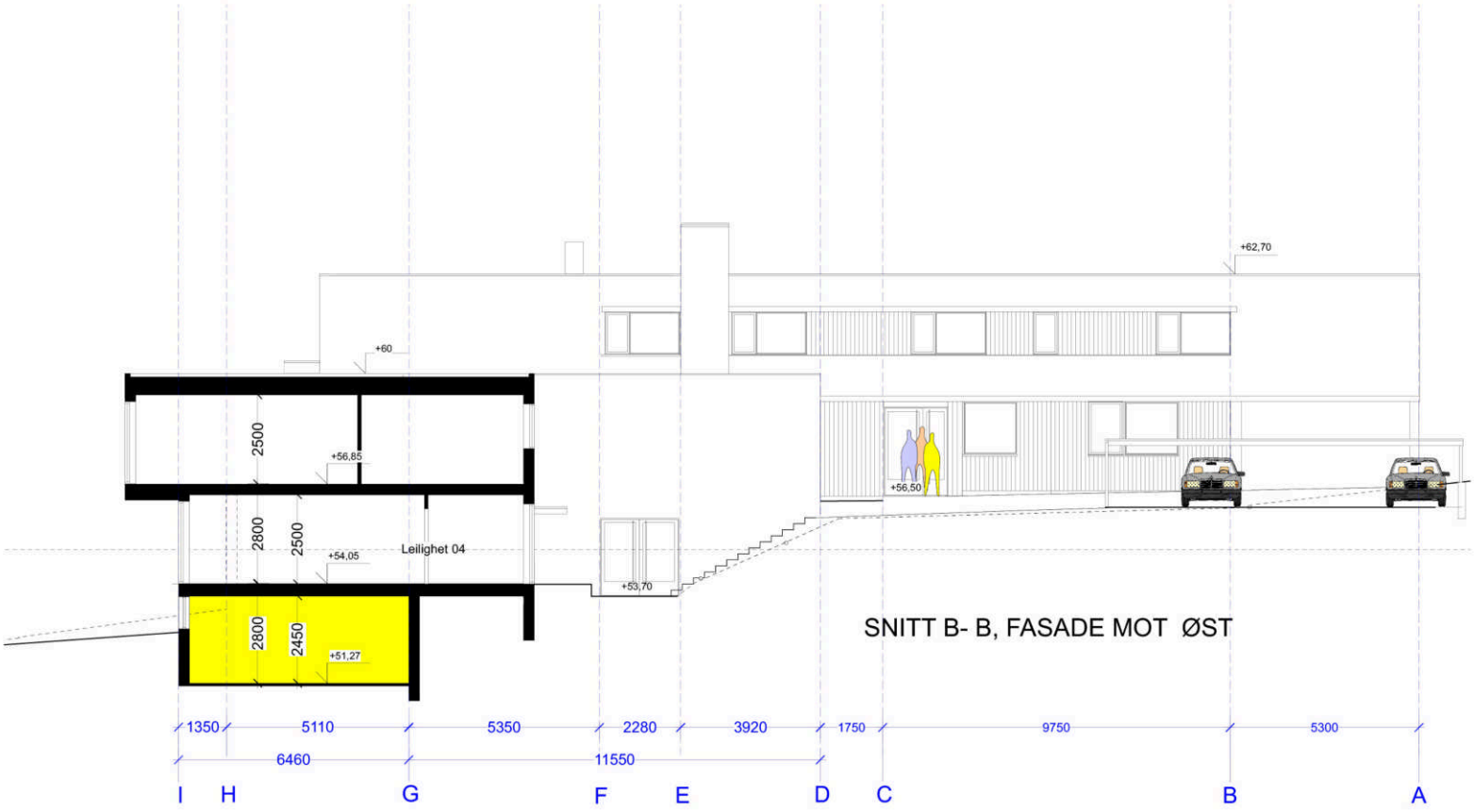
Tegningen gjelder

Tunvollveien 13, Solbergelva
Gnr. 45/571
Tilbygg, påbygg, bruksendring
PLAN KJELLER
Søknad om endring av gitt tillatelse

Dato: 12.04.2023
Målestokk: 1:100
Måleenhet: mm

Prosjekterende
**ARKITEKTHUSET**
**Knut H. Knudtsen AS**
Postboks 117, 1431 Ås
telefon: 926 69 229
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK
Kontrollert: AM
Format: A4
Prosjekt nr: 798
Tegning nr: 007
Rev.




## SNITT B- B, FASADE MOT ØST

1 5 10 20

| Rev. | Ant. | Dato | Revisjon | Sign. |
|---|---|---|---|---|

Tegningen gjelder

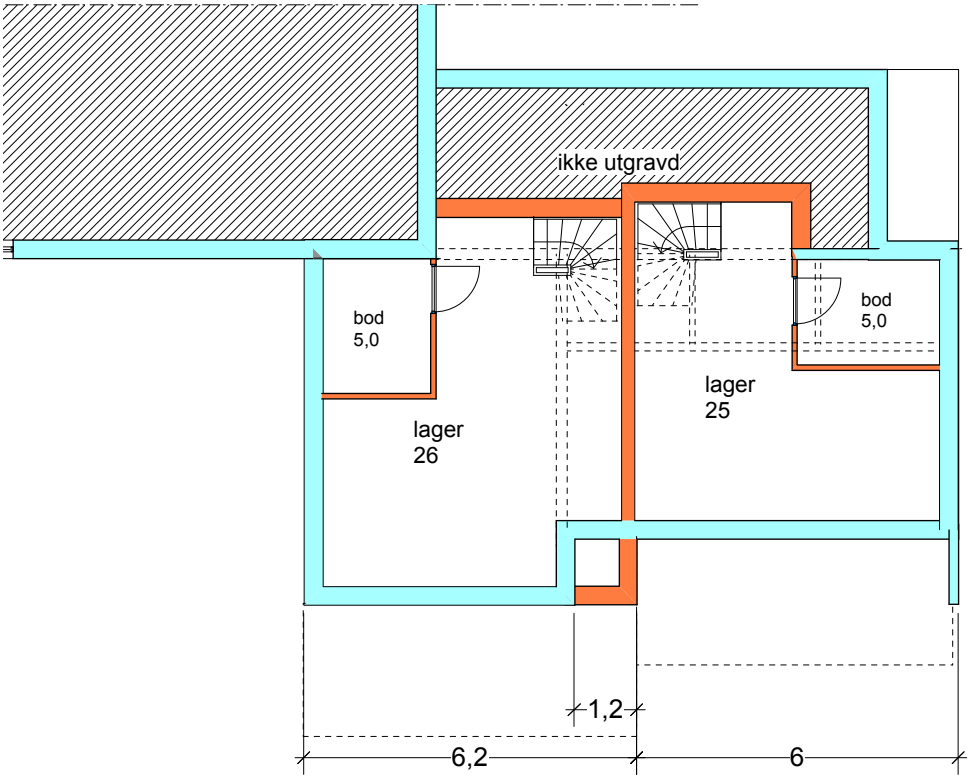
TUNVOLLVEIEN 13, SOLBERGELVA
GNR. 45/571
TILBYGG / PÅBYGG / BRUKSENDRING
SNITT
Søknad om endring av gitt tillatelse

Dato: 12.04.2023
Målestokk: 1:100
Måleenhet: mm

Prosjekterende
**ARKITEKTHUSET**
**Knut H. Knudtsen AS**
Postboks 117, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no

Tegnings-format: A3
Prosjekt nr: 798

Tegnet: KHK
Kontrollert: AM
Tegning nr: 005
Rev.




# PLAN KJELLER

NYE VEGGER
EKSIST. VEGGER
VEGGER FJERNET

| Rev. | Ant. | Dato | Revisjon | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

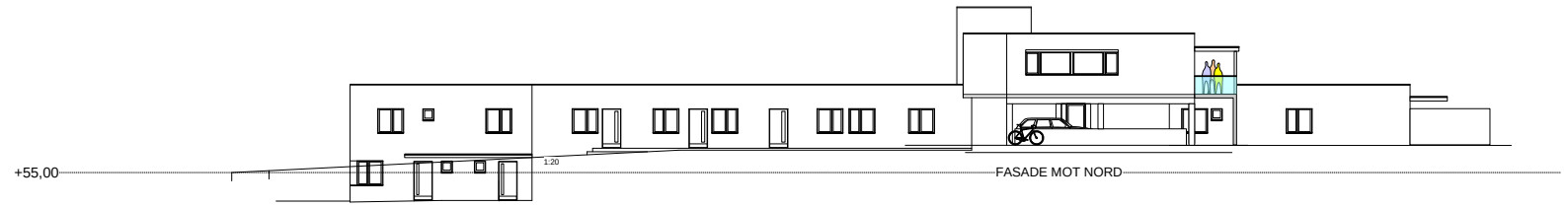
Tegningen gjelder

T13 EIENDOM AS
TUNVOLLVEIEN 13, SOLBERGELVA
GNR. 45/571
TILBYGG/PÅBYGG/BRUKSENDRING
PLAN KJELLER
SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE

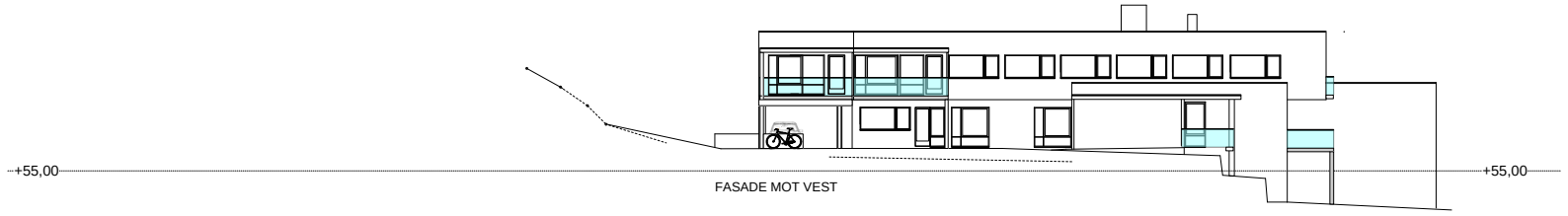
Dato: **24.06.2018**
Målestokk: 1:100
Måleenhet: mm

Prosjekterende
**ARKITEKTHUSET**
**Knut H. Knudtsen AS**
Postboks 117, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24
E-post: knut@arkitekt-knudtsen .no www/arkitekt-knudtsen .no

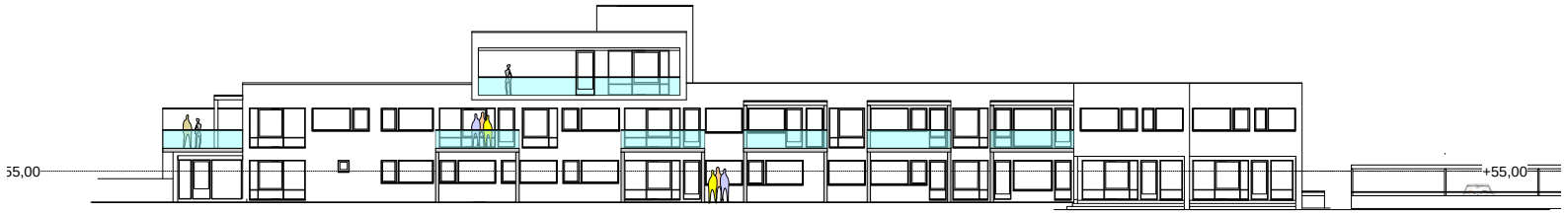
Tegnet: KHK
Kontrollert: AM
Format: A4
Prosjekt nr: 798
Tegning nr: 010
Rev.:



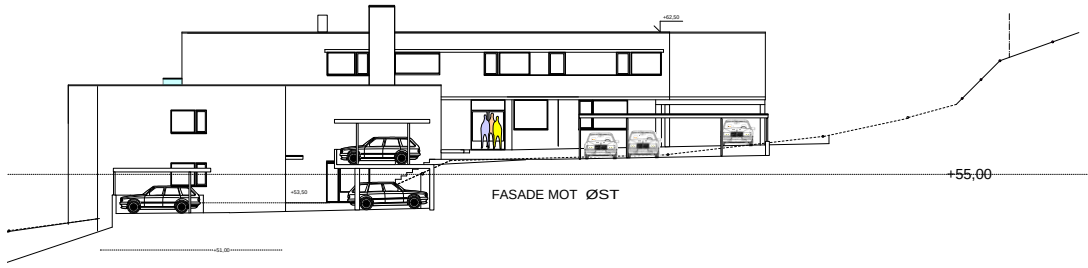

FASADE MOT NORD




FASADE MOT VEST




FASADE MOT SYD




FASADE MOT ØST

| | | | |
|---|---|---|---|
| E | 20.03.2017 | Nytt tilbygg mot nord, endret leilighetar 09, 10, 11 12 og 15 | KHK |
| D | 19.08.2016 | Fjernet parkeringskjeller og tilbygg/påbygg | KHK |
| C | 28.11.2015 | Endret parkeringskjeller, krympet BYA anlegg, flyttet HC parkering, endret renovasjonsløsn. | KHK |
| B | 2.06.2015 | Eksisterende bygningsmasse, markert med farge | KHK |
| A | 19.08.2014 | Påført redigeringsrampe til parkeringskjeller, flyttet renovasjonsplass | KHK |

TITTEL/BESKRIVELSE
FASADER

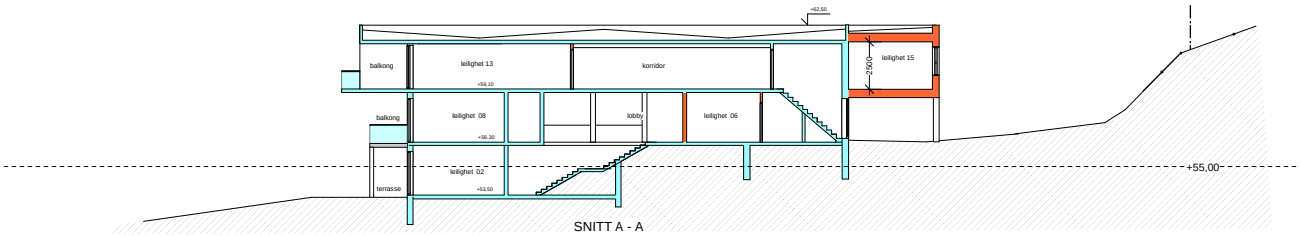
23.09.2014

ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS

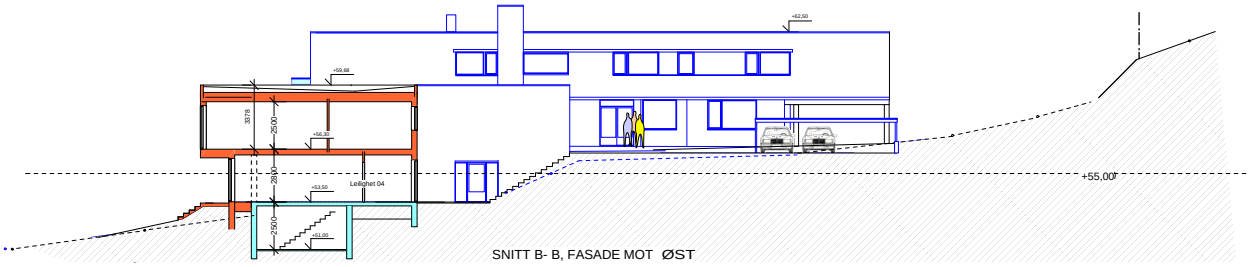
Målestokk 1:100 (A1)

798

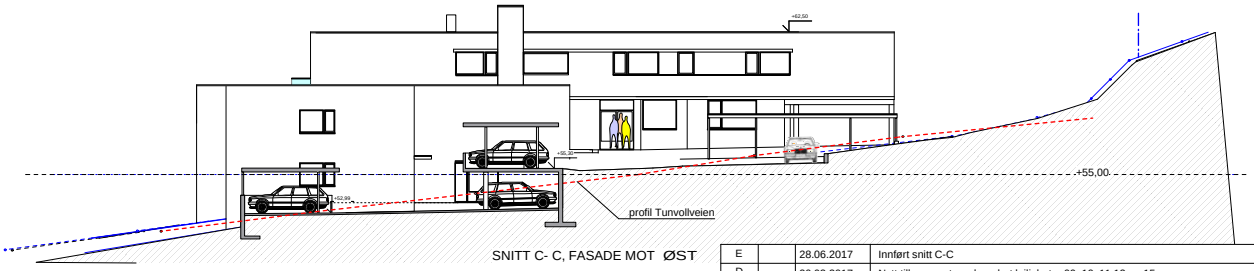
006 E




SNITT A - A




SNITT B- B, FASADE MOT ØST




SNITT C- C, FASADE MOT ØST

| Rev | Ant. | Dato | Revisjon | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| E | | 28.06.2017 | Innført snitt C-C | KHK |
| D | | 20.03.2017 | Nytt tilbygg mot nord, endret leiligheter 09, 10, 11 12 og 15 | KHK |
| C | | 10.09.2016 | Fjernet tilbygg og parkeringskjeller | KHK |
| B | | 28.11.2015 | Endret parkeringskjeller, krympet BYA areal, flyttet HC parkering, endret renovasjonsløsn. | KHK |
| A | | 19.08.2014 | Endret adresse, flyttet renovasjonsplass | KHK |

Tegningen gjelder
T13 EIENDOMAS
TUNVOLLVEIEN 13, SOLBERGELVA
GNR. 45/571

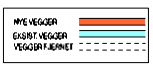
SNITT
SØKNAD OM TILTAK

Dato: 23.04.2014
Målestokk: 1:200
Målenheter: mm

Prosjekterende
**ARKITEKTHUSET**
**Knut H. Knudtsen AS**
Postboks 117, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK
Kontrollert: AM
Tegningsformat: A3
Prosjektnr: 798
Tegning nr: 005
Rev.: E



Drammen kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **245** | **571** | **0** | **0** | Tunvollveien 11A, 3057 SOLBERGELVA<br>Tunvollveien 13A, 3057 SOLBERGELVA<br>Tunvollveien 13B, 3057 SOLBERGELVA<br>Tunvollveien 13C, 3057 SOLBERGELVA<br>Tunvollveien 13D, 3057 SOLBERGELVA<br>Tunvollveien 13E, 3057 SOLBERGELVA<br>Tunvollveien 13F, 3057 SOLBERGELVA<br>Tunvollveien 13G, 3057 SOLBERGELVA |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 5396.53m$^2$ |
| Flomfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 749.13m$^2$ |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 5396.53m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3301 062519880005 | SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692 (14.9.1988) | Felles lekeareal | 0.01m$^2$ |
| | 3301 062519880005 | SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692 (14.9.1988) | Felles parkeringsplass | 9.14m$^2$ |
| | 3301 062519880005 | SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692 (14.9.1988) | Kjørevei | 212.21m$^2$ |
| | 3301 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 3756.95m$^2$ |
| | 3301 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 3.58m$^2$ |
| | 3301 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) | Energianlegg | 90.64m$^2$ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3301 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) | Lekeplass | 274.83m$^2$ |
| 3301 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) | Parkering | 132.31m$^2$ |
| 3301 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) | Turvei | 111.01m$^2$ |
| 3301 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) | Veg | 783.04m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 062519740003 | SO 18 En del av Solbergs spinderis eiendom (9.8.1974) |
| 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 (29.1.2014) |
| 062519880005 | SO 10.08 Solbergelva sykehjem, GBNr 45692 (14.9.1988) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Ja

| | |
|---|---|
| 3301 20220001 | Detaljregulering for Storlie |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Plan under arbeid: Detaljregulering for Storlie. Status: Kunngjøring av oppstart av planarbeid 12.01.2022.

https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/20220001/true/false

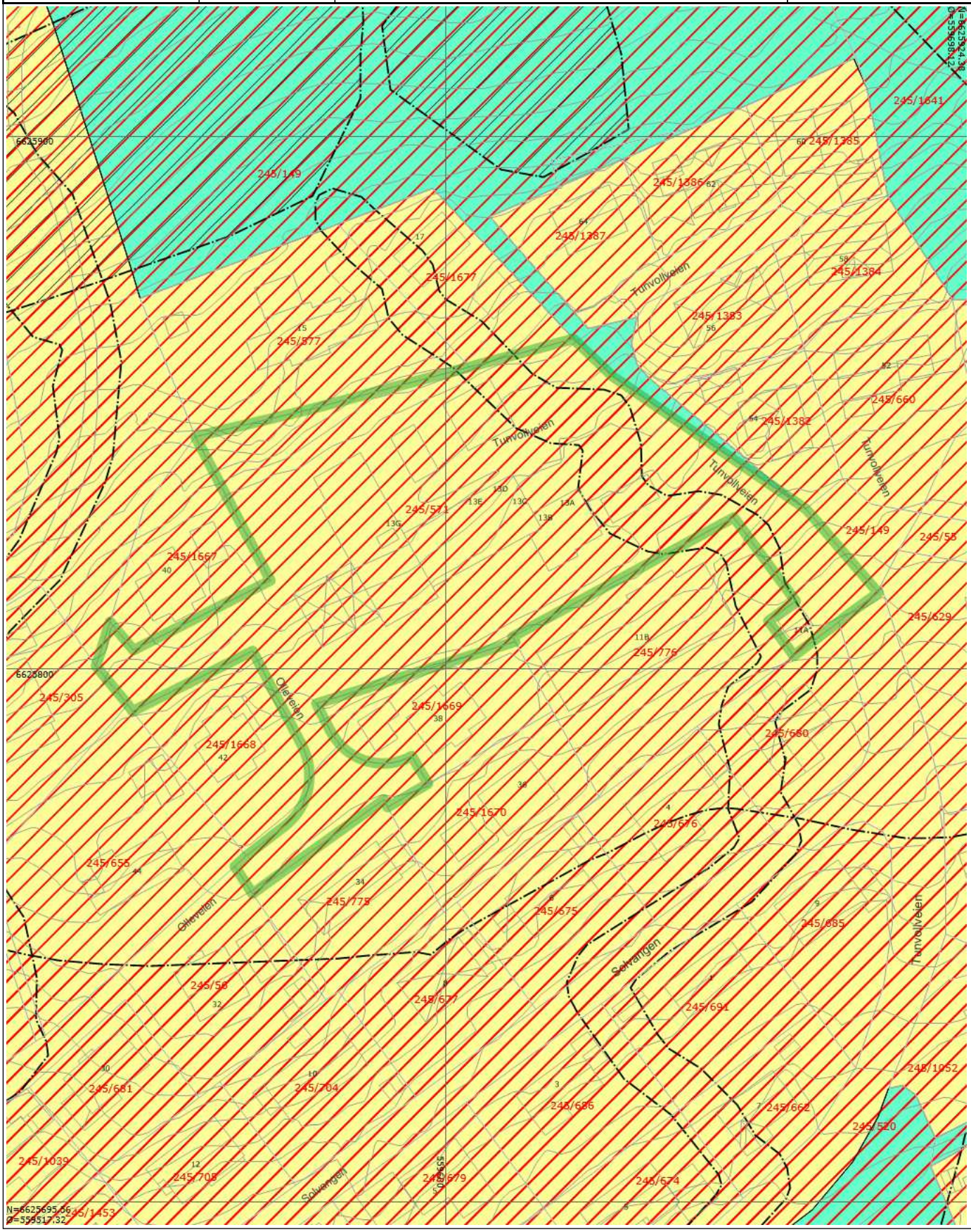
Det tas forbehold om feil og mangler.

# Kommuneplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 245 | Bnr: 571 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Tunvollveien 13A<br>3057 SOLBERGELVA, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel for Drammen komm | | | |

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

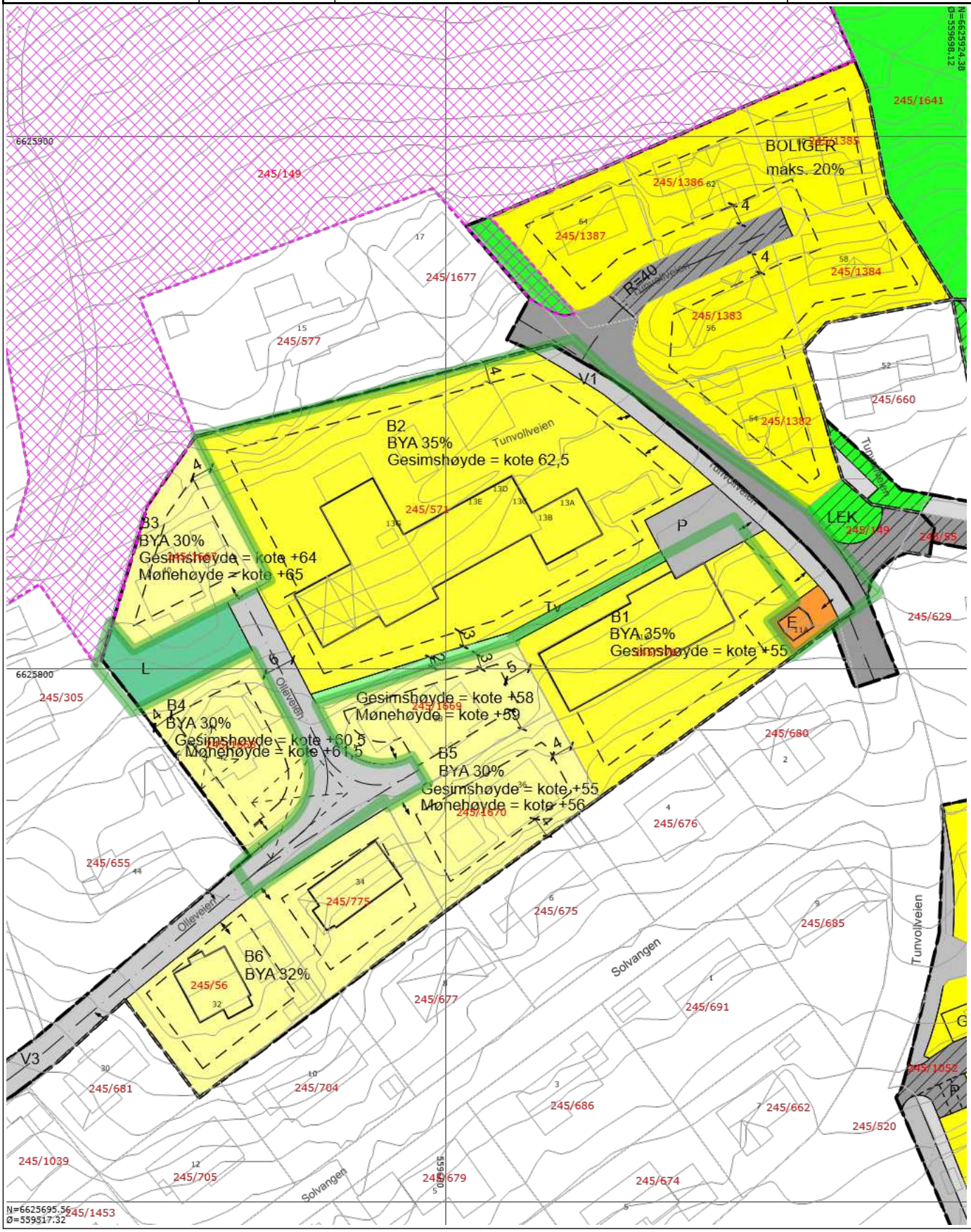
| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Eiendomsgrense |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Taksprang | Traktorveg midtlinje | Udefinert bygning |
| Bygning | Gang- og sykkelveg | Elv og bekk |
| Høydekurve | KpOmråde kommuneplan gjeldende | Eiendomsteig |
| Grense for arealformål | Grense for angitt hensynsoner | Grense for faresoner |
| Bevaring naturmiljø | Ras- og skredfare | Flomfare |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Blå/grønnstruktur - Nåværende | KpOmråde |

Drammen kommune

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 245 | Bnr: 571 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Tunvollveien 13A<br>3057 SOLBERGELVA, m.fl. | | | |
| Annen info: | SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/ | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Garasje
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles leke areal
- Felles grøntareal
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Veg
- Parkering
- Turveg

# NEDRE EIKER KOMMUNE

Saksnr.: 2011/4698

## Bestemmelser til reguleringsplan for:

# Tunvollveien 11 m.fl.

Plankode: 20110015 Dato: 19.12.2013 Reguleringsplan vedtatt: 29.01.2014

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, har Nedre Eiker kommunestyre i møte 29.01.2014 i sak 4/14 vedtatt disse planbestemmelser datert 19.12.2013 med tilhørende plankart datert 19.12.2013

---

*Ordfører*

## §1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en hensiktsmessig omdanning av det tidligere sykehjemsanlegget til boliger samt å legge til rette for utvikling av fire eneboligtomter. Planen skal også sikre gjennomgang til Øvre Ollenga.

## §2 PLANENS AVGRENSNING

Planens avgrensning er vist på plankart med Plan ID 20110015 og datert 28.05.2013.

## § 3 AREALFORMÅL I PLANEN

I planområdet angis følgende arealformål (jfr. PBL § 12-5):

| *Arealformål:* | *Innhold:* | *Forkortelse:* | *Kode:* |
|---|---|---|---|
| Bebyggelse og anlegg | Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | B1-2 | 1113 |
| | Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | B3-8 | 1111 |
| | Energianlegg | E | 1510 |
| | Lekeplass | L | 1610 |
| Samferdselsanlegg | Veg | V1-3 | 2010 |
| | Parkeringsplass | P | 2080 |
| Grønnstruktur | Turvei | Tv | 3031 |

## § 4 HENSYNSSONER I PLANEN

I planområdet angis følgende hensynssoner (PBL § 12-6):

| *Sone:* | *Innhold:* | *Forkortelse:* | *Kode:* |
|---|---|---|---|
| Sikringssone | Frisikt | H_140 | 140 |

## §5 FELLESBESTEMMELSER (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)

### § 5.1 Dokumentasjonskrav

§ 5.1.1 Dokumentasjon på ivaretagelse av plankrav
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon om ivaretakelse av plankrav i disse planbestemmelser.

§ 5.1.2 Utomhusplan
Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor B1-2 skal det være utarbeidet utomhusplan for eget felt samt for L og Tv. Utomhusplanen skal i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser.

Utomhusplanen skal som minimum omfatte:
- uteoppholds- og lekeareal,
- adkomst
- parkering som er utformet slik at bilparkering ikke kommer i konflikt med annen arealbruk
- areal til snøopplag
- renovasjonsløsning
- beplantning
- sti/gangforbindelse til Furubakken
- turvei (Tv)
- sikring av gangadkomst til Tunvollveien 11 b og Tv gjennom P
- redegjørelse for universell utforming

§ 5.1.3 Skolekapasitet
Før det gis tillatelse til tiltak skal kommunen dokumentere tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 5.1.4 VA-plan og kommunaltekniske anlegg
Ved søknad om igangsetting skal det foreligge en VA-plan som ivaretar:
- vannforsyning/slokkevann
- spillvann
- overvann

### § 5.2 Rekkefølgebestemmelser

§ 5.2.1 Uteoppholdsareal og parkeringsplasser
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til boliger innenfor B1-2 skal privat og felles uteoppholdsareal og parkeringsplasser være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan

§ 5.2.2 B1-2
Før det gis tillatelse til tiltak på B1-2 skal L og Tv være opparbeidet.

§ 5.2.2 B3-5
Før det gis tillatelse til tiltak på B3-5 skal L og V3 være opparbeidet.

### § 5.2 Allmenne plankrav (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)

§ 5.2.1 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer i bygningene, samt gangadkomster til hovedinnganger. Øvrige deler av byggene skal følge krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift

§ 5.2.2 Støy
Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i MD T-1442. Støynivå skal ikke overskride $L_{den}$ 55 dB på leke- og uteoppholdsareal, samt utenfor rom med støyfølsom bruk.

§ 5.2.3 Fasader og materialbruk
Bygningsmiljø som det er naturlig å se i sammenheng skal ha en enhetlig utførelse når det gjelder hovedform, farge- og materialbruk.

§ 5.2.4 Overvannshåndtering i utbyggingsområdet
Kommunen kan innenfor planområdet kreve opprettet anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann i planområdet og bakenforliggende areal.

§ 5.2.5 Tekniske anlegg
Alle kabler inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.

§ 5.2.7 Renovasjon
Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere og manøvreringsareal til renovasjonsbil. Dette skal være i tråd med retningslinjene for Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD).

§ 5.2.8 Avkjørsler
Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken vei tomta skal ha adkomst, er bindende. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 5 m.

§ 5.2.9 Forurenset grunn
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Forurensningslovens § 7.

§ 5.2.10 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Kulturminneloven § 8.2.

## § 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 1)

### § 6.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1)

§ 6.1.1 Utnyttelse
Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35%.

§ 6.1.2 Antall boenheter
På felt B1 tillates 14 boenheter. Ved ombygging, tilbygging, påbygging og nyinndeling av bygningen tillates inntil 8 boenheter.

§ 6.1.3 Byggehøyder
Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

§ 6.1.4 Utforming

Bygningen skal ha flatt tak.

§ 6.1.5 Parkering

Til de eksisterende 14 boenhetene skal det opparbeides minimum 7 biloppstillingsplasser.

Ved ombygging, tilbygging, påbygging og nyinndeling av bygningen skal biloppstillingsplasser per boenhet opparbeides innenfor B1, B2 og/eller P etter følgende minstekrav til parkeringsdekning:

| Boenhetens størrelse | *Biloppstillingsplasser* |
|---|---|
| *=<30 m²* | *1* |
| *>30 m²* | *2* |

Krav til oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet og omfatter også besøksparkering. Minimum 5 % eller i minimum én biloppstillingsplass skal være for funksjonshemmede. Disse plassene skal etableres på enden av parkeringsrekken nærmest bebyggelsen.

Parkeringsarealer skal utformes slik at bilparkering ikke skjer ut over annet formål, det vil si skilles fysisk fra andre formål.

§ 6.1.6 Uteoppholdsareal

Ved ombygging, tilbygging, påbygging og nyinndeling av bygningen skal det opparbeides minimum 10 m² privat uteoppholdsareal per boenhet, og minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20 m² pr. boenhet.

## § 6.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B2)

§ 6.2.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35%.

§ 6.2.2 Antall boenheter

På felt B2 tillates inntil 15 boenheter.

§ 6.2.3 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

§ 6.2.4 Utforming

Bygningen skal ha flatt tak.

§ 6.2.5 Parkering

Det skal opparbeides biloppstillingsplasser per boenhet innenfor B2 og/eller P etter følgende minstekrav til parkeringsdekning:

| Boenhetens størrelse | *Biloppstillingsplasser* |
|---|---|
| *=<30 m²* | *1* |
| *>30 m²* | *2* |

Krav til oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet og omfatter også besøksparkering. Minimum 5 % eller i minimum én biloppstillingsplass skal være for funksjonshemmede. Disse plassene skal etableres på enden av parkeringsrekken nærmest bebyggelsen.

Parkeringsarealer skal utformes slik at bilparkering ikke skjer ut over annet formål, det vil si skilles fysisk fra andre formål.

§ 6.2.6 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal per boenhet skal være min. 10 m². Minimum privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20 m² pr. boenhet.

## § 6.3 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse (B3-6)

§ 6.3.1 Utnyttelse

a) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for B3-5 er 30 %.
b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for B6 er 32 %.

§ 6.3.2 Byggeformålsanvisning

For enebolig tillates det en bileilighet med maksimalt bruksareal på 70 $m^2$.

§ 6.3.2 Byggehøyder

Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet.

§ 6.3.4 Parkering

For hver boenhet med over 30 $m^2$ bruksareal skal det være minimum 2 biloppstillingsplasser inklusive gjesteparkering. For hver leilighet med inntil 30 $m^2$ bruksareal skal det være minumum 1 biloppstillingsplass

§ 6.3.5 Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet og sammenhengende utoppholdsareal (MUA) er 50 $m^2$ pr. boenhet.

§ 6.3.6 Garasjer og boder

Mindre, frittliggende garasjer og boder kan plasseres 1 m fra tomtegrense (regulert veiareal/gjerdelinje) mot vei og 1 m fra eiendomsgrense. Når innkjørselen til garasje skjer i vinkelrett innkjørsel fra veien må garasjen plasseres 5 m fra tomtegrense mot veien. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 $m^2$ og med mønehøyde ikke over 5m og gesimshøyde ikke over 3,1m. Ingen fasade skal rage høyere enn 5m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne. Stigning fra V3 til garasje skal ikke være over 1:12

## § 6.4 Lekeplass (L)

a) Lekeplass (L) er felles for boligene innenfor planområdet.
b) Det skal det avsettes areal til sandlekeplass på minst 100 m2.

## § 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jfr. Plan- og bygningslovens §12-5, pkt. 2)

## § 7.1 Veg

§ 7.1.1 Tunveien og Olleveien (V1-2)

Tunvollveien og Olleveien er offentlige vei.

§ 7.1.2 Privat veg (V3)
V3 er privat veg og felles for B3-6 samt andre eiendommer med vegrett til veien. Vegen skal opparbeides med minst 3 m asfaltert kjørebane. Håndtering av overvann skal dokumenteres.

**§ 7.2 Parkeringsplass (P)**
Det skal sikres gangadkomst til Tunvollveien 11 b og Tv gjennom P.

**§ 8 GRØNNSTRUKTUR**

**§ 8.1 Turveg (Tv)**
Innenfor felt Tv skal det opparbeides turveg med grus i 1 m bredde.

**§ 9 HENSYNSSONER**
(Jfr. Plan- og bygningslovens §12-6)

**§ 9.1 Sikringssone**

§ 9.1.1 Frisiktsone (H_140)
I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter høyde over kjørebane.

*FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIENDOMMEN 45/692. NEDRE EIKER KOMMUNE.*

§ 1

GENERELT

A. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
B. Planområdet er på planen inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder
   - Område for åpen boligbebyggelse
2. Trafikkområder (kjørevei)
3. Friområde (turvei)
4. Fellesareal (sandlekeplass, felles avkjørsel)

§ 2

OMRÅDE FOR ÅPEN BOLIGBEBYGGELSE

A. Området kan bebygges med frittliggende boliger. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder, o.l., må ikke overstige 20 % av regulert tomteareal.
B. Bebyggelsen i inntil 2 etasjer eller i 1 1/2 etasje + underetasje der terrenget tilsier det. Garasjer kan bare tillates oppført i 1. etasje.
C. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset, selv om ikke garasjen skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for én bil på egen grunn.

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

A. Offentlig kjørevei (Tunvollveien) er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

§ 4

FRIOMRÅDE

A. Området skal brukes til turvei.
B. I friområdet skal terreng og vegetasjon bevares. Eventuelt inngrep kan ikke gjøres før bygningsrådets tillatelse er innhentet.

§ 5

FELLESAREAL

A. Sandlekeplass skal anlegges som vist på reguleringsplanen.
B. Felles avkjørsel opparbeides i samsvar med reguleringsplan.

§ 6

FELLESBESTEMMELSER

A. Bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og bygningsvedtektene for Nedre Eiker kommune.
B. Gjerder, mur, o.l. mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.
C. Eksisterende terreng og vegetasjon på den ubebygde del av tomta skal søkes bevart.
D. Sandlekeplass skal opparbeides i h.h.t. krav i vedtekt til § 69 i plan- og bygningsloven. Sandlekeplass skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.
E. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen får en god form, farge og materialbehandling.
F. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og Nedre Eiker kommunes vedtekter.
G. Etter at reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke unngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og de tilhørende bestemmelser.

Drammen kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **245** | **571** | **0** | **0** | Grunneiendom | TUNVOLL | Ja | 5396,3 | 5824,3 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.06.1963 | Nei | Nei | Ja | 16 | | Nord: 6625808,16 Øst: 559608,17 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reseksjonering | 19.09.2024 | 02.10.2024 | 2024/35274 | | 245/571/0/14 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/13 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/2 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/7 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/6 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/12 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/5 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/11 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/4 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/9 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/15 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/1 | 0 |
| | | | | | 245/571 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/16 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/3 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/10 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/8 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 245/571/0/14 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/15 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 245/571/0/2 | 0 |
| | | | | 245/571/0/3 | 0 |
| | | | | 245/571/0/4 | 0 |
| | | | | 245/571/0/5 | 0 |
| | | | | 245/571 | 0 |
| | | | | 245/571/0/1 | 0 |
| | | | | 245/571/0/10 | 0 |
| | | | | 245/571/0/11 | 0 |
| | | | | 245/571/0/12 | 0 |
| | | | | 245/571/0/13 | 0 |
| | | | | 245/571/0/6 | 0 |
| | | | | 245/571/0/7 | 0 |
| | | | | 245/571/0/8 | 0 |
| | | | | 245/571/0/9 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 06.09.2023 | 13.09.2023 | 23/28101 | 245/1668 | 0 |
| | | | | 245/833 | 0 |
| | | | | 245/654 | 0 |
| | | | | 245/655 | 0 |
| | | | | 245/305 | 0 |
| | | | | 245/571 | 0 |
| | | | | 245/251 | 0 |
| | | | | 245/149 | 0 |
| | | | | 245/552 | 0 |
| Seksjonering | 01.10.2020 | 01.10.2020 | OPPM-20/3460 | 245/571/0/3 | 0 |
| | | | | 245/571/0/10 | 0 |
| | | | | 245/571/0/8 | 0 |
| | | | | 245/571/0/11 | 0 |
| | | | | 245/571/0/6 | 0 |
| | | | | 245/571/0/2 | 0 |
| | | | | 245/571/0/5 | 0 |
| | | | | 245/571 | 0 |
| | | | | 245/571/0/13 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 245/571/0/7 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/1 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/14 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/4 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/15 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/9 | 0 |
| | | | | | 245/571/0/12 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 245/571 | 0 |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | 27.11.2018 | 03.12.2018 | 2018/4003 | Avgiver | 245/571 | -0,7 |
| | | | | | 245/1670 | 0 |
| | | | | Mottaker | 245/775 | 0,7 |
| Oppmålingsforretning | 10.11.2017 | 10.11.2017 | 2017/1945 | | 245/571 | 0 |
| | | | | Mottaker | 245/1677 | 668,5 |
| | | | | | 245/149 | 0 |
| | | | | Avgiver | 245/577 | -668,5 |
| Oppmålingsforretning | 27.04.2016 | 13.10.2016 | 2014/1522 | | 245/1669 | 0 |
| | | | | | 245/676 | 0 |
| | | | | Mottaker | 245/1670 | 735 |
| | | | | Avgiver | 245/571 | -735,1 |
| | | | | | 245/677 | 0 |
| | | | | | 245/776 | 0 |
| | | | | | 245/775 | 0 |
| | | | | | 245/675 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 27.04.2016 | 13.10.2016 | 2014/1522 | Avgiver | 245/571 | -643,5 |
| | | | | Mottaker | 245/1669 | 643,6 |
| | | | | | 245/776 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 27.04.2016 | 13.10.2016 | 2014/1522 | Avgiver | 245/571 | -691 |
| | | | | | 245/655 | 0 |
| | | | | | 245/775 | 0 |
| | | | | Mottaker | 245/1668 | 691 |
| Oppmålingsforretning | 27.04.2016 | 13.10.2016 | 2014/1522 | Mottaker | 245/1667 | 618,8 |
| | | | | | 245/149 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 245/577 | 0 |
| | | | | Avgiver | 245/571 | -618,8 |
| Annen forretningstype | 27.04.2016 | 12.10.2016 | 2014/1522 | | 45/550 | 0 |
| | | | | | 245/1382 | 0 |
| | | | | | 245/675 | 0 |
| | | | | | 245/776 | 0 |
| | | | | | 245/577 | 0 |
| | | | | | 245/680 | 0 |
| | | | | | 245/149 | 0 |
| | | | | | 245/571 | 0 |
| | | | | | 245/677 | 0 |
| | | | | | 245/305 | 0 |
| | | | | | 245/520 | 0 |
| | | | | | 245/775 | 0 |
| | | | | | 245/676 | 0 |
| | | | | | 245/655 | 0 |
| Sammenslåing | 09.12.2015 | 07.12.2015 | 2015/6554 | Mottaker | 245/571 | 2139,9 |
| | | | | Avgiver | 45/619 | -2139,9 |
| Skylddeling | 03.03.1970 | | 3265/69 | Avgiver | 245/571 | -1477 |
| | | | | Mottaker | 245/776 | 1477 |
| Skylddeling | 10.06.1963 | | 2314/63 | Mottaker | 245/571 | 7301 |
| | | | | Avgiver | 245/520 | -7301 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 193248969 | Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. | Bolig | Tatt i bruk | 1766 | 0 | 1766 |
| 193248969-1 | Tilbygg | Bolig | Ferdigattest | 242 | 0 | 242 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tunvollveien | 13 | A | | Nord: 6625831,21<br>Øst: 559623,01<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2003-Drammen<br>Stemmekrets 2-Solbergelva<br>Grunnkrets 1205-Tunvoll-Løkkemoveien<br>SKOLEKRETS 18-Solberg<br>Kirkesokn 1-Nedre Eiker<br>Postnummerområde 3057-SOLBERGELVA |

| KOMMUNAL TILLEGGSDEL | | |
|---|---|---|
| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
| A-Annet | J-Journalnummer: 9/16<br>J-Journalnummer: 151652267<br>M-Målebrevsnummer: 2314/63 | |

| KULTURMINNER | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |

| GRUNNFORURENSING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
| 5396,3 | Nord: 6625808,16011263 Øst: 559608,16999678 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | | |
|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **245** | **571** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. | 193248969 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 1766 | 873 | 0 | 1766 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6625819 Øst: 559592 System: EPSG:25832 | Nei | 15 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | 17.04.1963 | 17.04.2008 | |
| DO-Data fra bygningsendring overført | 23.03.2021 | 23.03.2021 | |
| DO-Data fra bygningsendring overført | 22.08.2023 | 22.08.2023 | |
| EB-Endre bygningsdata | 22.08.2023 | 22.08.2023 | |
| EB-Endre bygningsdata | 15.05.2024 | 15.05.2024 | |
| EB-Endre bygningsdata | 15.05.2024 | 15.05.2024 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 127 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | Tunvollveien 13A | 245 | 571 | 0 | 5 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 134 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 4 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U0101 | Bolig | 78 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13C | 245 | 571 | 0 | 3 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U0102 | Bolig | 78 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13C | 245 | 571 | 0 | 2 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| U0103 | Bolig | 90 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | Tunvollveien 13C | 245 | 571 | 0 | 1 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 74 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13D | 245 | 571 | 0 | 12 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 59 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13E | 245 | 571 | 0 | 11 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 58 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13F | 245 | 571 | 0 | 10 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 73 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13G | 245 | 571 | 0 | 9 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 59 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13G | 245 | 571 | 0 | 8 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0103 | Bolig | 110 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | Tunvollveien 13G | 245 | 571 | 0 | 7 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0104 | Bolig | 68 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13G | 245 | 571 | 0 | 6 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 89 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13G | 245 | 571 | 0 | 13 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 60 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13G | 245 | 571 | 0 | 14 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0203 | Bolig | 85 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13G | 245 | 571 | 0 | 15 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 9 | 755 | 0 | 755 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 3 | 338 | 0 | 338 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 65 | 0 | 65 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Underetasje | 0 | 0 | 3 | 608 | 0 | 608 |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilbygg | 193248969 | 1 | Ferdigattest | Bolig | 242 | 164 | 0 | 242 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6625825.66 Øst: 559622.23 System: EPSG:25832 | Nei | 15 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 29.06.2017 | 04.03.2020 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 27.02.2020 | 04.03.2020 | |
| EB-Endre bygningsdata | 10.11.2020 | 10.11.2020 | |
| MB-Midlertidig brukstillatelse | 23.03.2021 | 23.03.2021 | 26.05.2021 |
| EB-Endre bygningsdata | 26.05.2021 | 26.05.2021 | |
| EB-Endre bygningsdata | 15.05.2023 | 15.05.2023 | |
| MB-Midlertidig brukstillatelse | 16.05.2023 | 22.08.2023 | |
| FA-Ferdigattest | 11.08.2023 | 22.08.2023 | |
| EB-Endre bygningsdata | 22.08.2023 | 22.08.2023 | |
| EB-Endre bygningsdata | 07.10.2024 | 07.10.2024 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U0101 | Bolig | 127 | 6 | Kjøkken | 1 | 2 | Tunvollveien 13A | 245 | 571 | 0 | 5 |
| U0102 | Bolig | 134 | 6 | Kjøkken | 1 | 2 | Tunvollveien 13A | 245 | 571 | 0 | 4 |
| U0103 | Bolig | 78 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13A | 245 | 571 | 0 | 3 |
| U0104 | Bolig | 78 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13A | 245 | 571 | 0 | 2 |
| U0105 | Bolig | 90 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13A | 245 | 571 | 0 | 1 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 75 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 12 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 59 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 11 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0103 | Bolig | 59 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 10 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0104 | Bolig | 73 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 9 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0105 | Bolig | 59 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 8 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0106 | Bolig | 110 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 7 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0107 | Bolig | 68 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 6 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 89 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 13 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 60 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 14 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0203 | Bolig | 85 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Tunvollveien 13B | 245 | 571 | 0 | 15 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 100 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 42 | 0 | 42 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Underetasje | 0 | 0 | 0 | 100 | 0 | 100 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 2019/04919 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 2020/00534 |

| Referanse |
| --- |
| J-Journalnummer: 2017/1615 |
| Referanse |
| J-Journalnummer: BYGG-2020/00379 |
| Referanse |
| J-Journalnummer: BYGG-2019/00658 |

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 25.09.2025

# Drammen kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 245 | **Bruksnr.** | 571 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tunvollveien 11A, 3057 SOLBERGELVA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Nei |
| **Offentlig avløp** | Nei |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 25.09.2025

# Drammen kommune

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

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 245 | **Bruksnr.** | 571 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tunvollveien 11A, 3057 SOLBERGELVA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---|
| Ingen gebyrer registrert på eiendommen. | |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| Eiendom: | Gnr: 245 | Bnr: 571 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Tunvollveien 13A<br>3057 SOLBERGELVA, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Hekk |
| Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) | Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm) | Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |
| Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere) | Teiggrensepunkt | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak | Fasadeliv |
| Mønelinje | Takkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Sti |
| Veg annen avgrensning | Veg fiktiv grense | Vegdekkekant |
| Traktorveg midtlinje | Traktorveg midtlinje | Flaggstang |
| Gjerde | Loddrett mur | Stikkrenne |
| Trapp | Udefinerte bygg | Bolig |
| Garasje og uthus | Annen næring | Eiendom |
| Gang- og sykkelveg | Veg | Elv og bekk |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Høydekurve |
| Bebygd område | Skog | Annet |

Drammen kommune

# DOK - alle datasett

## Analyserapport

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **245** | **571** | **0** | **0** |

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

## Berørte datasett (0)

## Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 245 | 571 | 0 | 0 | 1 | 5396.31m$^2$ |

## Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Garasje, uthus, anneks til bolig | 3 | 198.01m$^2$ |
| Ukjent bygningstype | 1 | 22.98m$^2$ |
| Stort frittliggende boligbygg på 2 etg | 1 | 872.05m$^2$ |

## Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 749.13m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 5396.31m$^2$ |

## Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse | Nåværende | 5396.31m$^2$ |

## Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 062519880005 | SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692 | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 221.37m$^2$ |
| 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 5152.15m$^2$ |
| 20220001 | Detaljregulering for Storlie | Detaljregulering | Planlegging igangsatt | 4.08m$^2$ |

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Kjørevei | 212.21m$^2$ |
| Felles lekeareal | 0.01m$^2$ |
| Felles parkeringsplass | 9.14m$^2$ |
| Lekeplass | 274.83m$^2$ |
| Veg | 783.00m$^2$ |
| Energianlegg | 90.64m$^2$ |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 3.41m$^2$ |
| Parkering | 132.31m$^2$ |
| Turvei | 111.01m$^2$ |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 3756.95m$^2$ |

## Datasett uten treff (2)

| | |
|---|---|
| Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer | Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner |

Drammen kommune

# Kulturminner - lokal verneliste

## Analyserapport

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **245** | **571** | **0** | **0** |

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

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

## Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 245 | 571 | 0 | 0 | 1 | 5396.31m$^2$ |

## Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Garasje, uthus, anneks til bolig | 3 | 198.01m$^2$ |
| Ukjent bygningstype | 1 | 22.98m$^2$ |
| Stort frittliggende boligbygg på 2 etg | 1 | 872.05m$^2$ |

## Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 749.13m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 5396.31m$^2$ |

## Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse | Nåværende | 5396.31m$^2$ |

## Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 062519880005 | SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692 | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 221.37m$^2$ |
| 062520110015 | Detaljregulering. SO Tunvollveien 11 | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 5152.15m$^2$ |
| 20220001 | Detaljregulering for Storlie | Detaljregulering | Planlegging igangsatt | 4.08m$^2$ |

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Kjørevei | 212.21m$^2$ |
| Felles lekeareal | 0.01m$^2$ |
| Felles parkeringsplass | 9.14m$^2$ |
| Lekeplass | 274.83m$^2$ |
| Veg | 783.00m$^2$ |
| Energianlegg | 90.64m$^2$ |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 3.41m$^2$ |
| Parkering | 132.31m$^2$ |
| Turvei | 111.01m$^2$ |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 3756.95m$^2$ |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tunvollveien 13E, 3057 SOLBERGELVA** | |
| Dato for energimerking<br>**16.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-246845** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**193248969** |
| Gårdsnummer<br>**245** | Bruksnummer<br>**571** |
| Seksjonsnummer<br>**11** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1963** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**55,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**51,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**173,45 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**183,62 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**16 476 kWh** |

# Tunvollveien 13E, 3057 SOLBERGELVA

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 19: 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 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

# Tunvollveien 13F

Nabolaget Tunvoll/Løkkeveien - vurdert av 27 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Solberg skole (1-7 kl.)<br>556 elever, 25 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)<br>262 elever, 18 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Åssiden videregående skole<br>1020 elever, 68 klasser | 8 min<br>4.4 km |
| Akademiet Ypsilon vgs<br>200 elever | 12 min<br>7.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kople Solberg Sportsklubb | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hågenstad<br>Linje 51, 51N, 55, 56, 139 | 8 min<br>0.7 km |
| Mjøndalen stasjon<br>Linje R12 | 10 min<br>5.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 4 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 21 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Grinde barnehage (0-5 år)<br>71 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Skyttelveien barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 12 min<br>0.8 km |
| Solbergmoen sprelloppbarnehage (1-...<br>92 barn | 17 min<br>1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Herstrøm | 14 min |
| Kiwi Solbergelva | 17 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Solberg Senter | 16 min |
| Ditt Apotek Solberg Senter | 16 min |
| Buskerud Storsenter Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Solberg idrettspark | 11 min |
| Hågenstad balløkke | 12 min |
| Olympus Solbergelva | 11 min |
| SKY Fitness Drammen | 8 min |

«Stille og rolig, med nærhet til naturen, stort sett hyggelige mennesker :)»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

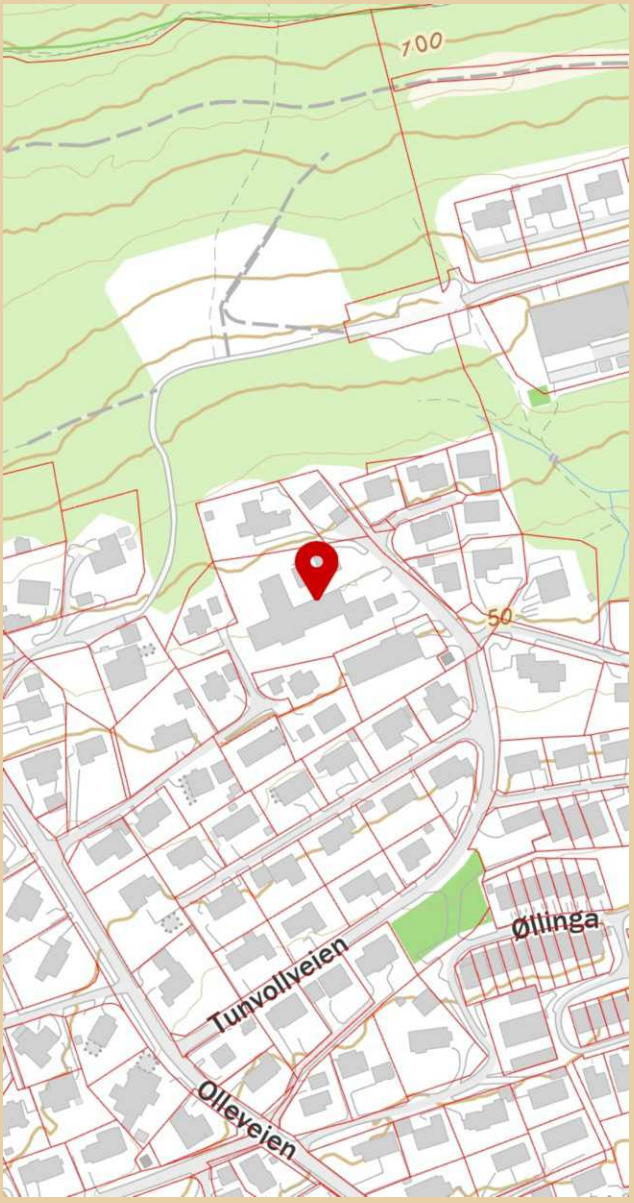
**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

—

**Gateparkering**
Lett 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Tunvollveien 13 F, 3057 Solbergelva
Gnr. 245, Bnr. 571, Snr. 11, Drammen kommune.

**Oppdragsnummer:**
83260010


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Drammen

**Saksbehandler:** Svein Liavaag

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 28 / 905 35 204

**E-post:** svein.liavaag@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---