PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SOLBAKKEN 3C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLBAKKEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 15.04.2026

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: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solbakken 3 C, 3011 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 113 BNR 238 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS FJELLHEIM 4

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	72 419
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	4 578
Formue	37 097
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solbakken 3 B 83 m² 2015 1. etg 2 sov	03.12.2024	5 690 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**63 855**
2 Solbakken 5 B 75 m² 1989 1. etg 2 sov	19.01.2026	4 350 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**57 333**
3 Solbakken 5 B 71 m² 1989 1. etg 2 sov	15.05.2025	4 250 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**61 972**
4 Engene 102 77 m² 2018 2. etg 2 sov	20.06.2025	5 250 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**68 182**
5 Prins Oscars gate 14 75 m² 2008 2. etg 2 sov	02.09.2025	3 490 000	**3 550 000**	1 044 236	4 594 236	**61 256**

Leiligheten ligger i et sentralt og samtidig tilbaketrukket område på Brakerøya i Drammen. Området er preget av en kombinasjon av moderne bebyggelse og grønne omgivelser, med kort vei til både Bragernes Torg, CC Drammen kjøpesenter og andre servicetilbud. Det er også kort gangavstand til kollektivtransport som buss og tog, noe som gir enkel tilgang til blant annet Oslo og Kongsberg.

Boligen har et bruksareal på 68 kvm. Planløsningen er gjennomtenkt med en romslig entre, et tiltalende soverom med garderobeløsning og direkte adkomst til bad, et moderne bad og kjøkken i åpen løsning mot stuen. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og stuen har utgang til en balkong på 9 kvm. Balkongen har god plass til utemøbler og gir utsikt over nærområdet.

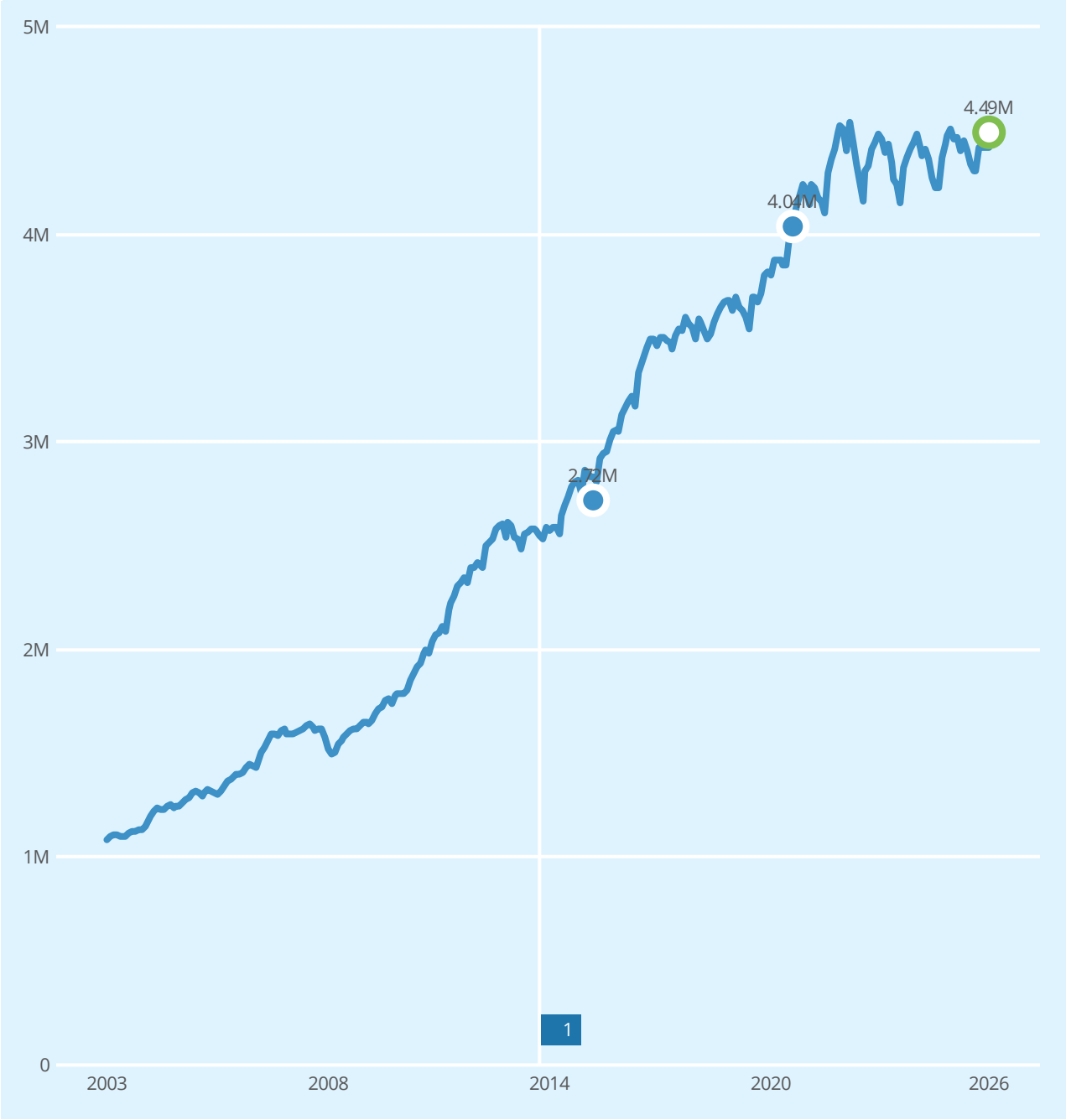
Uteområdet rundt bygget er pent opparbeidet med grøntarealer, gangveier og fellesarealer. Nærområdet byr på flotte turmuligheter i Bragernesåsen og langs strandpromenaden ved Drammenselva.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.01.2021	05.02.2021	29.03.2021	3 725 000	4 040 000	0	4 040 000
16.11.2015		16.11.2015	-	2 720 000	-	2 720 000

Leiligheter til salgs i FJELLHEIM 4 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 570 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
183
dager

Leiligheter solgt i FJELLHEIM 4 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4.3M
4.2M
4 043 000 Prisantydning i snitt
3 959 000 Salgspris i snitt
3.9M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 419 Solbakken 3 C Totalpris 4 490 000

56 210 FJELLHEIM 4 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

55 334 DRAMMEN kommune i snitt siste 9 mnd

Fagtakst

Solbakken 3C, 3011 DRAMMEN

Gnr: 113
Bnr: 238
Snr: 25
Anr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 68 m²

BRA-i: 62 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	13	0	0	1
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.04.2026

Rapportdato
07.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Anders Bøhm

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei

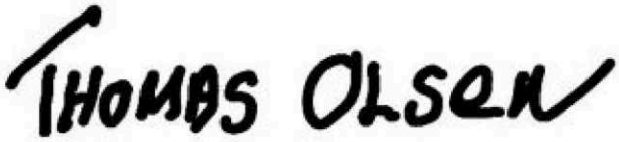


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

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

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til innvendig i denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

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

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

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	68	62	6	0	9
Totalt m2	**68**	**62**	**6**	**0**	**9**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	68		68
Totalt m²	**68**	**0**	**68**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bod
- Bad
- Stue/Kjøkken
- Soverom

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i kjeller. (T-25)

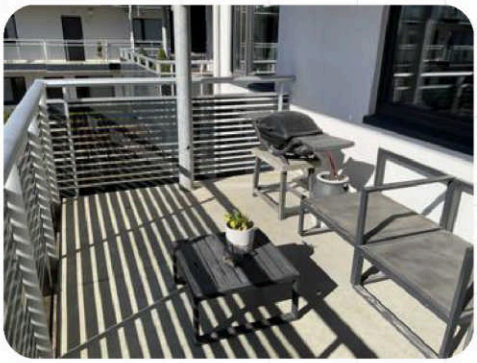
Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp.

- - Balansert ventilasjon.
- - Vannbåren gulvvarme.
- - Parkering i felles garasje-kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong på 9m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en balkong i betong på 9m2.
Det er montert glassrekkverk med tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2015.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 24år.

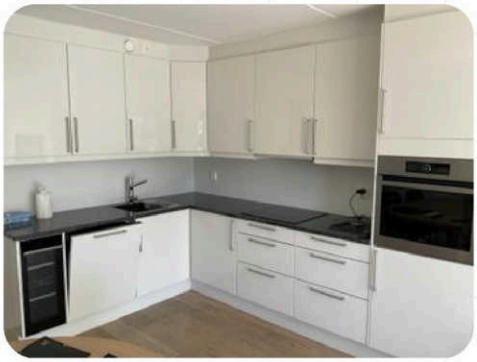
6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

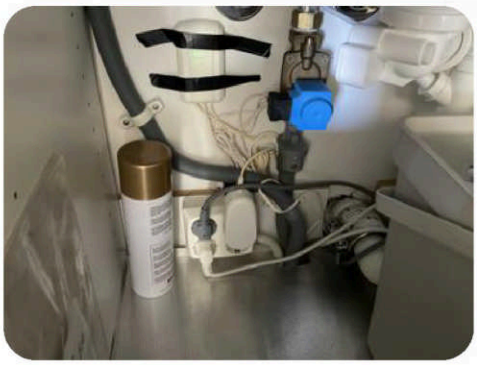
Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
8 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell på soverom
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Sigdal Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra byggeår 2015.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**
Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og levert av Sigdal Kjøkken AS.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, vinskap samt frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert. krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.
Forventet gjenværende levetid: 19år.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2015.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

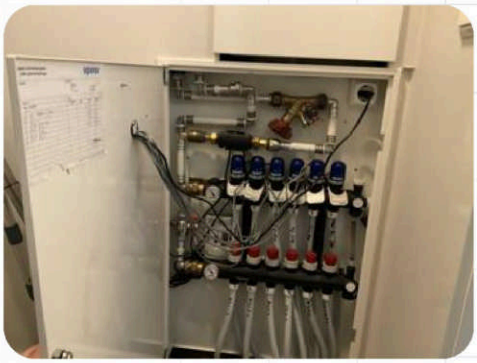
Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2015.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Five Elektro AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

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

6.8 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Det er gulvvarme i alle rom.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert.

6.10 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i leiligheten.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

6.11 Støy

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

Oppsummering avnoise	**Ikke satt**
Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor utenfor støysone.	

6.12 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare	
Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.	

6.13 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Bygget samsvarer med byggegodkjente tegninger.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	



DRAMMEN
KOMMUNE

Solli Arkitekter AS
Erik Børresens alle 9

3015 DRAMMEN

Vår referanse
13/9292/67/AIDSTR
Arkivkode
GBNR 113/238
Deres referanse

Dato
13.10.2017

Ferdigattest - 113/238 - Solbakken 3A, 3B, 3C - BYGG A, B, C, D
Nybygg med til sammen 32 boliger og tilhørende p-kjeller
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest ble mottatt 07.09.2016. Kommunen utførte tilsyn på prosjektet den 13.09.2016, se sak 16/8223. I forbindelse med tilsynet ble det registrert flere avvik knyttet til prosjektets utomhusarealer, og relatert til sikkerhet i bruk og tilgjengelighet. Kommunen har derfor kun utstedt midlertidig brukstillatelse for prosjektet, datert 07.12.2016. Søker ble samtidig gjort oppmerksom på at ferdigattest ikke kan gis før avvikene registrert ved tilsynet er tilfredsstillende lukket.

Tilsynssaken 16/8223 er lukket 13.10.2017 ved brev 16/8223/24, og det kan derfor utstedes ferdigattest som omsøkt.

Tiltakshaver:

- Solbakken 1-7 AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:

- Bøhmer entreprenør AS, Isachsen entreprenør AS, Seierstad pelemaskiner AS, OMS Oppmåling AS, Murmester Stryken og Gudbrandsen AS, Imtech Norge AS, Loe elementmontasje AS, , Stokker Bygg AS (UKONTR)

Gjennomført tiltak:

- Bygg A, B, C og D , (Omfatter: Nybygg med 32 boliger (adresse 3a, 3b, 3c) og tilhørende p-kjeller)

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Byplan
Byplan avd. byggesak

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.14 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er fra 2015.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.15 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**

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

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 2mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 13mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

6.16 Membran/tettesjikt



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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 14år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-1

Alt ansvar er belagt i byggesak med uavhengig kontroll og anses som nødvendig dokumentasjon.

6.17 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er synlig lekkasjesikring tilknyttet innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.18 Ventilasjon

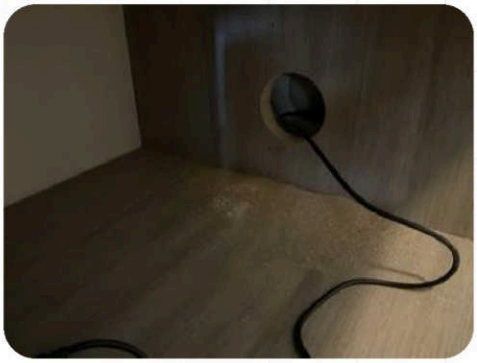


Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.19 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips i entre, bad og bod. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av overflater	TG-1

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

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

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

6.22 Parkering

Skal TG-grad settes?	Nei

Beskrivelse
Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasje-kjeller. (T-25)

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260068

Selger 1 navn
Anders Bøhm

Gateadresse
Solbakken 3C

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3011

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt forsikring

Polise/avtalenr.: 37787167

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260068

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ventilasjon og avløpsrens ble utført i 2023/2024 av Power Clean AS
Arbeid utført av	Power Clean AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	All reklamasjon i forbindelse med vanninntrenging i garasjeanlegget ble håndtert av utbygger. Underleverandører har ikke vi oversikt over. Garasjeanlegget har i løpet av de siste 3 årene fått ny belysning og blitt malt. Gulv rengjøres regelmessig og settes inn med betongolje hver vår gjennom dugnad. Vanninntrengningen har ikke vært i tilknytning til bod garasje tilknyttet leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ventilasjon og avløpsrens ble utført i 2023/2024 av Power Clean AS
Arbeid utført av	Power Clean AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet duk og motor på zipscreen utvendig på stuevindu.
Arbeid utført av	Alfa Solskjerming AS

Document reference: 83260068

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Bøhm	2b8034e959b832ecfedd63164d388cecbc28a3ca	22.03.2026 11:46:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260068

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

Boligopplysninger:

Solbakken Sameie		Vår ref.:	603/25
SOLBAKKEN 3 C		Type:	Sameier
3011 DRAMMEN		Eiere:	Anders Bøhm
Organisasjonsnr:	916 107 285	Seksjonsnr:	25

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 578

Felleskostnader:	TV og internett	530
	Ventilasjonsfilter	60
	Akonto fjernvarme	761
	Vaktmester/vedlikehold	507
	Heis	168
	Grunnkostnad	860
	Drift fellesareal	603
	Akonto varmt vann	275
	Akonto kaldt vann	275
	Garasje	125
	RfD	414

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	11 248
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 053 932

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 41570304

E-post: styret@solbakkensa.no

Restanse felleskostnader pr. 02.03.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	11 248	Andre inntekter:	1 220
Annen formue:	37 097	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2015

Gårds/bruksnr: 113/238

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86331669

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	22.10.2015	Første innflytting:	22.11.2015	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	62		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Areal 62		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Solbakken Sameie	Vår ref.:	603/25
SOLBAKKEN 3 C	Type:	Sameier
3011 DRAMMEN	Eiere:	Anders Bøhm
Organisasjonsnr: 916 107 285		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Andel bredbånd av felleskostnadene som seksjonseier får dekket av arbeidsgiver? Hver og en må selv sende en epost eller kontakte Telenor på
Telefon: 815 55 520
E-post: 81555520@telenor.com

Styret har vedtatt budsjett 2026, med justeringer av de ulike inntektene, da det er ulike brøker iht til vedtektene. Hovedårsak til økning er prisjusteringer, samt større vedlikehold av heisene i 2026, der kr 100 000,- er fordelt på seksjonseiere i Sb3 og Sb9.

Akonto fjernvarme og vann/avløp er satt etter personlig forbruk pr 31.12.2019, noen seksjoner justert etter eiers ønske seinere. Avregnes pr 31.12. hvert år, som blir innkrevd/utbetalt i mars/april året etter.

V E D T E K T E R

F O R

SOLBAKKEN SAMEIE

org. nr. 916 107 285

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.06.2021.
Vedtektene endres ytterligere iht til vedtak av 16.06.21 om deling av seksjon 71 når reseksjonering er tinglyst.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Solbakken Sameie, og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.09.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 70 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 113, bnr. 238 i Drammen kommune.

Sameiet består av følgende;
Parkeringskjeller i Solbakken A, B og C for alle seksjoner i Solbakken 1, 3, 5 og 7.

Solbakken 3A	– bygget har 5 boligseksjoner i 3 etg med heis.
Solbakken 3B	– bygget har 13 boligseksjoner i 3etg med heis.
Solbakken 3C	– bygget har 14 boligseksjoner i 4 etg med heis.
Solbakken 5A og B	– bygget har 16 boligseksjoner i 4 etg.
Solbakken 7 A, B, C, D	– bygget har 4 boligseksjoner over 3 etg i kjede.
Solbakken 9A	– bygget har 5 boligseksjoner med heis og parkering i kjeller.
Solbakken 9B	– bygget har 5 boligseksjoner med heis og parkering i kjeller
Solbakken 9C	– bygget har 8 boligseksjoner med heis og parkering i kjeller.
Solbakken 1	– en næringsseksjon

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod og parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private balkonger og uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Snr 71 (Herskapsvillaen) tilhører ikke fellesarealene i den forstand at seksjonen selv er ansvarlig for drift, vedlikehold og renovering av sin bygningsmasse og uteareal.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av sameiet og eiendom, samt vedlikehold av fellesanlegg og felles areal.

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet og seksjonseierne disponerer parkeringsplasser som både er organisert som tilleggsareal til seksjonene og som parkeringsplasser på sameiets grunneiendom.

Sameiet har vedtatt parkeringsforbud utenfor Solbakken 9B og C, fordi parkering her vanskeligjør inn- og utkjøring av garasjene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser som er tilleggsareal

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplasser som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Dersom seksjonseier eier mer enn en parkeringsplass kan denne selges, men bare til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering. Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til beboere/leietakere i Solbakken sameie.

(3) For parkeringsplasser utenfor Solbakken 1 gjelder følgende:
Bruk av parkeringsplassene er forbeholdt Solbakken 1 (s71) på dagtid, dvs kl 08.00–17.00 på hverdager. Parkeringsplassene som er tilleggsdel til næringsseksjonen i Solbakken 1 (s 71) skal for øvrig kunne benyttes som gjesteparkering for bolig- og næringsseksjoner på kvelder og i helg- og helligdager i henhold til pkt 4-8.

4-3 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Felleskostnader for parkeringskjeller i Solbakken 3A, B, C påhviler seksjonene i Solbakken 1, 3, 5 og 7 som alle har parkering i denne kjelleren.

Solbakken 9A, B og C har parkeringskjeller i eget bygg og kostnadene for drift og vedlikehold av disse parkeringsarealene påhviler eieren av parkeringsplassene etter samme prinsipp som for parkeringskjeller i Solbakken 3A, B, C.

4-4 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser på egen grunneiendom
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Leilighetene i Solbakken 7 A, B, C, D har i tillegg til en garasjeplass i garasjeanlegg, en utvendig biloppstillingsplass foran inngangen til boligen.

4-5 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-8 Gjesteparkering
Parkeringsplasser utenfor Solbakken 3A (3 plasser og 1 HC), Solbakken 1 (7 plasser) og og mellom Solbakken 5B og 7D (1HC) er forbeholdt gjesteparkering. Gjesteparkering skal

ikke benyttes til parkering av seksjonseiernes private biler. Alle seksjoner i sameiet får utdelt 2 stk gjeste parkeringskort, som skal plasseres synlig i frontruten ved bruk av gjesteparkeringen. Utover den tiden som er beskrevet i pkt 4-2 (3), skal ingen sameiere ha fortrinnsrett til gjesteparkering, dvs etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Gjesteparkeringen utenfor Solbakken 1 skal som nevnt i pkt 4-2 (3) forbeholdes næringsseksjonen i Solbakken 1 (snr71) på hverdager mellom kl 08.00 – 17.00.

4-9 Brudd på parkeringsbestemmelser
Brudd på sameiets parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Drift og vedlikehold av heiser, trapper og svalganger i Solbakken 3A, B, C og Solbakken 9A, B, C påhviler hjemmelshaverne til seksjoner i de nevnte bygg. Kostnadene til dette fordeles mellom hjemmelshaverne til de nevnte bygg i forhold til den relative eierbrøken internt i de ovennevnte bygg.

(4) Solbakken 1 (Herskapsvillaen), er seksjonert som en egen seksjon (snr 71). Drift, vedlikehold og framtidig rehabilitering av denne seksjonen og tilleggsarealer, påhviler hjemmelshaver(ne) til denne seksjonen alene, og er ikke ansvarlig for kostnader til drift og vedlikehold av den øvrige bygningsmasse i sameiet.

(5) Solbakken 1 (Herskapsvillaen) skal betale sin forholdsmessige andel av administrasjon av sameiet, samt drift, belysning og vedlikehold av adkomstveiene i sameiet iht eierbrøken i sameiet

(6) Følgende felleskostnader fordeles likt på alle boligseksjonene:
- Kabel-TV og Bredbånd
- Renovasjon
- Ventilasjonsfilter

5-2 Vedlikeholdsfond
(1) Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak som gjelder sameiet eller eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med fellesutgiftene.

(2) Det kan opprettes særskilte fond til dekning av utgifter til f.eks. vedlikehold eller utskifting av heiser.

(3) Solbakken 1 er ikke omfattet av vedlikeholdsfondet.

5-3 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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 og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Se for øvrig pk 5-1 (3) og 5-1 (4) for fordeling av vedlikeholdsansvar på de forskjellige bygningene i sameiet.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, 4 styremedlemmer, med 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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 stemmene.

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

9-3 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 beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet
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.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

(2) 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SOLBAKKEN SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 9.3.16, sist endret 14.09.16.

GENERELT

Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for ro og orden i sin egen seksjon.
Hovedregelen er at det skal være nattero på eiendommen mellom klokka 2300 og 0700.
Arrangementer som man forventer avgir støy, må nabovarsles på forhånd.
Ved utleie plikter seksjonseier å sørge for at leietaker får kjennskap til husordensreglene.

FELLESAREAL

Inngangspartiet og oppganger skal holdes ryddig.
Søppel, ski, skotøy eller lignende skal ikke plasseres i felles gang/oppgang. Utsmykning, møblering og evt. annen endring av fellesarealene kan ikke skje uten styrets samtykke.
Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesrom som trappehus, korridorer, heis, garasjeanlegg og kjeller etc.
Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesgang, slik at mat- og evt. røyklukt sjenerer naboene.
Parken og utomhusarealene er tilgjengelig for alle sameiets beboere. Bruken må ikke være til unødig sjenanse for sameierne, herunder menes overdreven støy og forsøpling. Bruk av engangsgrill i parken er ikke tillatt.
Det er lov å ta eget initiativ til å feie, rydde og bidra til trivsel og fremkommelighet utenfor egen trappeoppgang og bolig.

FASADE

Det kan ikke foretas fasadeendringer eller montering av antenner eller annet utstyr uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Søknad til styret om slike endringer skal være begrunnet. Ved vurdering av søknad vil styret legge vekt på estetiske forhold og at endringen er tilpasset bygningens karakter og utforming, at søkt endring er innenfor søkerens eget uteareal (balkong/terrasse), og at endringen/monteringen ikke er til sjenanse for naboer og andre.
Markiser/persienner må følge de oppsatte regler/forskrifter. Montering på fasade må ikke være i strid med fasadeforskrifter og må ellers være forsvarlig og forskriftsmessig utført, slik at det ikke kan oppstå skade på bygning eller personer.

BALKONG/TERRASSE

Grilling på balkong kan kun skje dersom det ikke er til sjenanse for naboer, og kun med gass og elektrisk grill. Hensyn til brannsikkerhet må spesielt ivaretas.
Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og i henhold til forskrifter, og må regelmessig kontrolleres for skader og lekkasjer slik at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon.
Gassflasker skal ikke oppbevares i parkeringskjeller eller boder.
Utstyr og møbler på terrasse/balkong skal som hovedregel plasseres under rekkverkshøyde.

AVFALL

Husholdningsavfall må sorteres i henhold til retningslinjene gitt av RfD, pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppsatte beholdere for mat/våtorganisk avfall, restavfall, papir/papp, plast og glass/metall.
Ved papp/papiravfall: Papiravfall og drikkekartong skal legges løst i beholderen for papp og papir. Skal ikke pakkes inn i bæreposer.
Papp og kartong må deles opp i små biter (A4 -størrelse) for å forhindre at det setter seg fast bak innkaståpningen

HUSDYRHOLD
Husdyr må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes på eiendommen. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område.
Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll.
Ekskrementer i trapper, ganger, på plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.

SIKKERHET
Alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje og boligdel skal til enhver tid holdes lukket og låst.
Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget.
Påse at rømningsveier ikke blokkeres, herunder svalgang og trapperom. Gjør deg kjent med branninstruks og branntavle.

PARKERING/GARASJE
Motorkjøretøyer skal plasseres på anvist garasje- og parkeringsplass, med unntak for av- og pålessing av tungt gods. Garasjetaket er ikke dimensjonert for å bære biler. Sperringer foran Solbakken 3 A og B må av den grunn ikke fjernes.
Garasjeområdet må brukes uten at det forringer sikkerheten til de andre brukerne, herunder brannsikringsanlegg, ventilasjon og lignende. Montering av utstyr på egen p-plass kan ikke skje uten styrets samtykke. Av sikkerhetsmessige grunner kan parkeringsplasser i garasjeanlegget som ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere kun leies ut til beboere/leietakere i Solbakken sameie.
Gjeste P-plassene er forbeholdt gjester. Utvendige p-plasser tilknyttet Villa Solbakken er utenom kontortid disponible for sameiets gjester.
El-anlegget i felles området tilhører sameiet og alle installasjoner må godkjennes av styret. Styret må kontaktes før ev installasjon av ladepunkt for el-bil/elektrisk rullestol.
Sykler skal bare settes på anviste plasser ute eller i og skal ikke plasseres i korridorer/ganger etc.

RENHOLD
Renhold av inngangspartier og trapperom skjer normalt ukentlig. Dersom en sameier forårsaker unormal tilskitning, plikter vedkommende å rydde opp, evt. vaske.

VAKTMESTER
NBBO Vaktmesterservice kan bistå med ulike tjenester også for deg som privatperson.
Bestilling av tjenester utført for sameiet, kan kun skje gjennom styret.
Ta kontakt med vaktmester på marius@nbbo.no eller 922 55 205.

NØKLER
Nøkler bestilles via nøkkelansvarlig i styret. Bruk styrets e-post:
solbakkensameie.styret@gmail.com

ENDRING I EIERFORHOLD/UTLEIE
Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører NBBO underrettes.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Solbakken Sameie

Dato og sted

Dato: Tirsdag 20.05.2025 kl. 19:30

Sted: Losjeplassen Bo- og servicesenter

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 232 789,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 135 971,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 0,-.

5. Innkomne forslag

5.1 TV/Bredbånd

Forslag innsendt av Per Tærud og Gunnar Jarnes i 9c

Forslag til vedtak: Endre vilkår i Sameiets vedtekter slik at bytte av TV/Bredbånds leverandør kun skal foretas ved avstemming blant Sameiets medlemmer.

Styrets innstilling: Alle avtaler om felles drift/vedlikehold og kjøp av tjenester ligger under styrets primær oppgaver. Dette for at vi raskt skal kunne opprette gode tjenester til riktig pris for våre tjenester. Sameiets styrke er at vi samlet får/ oppnår gode avtaler på de tjeneste alle trenger. Det vil være uheldig, tidkrevende og unødvendig tungvint at slike prosesser må opp i Årsmøtet.

Styrets anbefaling er at forslaget ikke godtas

5.2 TV/Bredbånd

Forslag innsendt av Per Tærud og Gunnar Jarnes i 9c

Forslag til vedtak: Bytte tilbake til Telenor som TV/Bredbånd leverandør

Styrets innstilling: Vi har en løpende avtale med Telia. Avtalen går ut 30.11.2027 og vi har ikke mulighet for å få løst oss fra denne avtalen uten å betale oss ut. Anslagsvis vil dette koste oss (kr 450 x 70) x 32 = kr 1008 000 + eventuelle prisindeks justeringer. Dette vil etter styrets oppfatning ikke være riktig å bruke 1 million kroner på å bytte til en annen leverandør før avtalen går ut. Om dette blir ønsket fra Årsmøtet, må vi mest sannsynlig hente disse pengene i form av en ekstraordinær innbetaling fra hver enkelt. (ca. 15 000).

Styret jobber kontinuerlig med å få de beste og gunstigste avtaler på alle de tjenestene vi trenger. Det være seg, VVS, grøntareal, brøyting, vaktmestertjenester ol. Det er en av grunnene til vi over flere år ikke har behøvd å øke våre felleskostnader med mer enn prisvekst. Om vi skal få de beste betingelser og priser for på vår tv og bredbånd-tjenester, vil det være naturlig å innhente tilbud fra flere tilbydere. Styret føler det ikke er riktig å gi Telenor eksklusivitet til å tilby denne tjenesten til en pris de kan bestemme.

Styrets anbefaling er at forslaget ikke godtas.

6. Valg

Valgkomiteen har avsluttet sitt arbeid og kommet fram til følgende innstilling før valget i 2025:

Styreleder - Sveinung Hatlestad, 7b - velges for 2 år til 2027
Styremedlem - Marianne Solli, 3c - velges for 2 år til 2027
Styremedlem - Per Arne Knudsen, 3b - velges for 2 år til 2027
Styremedlem - Stein Kristian Bjerke, 3c - valgt for 2 år til 2026
Styremedlem - Fredrik Aarstad, 3b - valgt for 2 år til 2026
Varamedlem - Ellen Myhre, 3b - velges for 1 år til 2026
Varamedlem - Wenche Helen, 3b - velges for 1 år til 2026

Drammen, 3. februar 2025
Valgkomiteen

Mari Bollingmo Anne Kristin Mellem

6.1 Styreleder for to år

Forslag til vedtak: Sveinung Hatlestad - velges for 2 år til 2027

6.2 To styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Marianne Solli - velges for 2 år til 2027

Per Arne Knudsen - velges for 2 år til 2027

6.3 To varamedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Ellen Myhre - velges for 1 år til 2026
Wenche Helen - velges for 1 år til 2026

6.4 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

01.04.2025

Sveinung Hatlestad

Styrets årsmelding 2024 for Solbakken Sameie

Virksomhetens art og beliggenhet

Solbakken Sameie ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 916107285. Sameiet består av 71 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:
Styreleder, Sveinung Hatlestad
Styremedlem, Marianne Solli
Styremedlem, Fredrik Aarstad
Styremedlem, Stein Kristian Bjerke
Styremedlem, Svein Bade
Varamedlem, Tor-Harald Pettersen
Varamedlem, Ellen Myhre

Valgkomitè:
Mari Bollingmo og Anne Kristin Mellem har fungert som valgkomitè i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 13 styremøter og behandlet og protokollert 93 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Solbakken Sameie.

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

Saker som er under arbeid:

- Installasjon nytt rensesystem på vannbåren varme (teknisk rom)
- " selvvaskende filter for kaldtvann (teknisk rom)
- Fjerne grus fra inngangspartier, gangstier, plenkanter og vei
- Rengjøring/olje garasjeanlegg
- Diverse mindre vedlikeholdsarbeider avdekket i HMS runden
- Skråning i parken

Vedlikehold som er gjennomført siste året:

- Rensing av anlegg for vannbåren varme (leiligheter og teknisk rom)
- HMS befaring med utarbeiding av tiltak og gjennomføring av disse.
- Rengjøring av garasjeanlegg samt 3 runder med ettervask kjøreløp
- Vask av vinduer og svalganger
- Utskifting av diverse utelys og lys i trappeganger.
- Årlig sjekk av tak og takrenne nedløp- en feil i 3b som er fikset

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Forsikring

Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86331669. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO, revisjon av Østlanske revisorer AS.

Juridiske seksjonseiere

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For styret

18.03.2025

Sveinung Hatlestad

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2025

Resultatregnskap Solbakken Sameie - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	4 675 641	4 524 120	4 735 956	4 839 024
Andre inntekter	1	82 781	15 344	0	79 000
Sum inntekter		**4 758 421**	**4 539 464**	**4 735 956**	**4 918 024**
Kostnader					
Personalkostnader	2	147 474	142 625	147 474	155 143
Avskrivninger	3	8 138	5 600	5 600	20 827
Kommunale avgifter		874 669	828 243	910 920	949 288
Strøm og annen energi	4	1 107 899	1 075 633	991 600	1 107 262
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	935 999	1 163 789	1 154 000	1 056 450
Løpende driftskostnader	6	593 362	554 359	635 000	655 000
Administrativ konsulentbistand	7	137 377	145 844	159 200	165 748
Digitale tjenester		368 217	323 235	366 240	378 000
Forsikringer		336 366	283 001	311 300	398 000
Andre driftskostnader	8	103 884	90 483	73 500	51 000
Sum driftskostnader		**4 613 385**	**4 612 810**	**4 754 834**	**4 936 718**
Driftsresultat		**145 037**	**-73 346**	**-18 878**	**-18 694**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		57 216	39 131	0	0
Andre finansinntekter		30 537	25 426	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**87 753**	**64 557**	**0**	**0**
Årets resultat		**232 789**	**-8 789**	**-18 878**	**-18 694**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		232 789	-8 789	0	0
Sum disponeringer		**232 789**	**-8 789**	**0**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	124 881	11 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**124 881**	**11 200**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		95	8 875
Erstatningsmessige skader	9	102 426	437 653
Andre fordringer		550 823	534 143
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	10	2 342 279	1 959 089
Sum omløpsmidler		**2 995 624**	**2 939 760**
SUM EIENDELER		**3 120 505**	**2 950 960**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 020 717	1 787 928
Sum egenkapital	**11**	**2 020 717**	**1 787 928**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 355	5 041
Gjeld til forretningsfører		0	200
Leverandørgjeld		960 453	1 076 482
Annen kortsiktig gjeld		109 980	81 310
Sum gjeld		**1 099 788**	**1 163 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 120 505**	**2 950 960**

Sted:_____, dato:_____

Sveinung Hatlestad
Styreleder

Fredrik Aarstad
Styremedlem

Svein Bade
Styremedlem

Marianne Solli
Styremedlem

Stein Kristian Bjerke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	925 224	898 320
3601 Leieinntekter garasjer	187 596	187 596
3604 Fjernvarme	867 210	920 204
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	714 972	639 888
3607 Drift fellesareal	569 736	559 920
3608 Vannmåler, vann/avløp	564 543	563 308
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	297 348	276 360
3626 Heistillegg	122 292	82 044
3630 Internett / Bredbånd	366 240	336 000
3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg	60 480	60 480
3622 Strømforbruk elbil	81 981	14 744
3699 Andre driftsinntekter	800	600
Sum	**4 758 421**	**4 539 464**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	129 250	125 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 224	17 625
Sum	**147 474**	**142 625**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

	Snøfreser Ariens Platinum	Kärcher gulvvaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 000	0
Årets tilgang :	0	121 819
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 000	121 819
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 400	2 538
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 600	119 281
Årets avskrivninger :	5 600	2 538
Anskaffelsesår :	2020	2024
Antatt levetid i år :	5	8

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6200 Energi, fjernvarme, gass	867 211	920 204
6340 Lys, varme	240 688	155 429
Sum	**1 107 899**	**1 075 633**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 861	26 432
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	653 174	586 071
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	82 516	54 130
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	119 448	206 815
6640 Periodisk vedlikehold	0	270 342
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	40 000	20 000
Sum	**935 999**	**1 163 789**

Kto 6610 : Kr 184.291,- gjelder spyling varmeanlegg og forbedring tekn.rom, kr 35.470,- arbeide vannlekkasje i kum og kr 165.443,- heiskostnader.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	97 989	81 787
6360 Renhold	353 208	332 399
6395 Sommer og vintervedlikehold	142 165	133 448
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	6 725
Sum	**593 362**	**554 359**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 600	4 450
6710 Forretningsførerhonorar	124 002	131 472
6711 Honorar administrative tjenester	9 775	9 922
Sum	**137 377**	**145 844**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	12 000	12 000
6400 Leie maskiner	9 452	9 673
6490 Annen leiekostnad	7 700	3 240
6500 Verktøy	16 185	238
6540 Inventar	2 049	7 117
6550 Driftsmateriale	1 652	781
6551 Datautstyr (hardware)	0	6 995
6553 Lisenskostnader	32 571	34 602
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 648	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 500	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	908	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 694	0
7420 Gave og tilskudd	546	384
7710 Styremøter	6 321	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 834	3 106
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	3 000
7781 Sosiale tiltak	2 825	9 342
7790 Annen kostnad	-1	4
Sum	**103 884**	**90 483**

Note 9 - Erstatningsmessig skade

	År 2024	År 2023
1571 Erstatningsmessige skader	102 426	437 653
Sum	**102 426**	**437 653**

Kto 1571: Skadesaker som skal gjøres opp i 2025.

Note 10 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	994 969	668 011
1933 Plasseringskonto 31+	1 347 311	1 291 077
Sum	**2 342 279**	**1 959 089**

Note 11 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	2 020 717	1 787 928
SUM EGENKAPITAL	**2 020 717**	**1 787 928**

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

Resultat og balanse med noter for Solbakken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbakken Sameie

Styreleder	Sveinung Hatlestad (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Marianne Solli (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Svein Bade (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Stein Kristian Bjerke (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Fredrik Aarstad (sign.)	23.04.2025

Til årsmøte i
Solbakken Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Solbakken Sameie´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 232 789. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 25.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

TV/Bredbånd - Saker til avstemming på Solbakken Sameies årsmøte 2025.

Som Styret vet, så har noen av oss uttrykt stor misnøye med Telia som TV/Bredbånd leverandør. Vi ønsker derfor at Sameiets medlemmer stemmer over:

1. Endre vilkår i Sameiets vedtekter slik at bytte av TV/Bredbånds leverandør kun skal foretas ved avstemming blant Sameiets medlemmer.
    a. **Styrets anbefaling:**
    Alle avtaler om felles drift/vedlikehold og kjøp av tjenester ligger under styrets primær oppgaver. Dette for at vi raskt skal kunne opprette god kvalitet til riktig pris for våre tjenester. Sameiets styrke er at vi samlet får/ oppnår gode avtaler på de tjeneste alle trenger. Det vil være uheldig, tidkrevende og unødvendig tungvint at slike prosesser må opp i Årsmøtet.

    Styrets anbefaling er at forslaget ikke godtas.

2. Bytte tilbake til Telenor som TV/Bredbånd leverandør.
    a. **Styrets anbefaling:**
    Vi har en løpende avtale med Telia. Avtalen går ut 30.11.2027 **og vi har ikke mulighet for å få løst oss fra denne avtalen uten å betale oss ut. Anslagsvis vil dette koste oss (kr 450 x 70) x 32 = kr 1008 000 + eventuelle prisindeks justeringer.** Dette vil etter styrets oppfatning ikke være riktig å bruke 1 million kroner på å bytte til en annen leverandør før avtalen går ut. Om dette blir ønsket fra Årsmøtet, må vi mest sannsynlig hente disse pengene i form av en ekstraordinær innbetaling fra hver enkelt. (ca. 15 000).

    Styret jobber kontinuerlig med å få de beste og gunstigste avtaler på alle de tjenestene vi trenger. Det være seg, VVS, grøntareal, brøyting, vaktmestertjenester ol. Det er en av grunnene til vi over flere år ikke har behøvd å øke våre felleskostnader med mer enn prisvekst. Om vi skal få de beste betingelser og priser for på vår tv og bredbånd-tjenester, vil det være naturlig å innhente tilbud fra flere tilbydere. Styret føler det ikke er riktig å gi Telenor eksklusivitet til å tilby denne tjenesten til en pris de kan bestemme.

    Styrets anbefaling er at forslaget ikke godtas.

Bakgrunn:

Valg av TV/Bredbånd leverandør ble av Styret ansett for å være en sak som Styret alene kunne velge, uten avstemming. Begrunnelsen var at det lå innenfor det man anså for å ha et økonomisk aspekt. Vi var dessverre ikke på årsmøtet når dette ble lansert, men vi reagerte i ettertid, da vi mener at et bytte av TV/Bredbånd leverandør har en vesentlig påvirkning på de fleste menneskes hverdagsliv.

Styrets kommentar:

Alle avtaler om felles drift/vedlikehold og kjøp av tjenester ligger under styrets primær oppgaver. Om vi skal oppnå de beste betingelser og priser på vår tv og bb-tjenester, vil det være naturlig å innhente tilbud fra flere tilbydere. Dette er en tid- og arbeids-krevende prosess som må utføres i forkant av at man kan bestemme seg for en eventuell ny leverandør. Dette er ikke gjort i dette tilfelle og styret føler det ikke er riktig å gi Telenor eksklusivitet til å tilby denne tjenesten til en pris de kan bestemme fordi en eller to mener dette.

Styret jobber kontinuerlig med å få de beste og gunstigste avtaler på alle tjenestene vårt Sameie trenger, være seg vask, forsikring, grøntareal, brøyting, vaktmestertjenester osv., og er en av grunnene til vi over flere år ikke har behøvd å øke våre felleskostnader med mer enn prisvekst.
Det vil være uheldig, tidkrevende og unødvendig tungvint at slike prosesser må opp i Årsmøtet og på sikt føre til økte felleskostnader.

Spesielt med tanke på at jo eldre man blir, jo vanskeligere blir det å tilpasse seg nye brukeropplevelser. Vi har stor respekt for Solbakkens beboere, men det er vel riktig å si at en del av oss befinner oss i aldersgruppen 60/70, kanskje også 80 pluss, og da kan terskelen for nye brukeropplevelser være utfordrende. Det nevnte bytte innebar nye fjernkontroller, nye menyer og nye bruksmåter, noe som må kunne betegnes som meget utfordrende for noen/mange.

Sett i lys av, at dette kunne oppleves som meget forstyrrende for den enkelte, så var det med stor forundring at en slik negativ brukeropplevelse ikke ble tillagt større vekt fra Styrets side. Spesielt siden de fleste var godt fornøyd med Telenor, og deres leveranser på både TV og bredbånd.

Styrets kommentar:

Vi tar det til etterretning, men styret tenker at disse argumentene ikke bør være en «show-stopper» om vi neste gang ønsker å bytte til en annen leverandør enn Telia.

Det er tilsvarende oppsiktsvekkende at man la såpass stor vekt på det økonomiske, som i realiteten utgjorde knappe 30 kr pr måned i besparelse.

Styrets kommentar:

Dette er ikke korrekt. Den månedlige besvarelsen var over 100 kroner.

Bakgrunn for innhenting av tilbud fra andre TV/BB-aktører (også Telenor fikk anledning til å komme med tilbud) var at tv og bb kost økte hos Telenor. I tilbudene som kom var Telia ca. 100 kroner billigere enn nærmeste konkurrent. Dvs. 25 % lavere i pris, og ansees som en ikke ubetydelig prisforskjell på samme type tjenester.

Vi kan heller ikke skjønne hvordan Styret kunne tillate et bytte, når man tar i betraktning de meget omfattende endringene som måtte til i eksisterende infrastruktur. Endringer som innebar betydelige gravearbeider i Engene, over flere dager, personer som jobbet i «koblingskummer» i dagevis, samt bytte av alt fra fjernkontroller til routere og dekodere. Man måtte også inn med personlig assistanse fra Telia i hver eneste leilighet.

Selv om dette ikke utgjorde direkte kostnader for den enkelte «TV titter» der og da, så vil man måtte anta at Telia, før eller siden og på en eller annen måte, må ta igjen disse utleggene. Kanskje allerede når ny avtale skal forhandles om noen måneder?

Styrets kommentar:

Styret har ved flere anledninger forsøkt å forklare dere hvordan slike avtaler virker.

Vi forsøker oss igjen her med en kort forklaring, men om dere da fremdeles har spørsmål knyttet til tem, oppfordrer vi dere til å avtale tid i et av våre styremøter slik at vi kan forklar dette fysisk.

Fremføring (graving), arbeid med fremføring, installasjon av tv- og bredbånd-utstyr samt alt materiell som benyttes i arbeidet, er alt bakt inn i prisen vi betaler pr. mnd.

Det tilkommer ikke noen flere/ekstra kostnader. Dette forutsetter at avtaletiden som vi har inngått på 5 år, opprettholdes. Øvrige aktører benytter samme avtale-/nedbetalings-modell.

Valget av Telia må derfor kunne rangeres som forbausende lite bærekraftig, i disse tider hvor «Det grønne» er den nye normalen.

Styrets kommentar:

Ved bytte til en annen leverandør vil dette mest sannsynlighet innebære mer graving i vår nyetablerte uteareal. I tillegg vil det garantert bli nye bokser. Dette er som dere så riktig påpeker være veldig lite bærekraftig sett med «grønne øyne».

Telia har også en Kundeservice som scorer lavest av samtlige, på målinger av kundetilfredshet. De stod til stryk i 2023/24 og har dessverre ikke blitt bedre, se trustpilot.no., samt nyhetssaker i Nettavisen m. fl. Det er ikke «unormalt» at ventetiden er på mer enn en time eller to. Man kan isteden gi opp, for deretter å bli oppringt etter fire/fem timer. Er det egentlige et kundevennlig konsept, for noe som oppstod tidligere på dagen?

Styrets kommentar:

Vi har ved 2 anledninger fått Telia til å komme til oss for å presenter og forklare deres løsning og tjenester. I tillegg ble det gitt et gratis tilbud om personlig oppkoblingshjelp til de som trengte/ønsket dette. Vi har heller ikke fått noen formelle klager annet enn fra

dere to, så det virker på styret som alle har funnet seg godt til rette med dagens tv og bredbåndstilbud.

Feil og problemer opplever man hos alle TV- og bredbånd-tilbydere fra tid til annet. Det er da normalt at man kontakter den respektive leverandør for hjelp og problemløsning. Har dere problemer oppfordrer vi dere til enten å ta kontakt med Kundeservice på telefon, eller benytte en av Telias servicebutikker.

Det har også vært flere situasjoner hvor det har vært totalt bortfall av både TV-signaler og bredbånd. Selvfølgelig så skjer dette relativt sent på kvelden, med andre ord når Telia har stengt sin kundeservice, som til alt overmål ikke tilbyr service etter kl 19 på hverdager, eller etter kl 16 på lørdag og på søndager er det STENGT!! Det er mao stengt når «folk flest» har behov for hjelp/ser på TV/bruker bredbånd!!

På det mest kritiske, før Jul 2024, foreslo vi sågar at Styret måtte si opp avtalen, med den begrunnelsen at Telia faktisk ikke hadde levert til det som var forventet i avtalen. Dette ble overhodet ikke besvart av Styret.

Styrets kommentar:

Her krever det at dere informerer leverandør om problemene slik at de får anledning til å rette på eventuelle feil. Dere har ved flere anledninger fått muligheter til å mota hjelp. Denne hjelpen har dere takke nei til, og da er det dessverre ikke mer vi i styret kan bidra med.

Det er også fullt mulig å benytte Telias butikker som på lik Linje med Telenor er etablert på de fleste store kjøpesenter. Her får dere rask og god hjelp.

Det er også verdt å meddele at Telia faktisk har måtte tilby oss ekstra utstyr som vanligvis ikke tilbys andre med samme avtale som Solbakken Sameie. Dette dreier seg om en ny og mer avansert dekoder, samt (2 stk!) signalforsterkere. Man skulle tro at dette var totalt bortkastet for en stue på kun 40/50 kvm og hvor man sjelden sitter mer enn 4-5 meter fra router/dekoder! Det må si måte antas at Telias standardutstyr ikke kan håndtere et vanlig brukers behov!! Det ble sagt at dette var utstyr som var installert, uten kostnad, for samtlige beboere i Sameiet. Det kan være interessant å vite om dette stemmer og hvorfor undertegnede da ikke ble tilbudt dette på et tidligere tidspunkt.

Styrets kommentar:

Dekningsgrad er avhengig av utforming og innredning i det enkelte hjem, og kan raskt forandre seg ved endringer av ruters plassering, eller ved at man har flyttet rundt på møbler og inventar. Bransjen pleier for å visualisere dekning ved å sammenligne med lys fra en lyspære. Setter man noe foran lyset vil lyset på den siden av skjermingen bli dårligere. Lukkes en dør vil lyset som f. eks står i stuen ikke kunne nå ut i rommet bak døren som ble lukket. Slik er det også med wifi bølger.

Alle aktører har tilsvarende utfordringer, og løser dette normalt med en service hvor en teknikker hjelper til å plassere/flytte wifi enheten eller sette opp så kalte extendere alle aktører tilbyr disse forsterkere, men gir de sjelden bort gratis slik Telia har gjort. Så om det er utfordringer med dekning i deres interne/hjemme nett, må dere ta kontakt med

Telia-KS for eventuelt service for å få flyttet på aksesspunktet, eller satt opp en ekstender for å få signalene frem dit det ønskes.

PS. Telenor og Telia har begge butikker på f.eks. Gulskogen senteret hvor man raskt kan få hjelp på kveldstid og i helger (lørdager).

I tillegg til nevnte problemer kan følgende nevnes ved bruk av lineær TV via «TV-guide»:

- Ved bruk av opptaksfunksjon, så vet man aldri om man har fått med seg hele programmet. Det kan enten være at starten forsvinner eller at programmet har gått over i neste programpost.
- Når man ønsker å gå inn i et program som er under opptak så havner man ikke forfra, men isteden live. Dette er meget irriterende når man f eks ser på ett skirenn eller annen sport, og ikke ønsker at resultatet/stillingen avsløres.
- Når man åpner ett program som man har tatt opp, før neste program er ferdig, så vil man ofte havne midt i neste program. Man må med andre ord vente til neste program er ferdig, før man kan se det nevnte opptak.
- Når man har valgt et program og f eks har spolet bakover og trykker på «tilbaketasten» så kommer man tilbake til hovedmenyen, og ikke til TV-guiden. Man må deretter ta to tastetrykk for å komme tilbake til TV-guiden.
- Det er fortsatt mye hakking på historiske program, også usynkront lyd/bilde.
- Det er innimellom relativt lang responstid, dvs heng i switch mellom opptak og live, og serieopptak var umulig å stoppe/slette.

Styrets kommentar:

Styret har ikke mulighet til å hjelpe til her, men oppfordrer dere igjen til å ta kontakt med Telia -KS, og gjerne i butikk. Om dere ikke ønsker å få hjelp av Telia, er det lite vi i styret kan gjøre.

Avslutningsvis er det behørig å nevne at Telia ikke har klart å komme til enighet med TV2, hvilket innebærer at x antall kanaler ikke er tilgjengelig. Det er mulig at Telia mener at TV2 Play er en bra erstatning/kompensasjon, men i lengden er det mange som ikke er interessert i å betale ekstra for en strømmetjeneste, når man isteden foretrekker lineær TV. Dette er faktisk andre gang på relativt kort tid at TV2 og Telia ikke er enige.

Styrets kommentar:

Dette har vi også nevnt før, og kanskje ikke like lett å forstås seg på. Denne type forhandlinger er dessverre helt vanlige. TV2, Viasat og alle større innholdsleverandører øker prisene på innholdet sitt (normalt ved utløp av avtaleperioder og inngåelse av ny (normalt 3-års avtaler) og distributører av tv-innholdet (Telenor, AltiBox , Telia osv.) må således øke prisene sine mot sluttkunder (oss). Ingen slipper unna dette!

Forhandlingene tar ofte lang tid, men resultatet er alltid til gunst for prisen vi sluttbrukere betaler.

Konflikten denne gang er kort oppsummert at TV2 har overbydd andre innholds leverandører for tilgang til sportsrettigheter. TV2 ønsker at **alle kunder skal være med og betale** for dette.

Selv om **det er et mindretall av TV2 sine kunder** som har betalt for Premium sports innholdet, ønsker altså TV2 at alle som distribuerer deres innhold skal betale for dette. Telia er av det oppfatning at de ikke ønsker å øke prisen ut til sine kunder for et Premium-innholdet som kun noen få ønsker.

TV2 har vært i konflikt med alle distributører også tidligere. På bakgrunn av forhandlings sykluser og avtale tid er Telia først ute, men Telenor og Altibox også vil gjennomføre forhandlinger med TV2 i løpet av 6-9 måneder.

Sist forhandlingsrunde var Telenor uten TV2 i ca. 2 måneder, og Altibox var uten TV2 i ca. 7 måneder.

Se eksempelvis: https://kampanje.com/medier/2022/01/siste-tv-2-og-telenor-enige-om-ny-avtale---avslutter-tv-konflikten/

Det skal riktignok sies at det har vært stabilere forhold de siste par månedene, men det bidrar ikke til å styrke den nevnte mistilliten.

Vi håper at de fleste av Sameiets medlemmer stemmer med oss, slik at vi snarest mulig får byttet tilbake til det som var stabilt, til Telenor, og at det stemmes over de nevnte 2 punkter som er nevnt innledningsvis.

Styrets kommentar:

Vi har sjekket med Telia, og de har ingen registrerte innmeldte og uløste klager fra vårt sameie. Vi kan dermed ikke si opp avtalen på bakgrunn av at Telia har misligholdt sin del av avtalen. Det betyr at om vi ønsker å bytte til en annen leverandør (*med den konsekvens at det må graves på nytt, bytte alle «bokser» som fjernkontroll, dekodere rutere osv. samt sette oss inn i et helt nytt grensesnitt og kanskje enda til få økt pris på tjenesten*), må vi kjøpe oss ut av den gjenstående avtaletiden. **Det vil som nevnt koste sameiet rundt 1 million kroner. Dette er omtrent alle våre sparepenger, og antagelig må vi hente inn disse pengene som en engangsinnbetaling fra den enkelte (15 000 pr. prs.).**

Vi håper at svarene her vil være avklarende for dere, men om det er noen ytterligere spørsmål ta kontakt for å komme inn i et styremøte, eller ta det opp under eventuelt posten etter at ordinært styremøte er avsluttet.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Solbakken Sameie tirsdag 20.05.2025 kl. 19:30 - Losjeplassen Bo- og servicesenter .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 26 seksjoner
Antall seksjoner representert ved fullmakter: 6 fullmakter

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 32 stemmeberettigede av totalt 72 seksjoner.

Fra NBBO møtte: Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Sveinung Hatlestad

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Elin Grønvold

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Svein Bade og Marianne Solli

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

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

Vedtak:
Per Arvid Gjersum

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 232 789,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 135 971,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjørelse for telefon og/eller internett gis det kr 0,-.

Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag om kr 20 000,- som ekstra honorar for den flotte jobben Stein Kristian Bjerke gjør for sameiet, utover styrearbeidet.

5. Innkomne forslag

5.1 TV/Bredbånd

Elin Grønvold ble ønsket som møteleder.

Forslag innsendt av Per Tærud og Gunnar Jarnes i 9c:
Endre vilkår i Sameiets vedtekter slik at bytte av TV/Bredbånds leverandør kun skal foretas ved avstemming blant Sameiets medlemmer.

Møteleder orienterte om at saken diskuteres, og at årsmøtet kan stemme over om det er årsmøtet eller styret som skal ha fullmakten til å avgjøre hvilken TV/Bredbåndsleverandør sameiet skal ha.

Men iom at dagens avtale med Telia går ut i slutten av 2027, så anbefales årsmøtet, dersom det blir vedtatt at ansvaret skal overføres fra styret til årsmøtet, å be forslagsstiller eller styret om et forlag til vedtektsendring som behandles på neste årsmøte.

Vedtak:
Etter en lengre diskusjon mellom forslagsstillere og styret, så gikk årsmøtet til avstemning:
Skal ansvaret for å avgjøre hvilken TV/bredbåndsleverandør sameiet skal ha, flyttes fra styret og over til årsmøtet?

Forslaget falt med 21 av 32 stemmer som stemte nei til å flytte ansvaret fra styret til avgjørelse på årsmøtet.

5.2 TV/Bredbånd

Forslag innsendt av Per Tærud og Gunnar Jarnes i 9c:
Bytte tilbake til Telenor som TV/Bredbånd leverandør

Vedtak:

Forslagsstillerne trakk forslaget.

6. Valg

6.1 Styreleder for to år

Vedtak:

Sveinung Hatlestad - gjenvalgt for 2 år.

6.2 To styremedlemmer for to år

Vedtak:

Marianne Solli - gjenvalgt for 2 år.
Per Arne Knutsen - nyvalgt for 2 år.

6.3 To varamedlemmer for to år

Vedtak:

Ellen Myhre - gjenvalgt for 1 år.
Wenche Helen - gjenvalgt for 1 år

6.4 Valgkomité

Vedtak:

Mari Bollingmo og Anne Kristin Mellem gjenvalgt.

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Sveinung Hatlestad, på valg 2027
Styremedlem: Stein Kristian Bjerke, på valg 2026
Styremedlem: Fredrik Aarstad, på valg 2026
Styremedlem: Per Arne Knutsen, på valg 2027
Styremedlem: Marianne Solli, på valg 2027
Varamedlem: Ellen Myhre, på valg 2026
Varamedlem: Wenche Helen, på valg 2026

Protokoll for Solbakken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sveinung Hatlestad (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Elin Grønvold (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Per Arvid Gjersum (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Sveinung Hatlestad (sign.)	22.05.2025

Utskriftsdato: 02.03.2026

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Solbakken 3C, 3011 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	431 029,83 kr
Vann	259 156,93 kr
Sum	**690 186,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	70 stk	981.64	1/1	0 %	68 714,80 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	70 stk	1598.96	1/1	0 %	111 927,20 kr	0,00 kr
					Sum	**180 642,00 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 02.03.2026

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Solbakken 3C, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5412760022	32117	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3257
00117493	7077	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1099
8EMTC116087000	12372	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1355

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 113	Bnr: 238	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse: Solbakken 3 C				
Referanse: 83260068				
Avtalenummer: 1144297				
Dato: 05.03.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 270465				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.05.03.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

13/9292-1

Målestokk:
A1 = 1:200
A3 = 1:400



Fasade mot sør

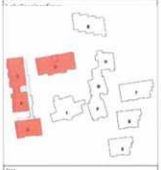


Fasade mot øst

Rev.	Date	Beskrivelse

Tegn. nr.
13.22 -108

Tegn. navn
Fasade mot sør og øst



Fase
RAMMESØKNAD

Filnavn Bygg A,B,C og D Solbakken Rev dato.pln

Tilbakshaver:

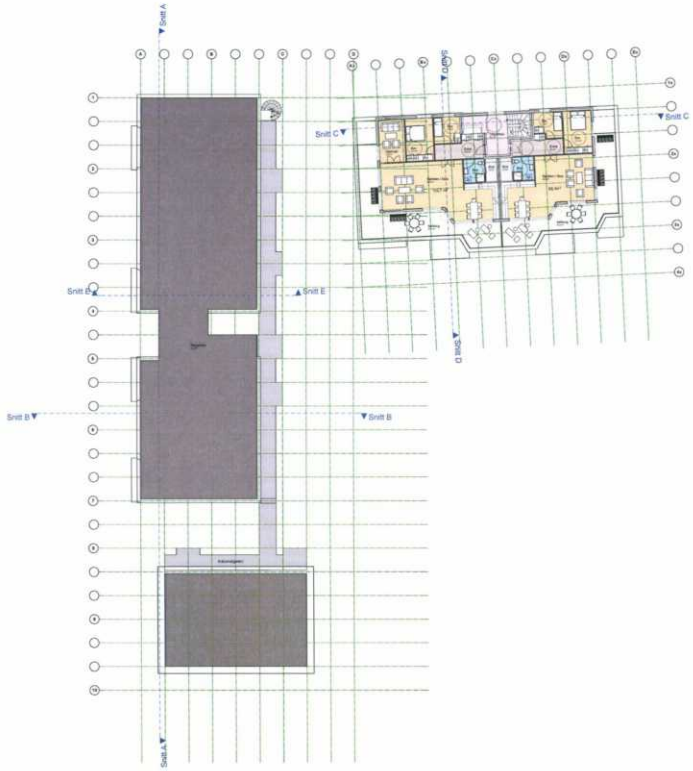
stor-oslo PROSJEKT AS
Solbakken 1-7 AS, c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Tel 21 42 18 00 · Fax 21 42 18 01

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Sørensens allé 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 07 80 · Fax 32 83 07 81
e-post: post@sollitekt.no
www.sollitekt.no

Prosjekt:	Kontroll av prosjekt:	Dato:
Solbakken 1-7 AS	AFS	ØH
Bygg A,B,C og D		19.06.13
Solbakken 1-7 og Hans Dahms vei 14 3011 Drammen		Rev. Dato:
		113/529 m.fl.
Tegning: Fasade mot sør og øst	Målestokk:	1:100/1:400
Tegn. nr. 13.22-A,B,C,D -108	Rev. nr.	

13/4292-1 -9

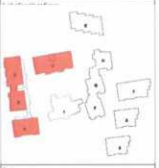
Målestokk:
A1 = 1:200
A3 = 1:400



Rev.	Dato	Beskrivelse

Tegn. nr
13.22 -105

Tegn. ingeng
Takplan



Fase
RAMMESØKNAD

Tiltakshaver:

stor-oslo PROSJEKT AS
Solbakken 1-7 AS, c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Tel 21 42 18 00 · Fax 21 42 18 01

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Bøhnsens gate 6, 3015 Drammen
Tel 32 83 40 00 · Fax 32 83 40 01
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Solbakken 1-7 AS

Bygg A,B,C og D

Kontroll av utgave
Dato: AFS | Sign: ØH

Dato:
19.06.13

Rev. Dato

Solbakken 1-7 og Hans Dahms vei 14
3011 Drammen

113/528 m.fl.

Tegning
Takplan

Målestokk
1:100/1:400

Tegn. nr
13.22-A,B,C,D -105

Rev.

13/5292-1 -12

Målestokk:
A1 = 1:200
A3 = 1:400



Fasade mot vest

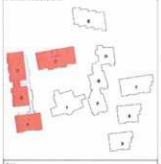


Fasade mot nord

Rev.	Dato	Beskrivelse

Tegn. Nr: 13.22 -109 — Rev. dir.

Tegn.tegning: Fasader mot nord og vest



Fase: RAMMESØKNAD

Prosjekt Bygg A,B,C og D Solbakken Rev. dato plot

Tiltakshaver:

stor-oslo PROSJEKT AS
Solbakken 1-7 AS, c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Tel 21 42 18 80 · Fax 21 42 18 81

SOLLI ARKITEKTER AS
Erik Kjernsens vei 9, 3610 Drammen
Tel 32 83 07 80 · Fax 32 83 07 81
e-post: post@solliarkitekt.no
www.solliarkitekt.no

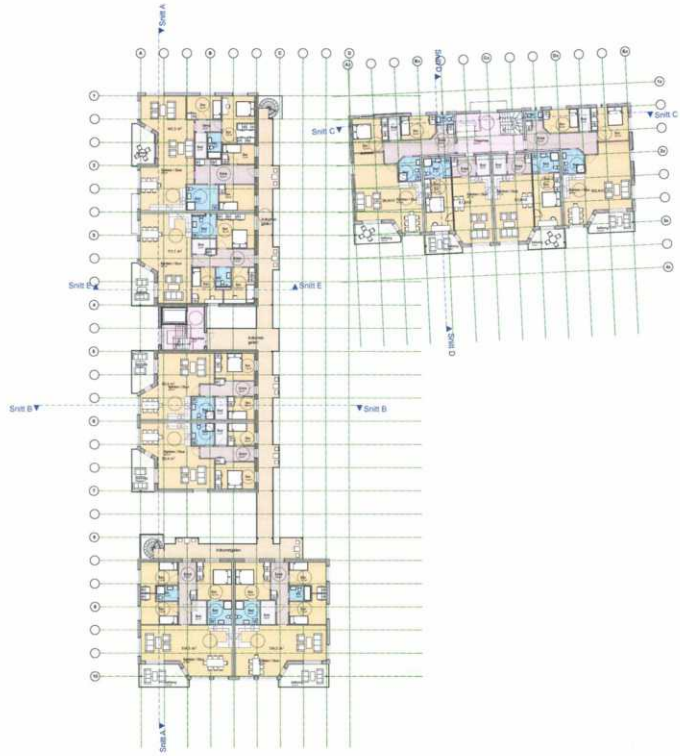
Prosjekt: Solbakken 1-7 AS
Bygg A,B,C og D
Solbakken 1-7 og Hans Dahms vei 14 3011 Drammen

Kontroll prosjekt: Tegn. AFS — Kontr. ØH
Dato: 19.06.13
Rev. Dato:
Målestokk: 113/525 m.fl.
Tegning: Fasader mot nord og vest — Målestokk: 1:200/1:400
Tegn. Nr: 13.22-A,B,C,D -109
Rev. dir.

131/292-1

7

Målestokk:
A1 = 1:200
A3 = 1:400





RAMMESØKNAD

Tiltakshaver:

stor-oslo PROSJEKT AS

Solbakken 1-7 AS, c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Tel:21 42 18 00 Fax:21 42 18 01

SOLLI ARKITEKTER AS

Erik Bøhnsens allé 9, 3015 Drammen
Tel: 32 83 07 80 Fax: 32 83 07 81
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:

Solbakken 1-7 AS

Bygg A,B,C og D

Solbakken 1-7 og Hans Dahms vei 14
3011 Drammen

Tegn. nr.
13.22 -103

Kontroll prosjekt: APS

Kontroll: DH

Dato: 19.06.13

Rev. Dato

BRA: 113/828 m.fl.

Tegning:
2. Etasje

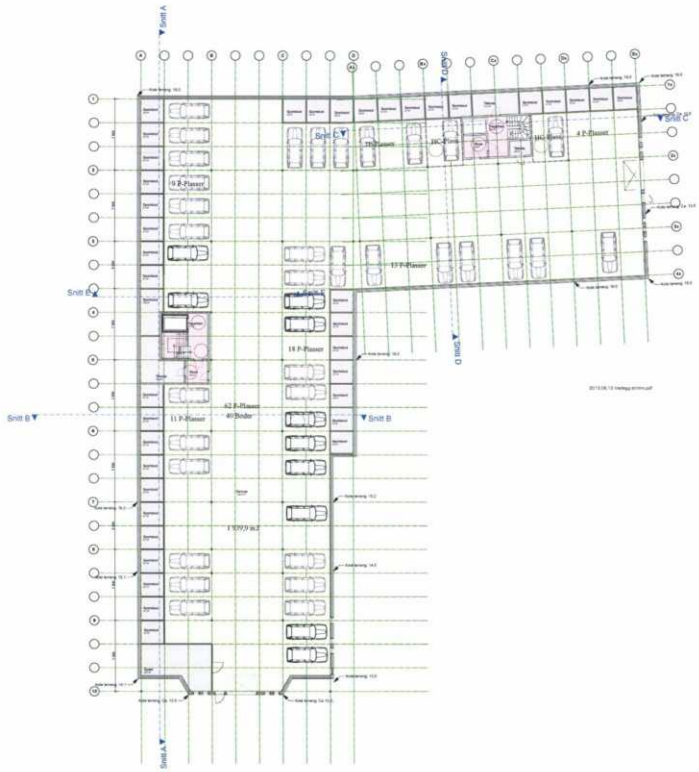
Målestokk: 1:100/1:400

Tegn. nr.
13.22-A,B,C,D -103

Rev. nr.

13/9292-1 5

Målestokk:
A1 = 1:200
A3 = 1:400



Rev.	Dato	Beskrivelse

Tegn. nr.: 13.22 -101 | Rid. nr.:

Type tegning: U. Etasje

Fase: RAMMESØKNAD

Prosjekt Bygg A,B,C og D Solbakken Rev: dato.prt

Tiltakshaver:

stor-oslo PROSJEKT AS

Solbakken 1-7 AS, c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Tel 21 42 18 00 · Fax 21 42 18 01

SOLLI ARKITEKTER AS

Erik Bøhmers vei 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 01 80 · Fax 32 83 01 81
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Solbakken 1-7 AS
Bygg A,B,C og D

Kontroll av prosjekt: Tegnet: AFS | Kontrollert: ØH
Dato: 19.06.13
Rev. Dato:

Solbakken 1-7 og Hans Dahlins vei 14
3011 Drammen

Tegning:
U. Etasje

Målestokk: 113/528 m.fl.
1:100/1:400

Tegn. nr.:
13.22-A,B,C,D -101

Rid. nr.:

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
13/9292/67/AIDSTR
Arkivkode
GBNR 113/238
Deres referanse

Dato
13.10.2017

Solli Arkitekter AS
Erik Børresens alle 9

3015 DRAMMEN

Ferdigattest - 113/238 - Solbakken 3A, 3B, 3C - BYGG A, B, C, D
Nybygg med til sammen 32 boliger og tilhørende p-kjeller
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest ble mottatt 07.09.2016. Kommunen utførte tilsyn på prosjektet den 13.09.2016, se sak 16/8223. I forbindelse med tilsynet ble det registrert flere avvik knyttet til prosjektets utomhusarealer, og relatert til sikkerhet i bruk og tilgjengelighet. Kommunen har derfor kun utstedt midlertidig brukstillatelse for prosjektet, datert 07.12.2016. Søker ble samtidig gjort oppmerksom på at ferdigattest ikke kan gis før avvikene registrert ved tilsynet er tilfredsstillende lukket.

Tilsynssaken 16/8223 er lukket 13.10.2017 ved brev 16/8223/24, og det kan derfor utstedes ferdigattest som omsøkt.

Tiltakshaver:

- Solbakken 1-7 AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS

Ansvarlig utførende/kontrollerende:

- Bøhmer entreprenør AS, Isachsen entreprenør AS, Seierstad pelemaskiner AS, OMS Oppmåling AS, Murmester Stryken og Gudbrandsen AS, Imtech Norge AS, Loe elementmontasje AS, , Stokker Bygg AS (UKONTR)

Gjennomført tiltak:

- Bygg A, B, C og D , (Omfatter: Nybygg med 32 boliger (adresse 3a, 3b, 3c) og tilhørende p-kjeller)

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

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

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

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

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2017, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for gitt tillatelse dekker også ferdigattest, men når innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.195,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 2 saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

Totalt gebyr i saken er kr. **2390,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

** elektronisk signert av leder*

Tone Hau Steinnes
avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler*

Aida Strand
saksbehandler

Kopi: Solbakken 1-7 AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS, Postboks 7, 0051 OSLO

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
13/9292/5/AIDSTR
Arkivkode
GBNR 113/528
Deres referanse

Dato
08.11.2013

Solli arkitekter as
Erik Børresens allé 9

3015 DRAMMEN

RAMMETILLATELSE - 113/528, 529, 532, 238 - SOLBAKKEN 3A, 3B, 5, BYGG A, B, C, D NYBYGG MED TIL SAMMEN 32 BOLIGER OG TILHØRENDE P-KJELLER
(del av utbygging/bruksendring med til sammen 70 leiligheter, Solbakken 1-7)
(ref. opphevet rammetillatelse 11/12044/4)

Vi viser til Deres søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak, som er mottatt 09.07.2013. Sist innsendte dokumentasjon er mottatt 17.09.2013. Saken er funnet å være komplett 11.09.2013.

Søknaden omfatter oppføring av tre **boligblokker, A, B, C, på 3 etasjer og én boligblokk, D, på 4 etasjer, med til sammen 32 leiligheter** og med parkeringskjeller som går under alle fire byggene. Bygg A-C er plassert vest for eksisterende hovedbygg og mot eksisterende blokkbebyggelse/rekkehus, mens Bygg D ligger nord på eiendommen, mot eksisterende småhusbebyggelse. Byggene har adkomst fra Solbakken via hovedadkomst for området og innkjøring på sørsiden til parkeringskjelleren.

Byggene er del av en større utbygging av Solbakken 1-7 som omfatter riving av to eksisterende funkisvillaene og sidebygningene, bruksendring av de eksisterende kontorlokalene til boliger og oppføring av nye boligbygg, totalt 70 leiligheter. Prosjektet består av:
- **nybygg A, B, C, D,** i 3 og 4 etasjer med felles parkeringskjeller, totalt 32 leiligheter, sak 13/9292
- et rekkehus, E, over 2 plan med underetasje, med 4 leiligheter, sak 13/9293
- eksisterende kontorpaviljonger, F, G, H, som bruksendres til totalt 16 leiligheter, sak 13/9295
- nybygg 3, over 3 plan med parkering i underetasje, med til sammen 5 leiligheter, sak 13/9297
- nybygg 5, over 3 plan med parkering i underetasje, med til sammen 5 leiligheter, sak 13/9300
- nybygg 7, over 3 plan med parkering i underetasje, med til sammen 8 leiligheter, sak 13/9301

Området er planlagt utbygd som en helhet, og organisert som et sameie, hvor hageanlegg, lekeplasser og fellesarealer vil kunne disponeres av alle beboerne i sameiet.

Søknad om rammetillatelse for hele området, sak 13/9291, ble behandlet i Formannskapet den 15.10.2013 som sak 73/13. Formannskapet fattet da følgende vedtak:

Formannskapet gir administrasjonen fullmakt til å skrive ut rammetillatelse for følgende tiltak:

1. *Riving av to funkis-hus, sidebygning, garasje og konferansebygget i tråd med innsendt søknad.*
2. *Oppføring av nybygg med til sammen 54 leiligheter fordelt på 8 bygninger.*

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

3. *Bruksendring av eksisterende kontorbygg til 16 leiligheter fordelt på tre paviljong-bygg.*
4. *Oppføring av felles parkeringskjeller for 62 biler, anlegg av annet parkeringsareal og felles utearealer i tråd med innsendt utomhusplan.*
5. *Anlegg av nytt fortau langs Solbakken som vist i reguleringsplan.*

Det forutsettes at utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen i forbindelse med opparbeidelse av offentlige arealer/anlegg tilknyttet prosjektet.

Tiltakshaver: Solbakken 1-7 AS c/o Stor-Oslo Prosjekt AS
Ansvarlig søker: Solli Arkitekter AS

VEDTAK
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jamfør§ 20-1

Drammen kommune gir rammetillatelse til oppføring av tre **boligblokker, A, B, C, og D, med til sammen 32 leiligheter og med parkeringskjeller som går under alle fire byggene**. Dette i henhold til søknad datert 05.07.2013.
Bygning A, B, C godkjennes med mønehøyde inntil kote 25, og bygning D med mønehøyde inntil kote 28 meter over havet.

Følgende tegninger og situasjonskart er godkjent i tiltaket:

Plan underetasje/p-kjeller, 101	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Plan 1. etasje, 102	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Plan 2. etasje, 103	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Plan 3. etasje, 104	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Plan 4. etasje, 105	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Snittegninger, 106	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Fasader sør og øst, 108	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Fasader nord og vest, 109	datert 19.06.2013	mottatt 09.07.2013
Situasjonsplan	datert 19.06.2013	mottatt 16.09.2013
Landskapsplan/utomhusplan	datert 01.07.2013	mottatt 09.07.2013
Landskapsplan, fortau, Solbakken	datert 01.07.2013	mottatt 09.07.2013

Tillatelsen gis på følgende betingelser:
1. Tiltaket må tilknyttes fjernvarmeanlegg (jfr. vedtekt til plan og bygningsloven (1985)).
2. Rivingsmaterialer og bygningsavfall må kildesorteres og leveres til godkjent mottak (j.fr. avfallsplan og miljøsaneringsrapport).
3. Eiendommene 113/528, 529, 532, 238 kreves sammenføyet, jfr. plan- og bygningsloven § 21-4 (5) b), slik at alle bygningene som omfattes av prosjektet Solbakken 1-7 blir liggende på én eiendom.
4. Det forutsettes at utbygger inngår utbyggingsavtale/gjennomføringsavtale med kommunen i forbindelse med opparbeidelse av offentlige arealer/anlegg tilknyttet prosjektet.

Ansvar og kontrollform (jfr. gjennomføringsplan datert 05.07.2013):
Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i dette tiltaket:

Foretak	**Ansvarsområde**	**Tiltakskl**
Solli arkitekter as	PRO, Ansvarlig prosjekterende for arkitektfaglige forhold	2

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2 og det kreves derfor obligatorisk uavhengig kontroll etter byggesaksforskriften § 14-2 innenfor følgende fagområder:

- Fuktsikring av våtrom
- Lufttetthet
- Bygningsfysikk
- Konstruksjonssikkerhet
- Geoteknikk
- Brannsikkerhet

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende dokumentasjon være innsendt/godkjent:

1. Utomhusplan i 1:200 i henhold til Drammen kommunes veiledning som viser detaljert opparbeiding av utearealer og sandlekeplasser.
2. Redegjørelse for sikkerhet ved brann.
3. Fullstendig geoteknisk rapport.
4. Fullstendig rapport om overvannshåndtering.
5. Søknad om sanitærabonnement skal være godkjent.
6. Bekreftelse på at sammenføying av eiendommer er påbegynt eller gjennomført.
7. Bekreftelse på inngåelse av gjennomføringsavtale/utbyggingsavtale med Byprosjekter.

FAKTA
Dokumentasjon
Tegninger som listet opp ovenfor.
Følgebrev med redegjørelse fra søker, datert 05.07.2013.
Redegjørelse for uteoppholdsareal, tegning 112, datert 05.07.2013.
Arealoversikt med beregning av BYA, datert 03.07.2013.
Parkeringsoversikt/beregning, datert 03.07.2013.
Geoteknisk redegjørelse, generelle vurderinger, fra Multiconsult, datert 07.02.2011.
Kort redegjørelse om overvannshåndtering, fra AJL as, datert 07.09.2011.
Støyrapport, fra By Akustikk as, datert 23.09.2012.

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet i henhold til bestemmelsene i plan - og bygningslovens § 21-3.
Mottatte kommentarer fra naboer er nøye omtalt i saksframlegget 13/9291-11.

Planer og vedtekter
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Solbakken (alternativ B), vedtatt 18.06.2013.
Reguleringsplanen viser at området som berøres at utbyggingen er avsatt til boligformål. Det bevaringsverdige hovedbygget midt på området har fått kombinert formål, bolig, kontor og tjenesteyting. Det eksisterende hageanlegget på ca 2000kvm er avsatt til grøntanlegg. Både det eksisterende hovedbygget, samt hageanlegget ligger i hensynsone bevaring.
Reguleringsplanen viser i tillegg at det skal anlegges nytt fortau langs Solbakken.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 og 6-4 i byggesaksforskriften.

Søknaden er i sin helhet basert på reguleringsplan og dens bestemmelser. Søker har bekreftet oppfyllelse av planbestemmelser nødvendig for utstedelse av rammetillatelse.

For fullstendig vurdering av prosjektet vises det til saksframlegg 13/9291-11 som var grunnlag for formannskapets vedtak av 15.10.2013.

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunktet hvor underretning er kommet frem til vedkommende part (se vedlegg til dette brev).
- Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 år, eller arbeidene innstilles for lengre tid enn 2 år, etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ved behov for riggplass på offentlig grunn og eventuell annen bruk av offentlige arealer må det på forhånd foreligge avtale med kommunen ved avdeling for *vei, natur og idrett (VNI).*
- Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON", samt sørge for at alle andre med ansvar i saken også gjør dette.
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2013, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2170,-.

Dette gebyret er imidlertid allerede betalt av utbygger i forbindelse med den forrige rammetillatelsen, sak 11/12044/4, som senere ble opphevet av Fylkesmannen.

Det vil for denne nye rammetillatelsen faktureres kun for medgått saksbehandlingstid i forbindelse med arbeid med de nye søknadene for hele prosjektområdet. Gebyret faktureres i sak 11/9291 (felles forhold) og gjelder for alle søknadene. Selve skriving av saksframlegget faktureres ikke. Fra og med søknad om igangsettingstillatelse nr. 2 vil hver av søknadene faktureres videre for seg på de respektive saksnumrene.

Totalt tilleggsgebyr i saken er kr. **49910,-.** Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

* *elektronisk signert av/for leder*	.....
Bjørn Tollef Swang	Aida Strand
avdelingsleder	overarkitekt

Vedlegg

Utskrift fra møteboka/Orientering om vedtak
Saksframlegg 13/9291-11
KRAV/INFORMASJON

KRAV/INFORMASJON
vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i foreliggende sak kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (Jfr. plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)
Klagefristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Buskerud, Pb 1604, 3007 Drammen, men sendes til *Drammen kommune, Byplan, Engene 1,3008 DRAMMEN.*
Klagen skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Klagen skal undertegnes.
Om De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når underretning om saken kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen. Det er også anledning til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte "utsatt iverksetting" av vedtak, jfr. forvaltningsloven § 42. Dersom det ikke gis utsatt iverksetting, blir arbeidene som utføres før klagen er ferdig behandlet av fylkesmannen, gjort på utbyggers(tiltakshavers) egen risiko. (Mht. klage, jfr. forvaltningsloven §§ 29-32.)

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Beliggenhetskontroll (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Beliggenhetskontroll (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Beliggenhetskontroll utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Evt. endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Delingssaker
Delingsforretning avholdes ikke før eventuelle tinglyste erklæringer/forslag til erklæring er mottatt. Gjensidige rettigheter/forpliktelser må tinglyses som heftelse på de involverte eiendommer. Dette gjelder evt. sikring av adkomst fram til offentlig veg, private vann- og avløpsledninger og plassering av avfallsbeholdere på annen manns grunn.Følgende må vises på situasjonskartet: Uteoppholdsareal, plassering av avfallsbeholdere, biloppstillingsplasser/garasje, snu- og manøvreringsareal.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal påse at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen, og påse at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon.

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller det er oppdaget feil eller mangler, må det redegjøres for disse i forbindelse med anmodning om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig.
Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak må være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis.
Rørleggerfirma må sende *Vann og avløp* ajourførte rørleggertegninger("som bygget") som viser beliggenhet av vann- og avløpsledninger samt stoppekran. Kopi sendes byggesaksbehandler i forbindelse med *Ferdigmelding*.

Tiltaket må måles inn, og dokumentasjon som viser koordinatfestet plassering (X-, Y- og Z-koordinater) sendes saksbehandler. Drammen kommune krever at "som bygget" dokumentasjon for stedfesting i kart skal inneholde følgende:
Fortrinnsvis en SOSI fil etter gjeldende FKB standard målt i Euref 89 UTM sone 32.
Eller:

- En uttegning som viser innmålt tiltak med beskrivelse i henhold til FKB objektkatalog, med punkter påført nr. som henviser til koordinatliste.
- Koordinatliste
- Dato for innmåling.
- Navn, adresse, telefonnummer til kontaktperson/firma.

Informasjon om SOSI-format og produktspesifikasjon FKB fås hos Statens Kartverk eller hos Kart og geodata i Drammen kommune.

Det forutsettes at alt som har medført endring i kartet (også omkringliggende detaljer) måles inn.
For bygning ønskes fasadeliv med høydereferanse topp fasadeliv. Dokumentasjonen kan leveres i analog eller digital form. Ved mindre tilbygg kan man levere tegning som viser utmål foretatt med målebånd fra eksisterende bygg, dersom eksisterende bygg er tilfredsstillende stedfestet.

Gebyrer
Gebyret beregnes iht. *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider
Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir beskadiget.
For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Evt. tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).
Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

Avfall og avfallshåndtering
Rivingsmaterialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles i henhold til avfallsplan og evt. plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt
Vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt.
Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.

Ved nybygging skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før utferdigelse av midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.
Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.
Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte. Skilt i henhold til ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

Annet

For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**238**	**0**	**25**	Solbakken 3C, 3011 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3894.6m^2
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1114.96m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	12326.22m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1331.4m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	12326.22m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	12236.9m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060214-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BRANDTENBORGJORDET. (18.10.1954)	Boliger	0.06m^2
	3301 060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG. (8.10.1968)	Felles grøntareal	0.11m^2
	3301 060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG. (8.10.1968)	Kjørevei	0.01m^2
	3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14 (18.6.2013)	Bevaring kulturmiljø	2380.49m^2
	3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14 (18.6.2013)	Boligbebyggelse	9935.8m^2
	3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14 (18.6.2013)	Fortau	0.12m^2
	3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei	Frisikt	93.09m^2

	14 (18.6.2013)		
3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14 (18.6.2013)	Grønnstruktur	2014.52m^2
3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14 (18.6.2013)	Kjøreveg	9.63m^2
3301 0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14 (18.6.2013)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	365.97m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602376	Detaljregulering for Skipsbygger Jørgensens vei 2 (21.2.2017)
060260-10	REGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKEN 1-3-7-9 OG HANS DAHMS VEI 14 (30.3.2004)
060215-2	REGULERING AV SOLBAKKENS FORLENGELSE, PRINS OSCARS GATE. (15.3.1955)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for Brandtenborgjordet.

DRAMMEN BYPLANKONTOR
J.nr. 1794 / 24/9-54

1. Bebyggelsen skal være åpen og oppföres i 2 etasjer hvor ikke annet er angitt på planen. Garasje(uthus) oppföres i en etasje.

2. Husene plaseres som vist på planen i minimum 4 meters avstand fra nabogrense. Husets form blir fastsatt ved byggeanmeldelsens approbasjon. Husets störrelse må ikke være mer enn 15% av tomtas areal.

3. Ens takform og takvinkel må gjennemföres kvartalsvis eller i samme byggeflukt etter bygningsmyndighetenes bestemmelse.

4. Hvis gjerde önskes oppsatt skal det mot regulert vei og park være 60 cm. höyt nettinggjerde med vinkeljern i overkant. Før gjerde oppsettes må terrenget avplaneres etter bygningsmyndighetenes nærmere bestemmelse. Hvis bygningsmyndighetene finner det påkrevet må det oppföres forstötningsmur. Eventuelle terrasseringer og forstötningsmurer på tomta skal utföres etter tegninger og av materialer godkjent av bygningsmyndighetene.

5. Tomta må ikke beplantes så det virker sjenerende for naboer.

6. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av bygningsmyndighetene innenfor bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Drammen.

BESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKEN 1-3-7-9-10 OG HANS DAHMS VEI 14

Alternativ B

Vedtatt av bystyret 18.06.2013

1. FELLESBESTEMMELSER

§ 1-1. Rekkefølgekrav

a) Før det gis tillatelse til bygging skal det foreligge utomhusplan.
b) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det foreligge godkjent utomhusplan.
c) Før det gis tillatelse til igangsetting skal det foreligge godkjent plan for ivaretakelse av overvann på tomta.
d) Bebyggelsen må ikke tas i bruk før fortau langs Solbakken er opparbeidet.
e) Avkjørsel, adkomstvei, lekeareal, grøntområder, gangveier skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbygningsområde.

§ 1-2. Utforming

a) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

§ 1-3. Tekniske anlegg

a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
b) Åpne tekniske anlegg skal i størst mulig grad integreres i bygningsvolumet.
c) Det er tillatt med trafo på området.
d) Trapperom, heissjakter, piper, ventilasjonsutstyr og overlys tillates med høyde inntil 2 meter over maksimal tillatt gesimshøyde som er påført for de enkelte delområdene.

§ 1-4. Overflatevann og flomveier

a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

§ 1-5. Støy

a) Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for trafikkstøy fra gate, skal tiltakshaver dokumentere at støygrensene iht. Retningslinjene for behandling av støy i plansaker, T-1442/2012 overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

§ 1-6. Universell utforming

a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og fellesarealer i den utstrekning topografien tillater.

§ 1-7. Den ubebygde del av tomta

a) Alle arealer skal gis en parkmessig opparbeidelse, iht. godkjent utomhusplan.
b) Parkeringsarealer skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål.

§ 1-8. Elektromagnetisk felt og radon

a) Innenfor planområdet må det foretas tiltak mot radon, jfr. Melding HO-3/2001 fra Statens bygningstekniske etat.
b) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 uT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. Anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. Mai 2005.

§ 1-9. Energiforsyning

Ny bebyggelse skal tilknyttes forsyning av vannbåren fjernvarme.

Sign. ordfører.....

§ 1-10. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven §8, annet ledd.

2. REGULERINGSFORMÅL

§ 2-1. Boligbebyggelse (B)

a) Gesims/mønehøyder må ikke overskride følgende kotehøyder som vist på plankartet:
   - **B1:** Kote 14,5
   - **B2:** Kote 25,0
   - **B3:** Kote 25,0
   - **B4:** Kote 28,0
   - **B5:** Kote 16,5
   - **B6:** Kote 23,5
   - **B7:** Kote 25,5
   - **B8:** Kote 17,0
   - **B9:** Kote 18,5
   - **B10:** Kote 20,0
   - **B11:** Kote 23,5

b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 45 % inklusiv parkering på terreng. Regnet av samlet areal innenfor formålsgrensen, 10.730 m2, uavhengig av eiendomsforhold.
c) Minstekrav til brukbart og sammenhengende utoppholdsareal (MUA) er 30 m2 pr. boligenhet.
d) Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak, pulttak, mansardtak, pyramidetak eller valmet tak. Takvinkel kan være mellom 0 og 45 grader.
e) Ved flate tak skal vegg i toppetasjen være tilbaketrukket 2 meter på minst én side på følgende områder: B2, B4, B8, B9 og B10.
f) Adkomst til bebyggelsen skal være som vist på plankartet.
g) På området skal det anordnes parkering for biler og sykler etter følgende tabell:
   - 1.25 bilplasser pr. boenhet inklusive besøkende
   - 6 bilplasser for kontor/tjenesteyting hvorav 1 for funksjonshemmede
   - 1 sykkel pr. 1-2-roms boenhet
   - 2 sykler pr. 3-roms boenhet
   - 3 sykler pr. 4(+) -roms boenhet
h) Mindre, frittliggende konstruksjoner for skjerming av: sykkelstativ, renovasjonsbeholdere og lignende kan plasseres 1 meter fra tomtegrense mot vei og 1 meter fra eiendomsgrense.

§ 2-2. Bebyggelse for bolig, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting (BKT)

a) I området BKT, hovedhuset, kan det innredes for bolig, kontor og tjenesteyting eller en kombinasjon av disse formålene med tilhørende anlegg.

§ 2-3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (T)

a) Langs Solbakken, mellom Engene og Skipsbygger Jørgensens vei, skal det anlegges fortau (Tg1).
b) Det tillates adkomster til Solbakken som vist på plankartet. Plasseringene er veiledende.
c) Det tillates gang/sykkel adkomst til området fra Hans Dahms vei.

§ 2-4. Felles grøntanlegg (Fg)

a) Det bevaringsverdige hageanlegget skal være felles uteoppholdsareal for alle boligene innenfor planområdet.
b) Opparbeidede lekeplass(er) og grøntarealer iht. utomhusplan skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

3. HENSYNSSONER

§ 3-1. Frisiktsone (HFS)

a) I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen. Det kan tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde (oppstammet) mer enn 250 cm.

§ 3-2. Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (HK)

a) Eksisterende hovedbygning skal bevares på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
b) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes.
c) Haveanlegget mellom hovedbygningen og Engene skal bevares i størst mulig grad, men kan benyttes som felles uteareal for beboerne. Godkjent utomhusplan må foreligge før vesentlige endringer i denne delen av hageanlegget. Normal skjøtsel, utskifting og veivedlikehold tillates.

Bestemmelser

Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 238	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Solbakken 3C 3011 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

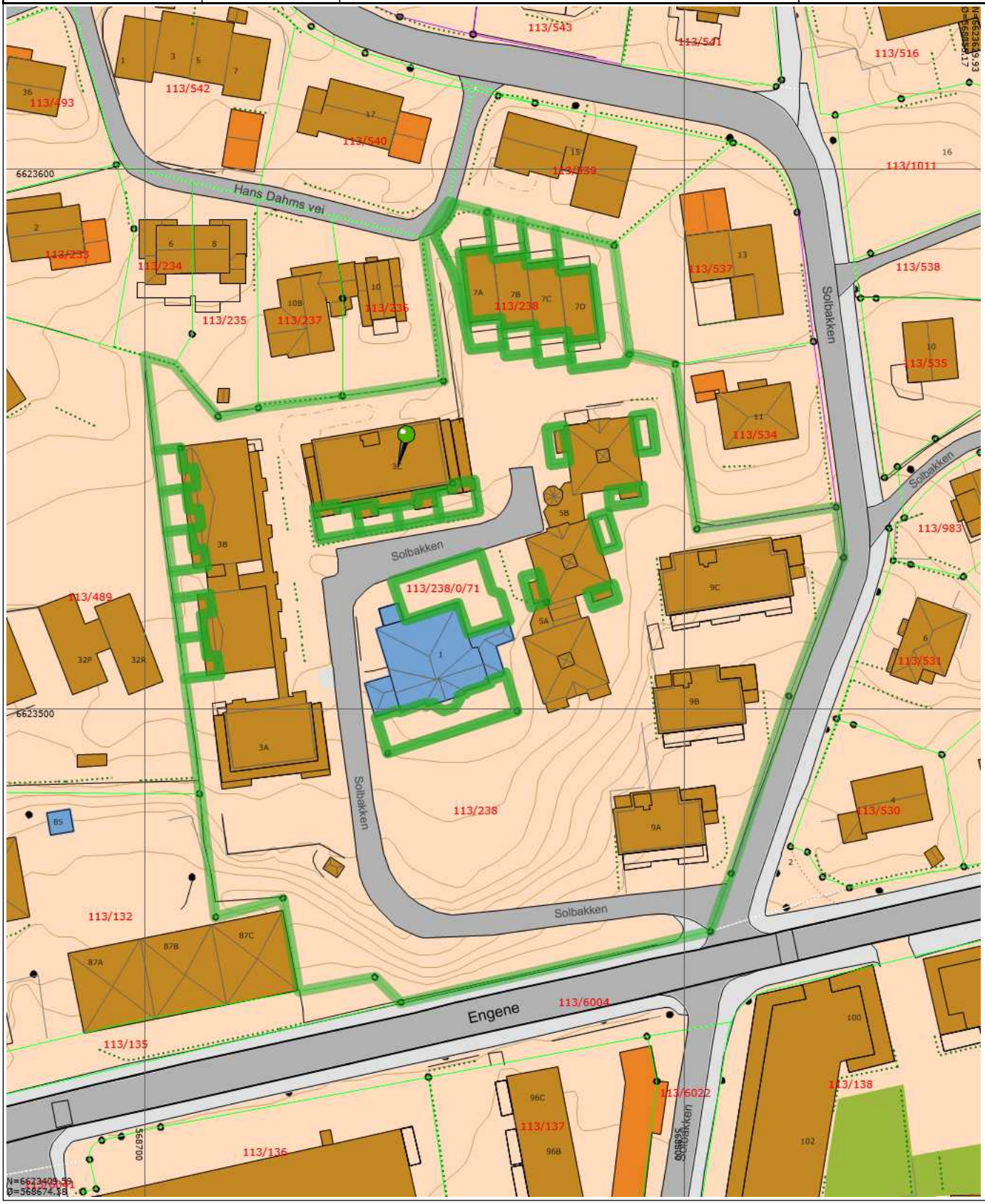
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring naturmiljø
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 238	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Solbakken 3C 3011 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

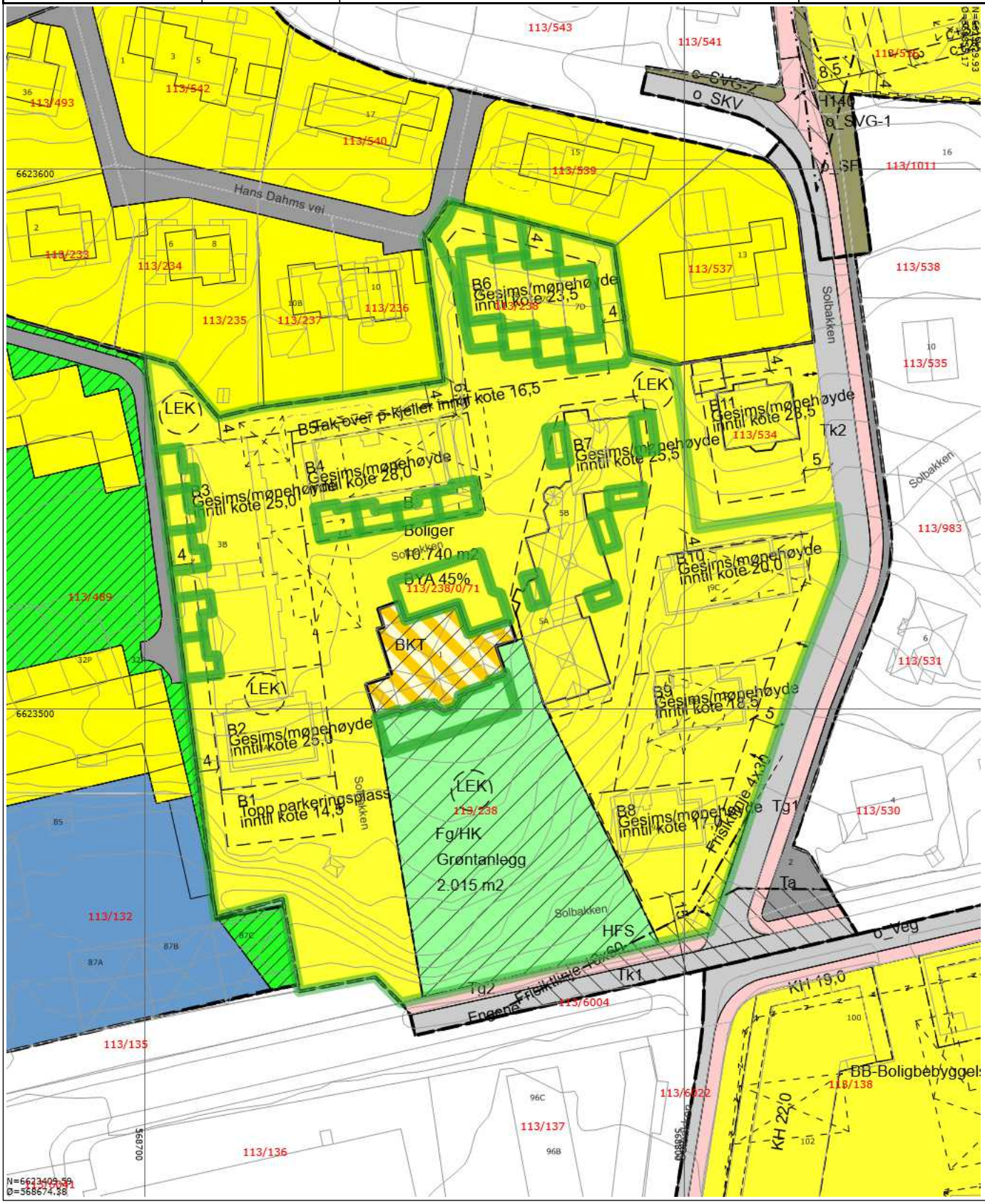
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 238	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Solbakken 3C 3011 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpAngittHensynGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpRegulertHøyde	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Forretning
Kjøreveg	Felles grøntareal	Bevaring kulturmiljø
Frisikt	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse, blokker
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Veg	Kjøreveg
Fortau	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Annen veggrunn, grøntareal	Grønnstruktur	

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**238**	**0**	**25**

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.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Enhetlig kulturmiljø

Sammensatt kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		365.96m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	238	0	0	2	11074.18m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Rekkehus	4	306.42m^2
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	3	894.39m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	5	1658.69m^2
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	1	357.12m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	10984.86m^2
Flomfare	1159.47m^2
Bevaring kulturmiljø	3883.28m^2
Bevaring naturmiljø	1079.45m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	11074.18m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	10762.01m^2
0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	312.02m^2
060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.11m^2
060214-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BRANDTENBORGJORDET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.04m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles grøntareal	0.11m^2
Boliger	0.04m^2
Kjørevei	0.00m^2
Kjøreveg	9.63m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	365.97m^2
Boligbebyggelse	8842.00m^2
Grønnstruktur	1856.31m^2
Fortau	0.12m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**238**	**0**	**25**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Ikke fredet

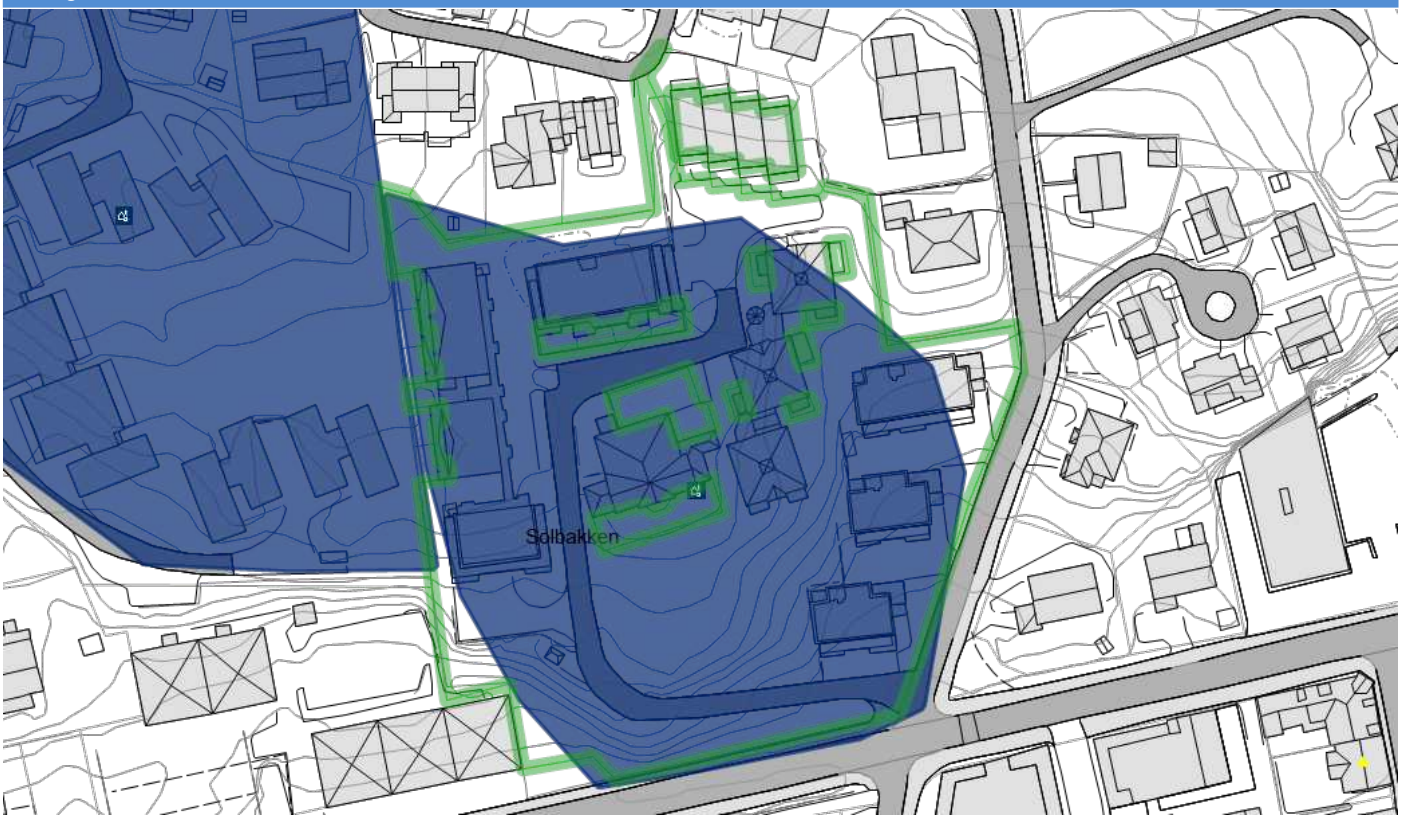
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	2	x		9281.17m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	2	x		9281.17m^2

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Enhetlig kulturmiljø

Sammensatt kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		365.96m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	238	0	0	2	11074.18m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Rekkehus	4	306.42m^2
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	3	894.39m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	5	1658.69m^2
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	1	357.12m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	10984.86m^2
Flomfare	1159.47m^2
Bevaring kulturmiljø	3883.28m^2
Bevaring naturmiljø	1079.45m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	11074.18m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	10762.01m^2
0602323	Detaljregulering for Solbakken 1,3, 7, 9 og del av 10, Hans Dahms vei 14	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	312.02m^2
060225-2	REGULERINGSPLAN FOR ENGENE 83 OG 85, BRANTENBORG.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.11m^2
060214-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BRANDTENBORGJORDET.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.04m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles grøntareal	0.11m^2
Boliger	0.04m^2
Kjørevei	0.00m^2
Kjøreveg	9.63m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	365.97m^2
Boligbebyggelse	8842.00m^2
Grønnstruktur	1856.31m^2
Fortau	0.12m^2

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**238**	**0**	**25**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300282851	0	Ferdigattest	Bolig	1500	260	0	1500

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623545.4 Øst: 568740.5 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	27.02.2012	02.03.2012	
IG-Igangsettingstillatelse	24.06.2014	17.07.2014	
MB-Midlertidig brukstillatelse	22.10.2015	26.10.2015	
FA-Ferdigattest	13.10.2017	18.10.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	62	2	Kjøkken	1	1	Solbakken 3C	113	238	0	25

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	390	0	390
2	Hovedetasje	0	0	4	390	0	390
3	Hovedetasje	0	0	4	360	0	360

4	Hovedetasje	0	0	2	360	0	360

Referanse

J-Journalnummer: 2013/9292

Referanse

J-Journalnummer: 2011/12044

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**113**	**238**	**0**	**25**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.09.2015	Nei	Nei			62/7064	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			113/238/0/2	0
					113/238/0/1	0
					113/238/0/4	0
					113/238/0/3	0
					113/238	0
					113/238/0/10	0
					113/238/0/9	0
					113/238/0/12	0
					113/238/0/11	0
					113/238/0/6	0
					113/238/0/5	0
					113/238/0/8	0
					113/238/0/7	0
					113/238/0/18	0
					113/238/0/17	0
					113/238/0/20	0
					113/238/0/19	0
					113/238/0/14	0
					113/238/0/13	0

113/238/0/16	0
113/238/0/15	0
113/238/0/26	0
113/238/0/25	0
113/238/0/28	0
113/238/0/27	0
113/238/0/22	0
113/238/0/21	0
113/238/0/24	0
113/238/0/23	0
113/238/0/34	0
113/238/0/33	0
113/238/0/36	0
113/238/0/35	0
113/238/0/30	0
113/238/0/29	0
113/238/0/32	0
113/238/0/31	0
113/238/0/42	0
113/238/0/41	0
113/238/0/44	0
113/238/0/43	0
113/238/0/38	0
113/238/0/37	0
113/238/0/40	0
113/238/0/39	0
113/238/0/50	0
113/238/0/49	0
113/238/0/52	0
113/238/0/51	0
113/238/0/46	0
113/238/0/45	0

			113/238/0/48	0
			113/238/0/47	0
			113/238/0/58	0
			113/238/0/57	0
			113/238/0/60	0
			113/238/0/59	0
			113/238/0/54	0
			113/238/0/53	0
			113/238/0/56	0
			113/238/0/55	0
			113/238/0/66	0
			113/238/0/65	0
			113/238/0/68	0
			113/238/0/67	0
			113/238/0/62	0
			113/238/0/61	0
			113/238/0/64	0
			113/238/0/63	0
			113/238/0/70	0
			113/238/0/69	0
			113/238/0/72	0
			113/238/0/71	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	113/238/0/48	0
			113/238/0/66	0
			113/238/0/1	0
			113/238/0/63	0
			113/238/0/13	0
			113/238/0/36	0
			113/238	0
			113/238/0/64	0
			113/238/0/22	0
			113/238/0/15	0

113/238/0/9	0
113/238/0/47	0
113/238/0/3	0
113/238/0/18	0
113/238/0/25	0
113/238/0/71	0
113/238/0/21	0
113/238/0/49	0
113/238/0/53	0
113/238/0/58	0
113/238/0/20	0
113/238/0/29	0
113/238/0/65	0
113/238/0/56	0
113/238/0/11	0
113/238/0/69	0
113/238/0/43	0
113/238/0/70	0
113/238/0/39	0
113/238/0/41	0
113/238/0/2	0
113/238/0/7	0
113/238/0/35	0
113/238/0/17	0
113/238/0/4	0
113/238/0/59	0
113/238/0/50	0
113/238/0/51	0
113/238/0/14	0
113/238/0/24	0
113/238/0/32	0
113/238/0/5	0

					113/238/0/30	0
					113/238/0/31	0
					113/238/0/10	0
					113/238/0/42	0
					113/238/0/44	0
					113/238/0/28	0
					113/238/0/52	0
					113/238/0/8	0
					113/238/0/38	0
					113/238/0/33	0
					113/238/0/62	0
					113/238/0/19	0
					113/238/0/34	0
					113/238/0/46	0
					113/238/0/57	0
					113/238/0/45	0
					113/238/0/60	0
					113/238/0/40	0
					113/238/0/68	0
					113/238/0/37	0
					113/238/0/54	0
					113/238/0/67	0
					113/238/0/26	0
					113/238/0/6	0
					113/238/0/55	0
					113/238/0/61	0
					113/238/0/12	0
					113/238/0/16	0
					113/238/0/23	0
					113/238/0/27	0
Seksjonering	13.07.2015	17.08.2015	2015/5247	Mottaker	113/238/0/21	31.5
					113/238/0/12	0

		113/238/0/29	0
		113/238/0/42	0
		113/238/0/60	0
		113/238/0/31	0
		113/238/0/48	0
		113/238/0/37	0
	Mottaker	113/238/0/52	19.8
		113/238/0/55	0
		113/238/0/64	0
	Mottaker	113/238/0/3	40.6
		113/238/0/59	0
		113/238/0/30	0
		113/238/0/66	0
		113/238/0/47	0
	Mottaker	113/238/0/7	40.4
		113/238/0/13	0
		113/238/0/17	0
		113/238/0/56	0
		113/238/0/28	0
	Mottaker	113/238/0/6	40.5
		113/238/0/11	0
		113/238/0/45	0
		113/238/0/35	0
	Mottaker	113/238/0/38	22.2
		113/238/0/53	0
		113/238/0/61	0
		113/238/0/26	0
	Mottaker	113/238/0/5	40.5
		113/238/0/46	0
		113/238/0/25	0
		113/238/0/58	0
	Mottaker	113/238/0/19	41.5

Mottaker	113/238/0/4	40.5
	113/238/0/67	0
Mottaker	113/238/0/71	336.2
	113/238/0/1	0
	113/238/0/68	0
	113/238/0/69	0
	113/238/0/36	0
Mottaker	113/238/0/20	31.5
Mottaker	113/238/0/33	15
Avgiver	113/238	-879.5
	113/238/0/57	0
	113/238/0/16	0
	113/238/0/10	0
	113/238/0/24	0
	113/238/0/63	0
Mottaker	113/238/0/50	19.8
	113/238/0/23	0
Mottaker	113/238/0/41	22.1
	113/238/0/43	0
	113/489	0
Mottaker	113/238/0/44	17.4
Mottaker	113/238/0/39	19.6
	113/238/0/54	0
	113/238/0/62	0
	113/238/0/65	0
	113/238/0/9	0
	113/238/0/18	0
Mottaker	113/238/0/51	19.8
	113/238/0/8	0
	113/238/0/15	0
	113/238/0/27	0
Mottaker	113/238/0/40	19.5

		113/238/0/14	0
		113/238/0/34	0
		113/238/0/70	0
		113/238/0/32	0
		113/238/0/2	0
	Mottaker	113/238/0/49	19.8
	Mottaker	113/238/0/22	41.5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300282851	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	1500	0	1500

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Solbakken	3	C		Nord: 6623544.8 Øst: 568746.9 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3011-DRAMMEN Grunnkrets 404-Fjellheim 4 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**113**	**238**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	11074,1	944	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.12.1955	Nei	Nei	Ja	72		Nord: 6623508,97 Øst: 568773,72 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	01.07.2025	03.07.2025	25/21131		113/238	0
					113/238/0/72	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			113/238/0/2	0
					113/238/0/1	0
					113/238/0/4	0
					113/238/0/3	0
					113/238	0
					113/238/0/10	0
					113/238/0/9	0
					113/238/0/12	0
					113/238/0/11	0
					113/238/0/6	0
					113/238/0/5	0
					113/238/0/8	0
					113/238/0/7	0
					113/238/0/18	0
					113/238/0/17	0
					113/238/0/20	0
					113/238/0/19	0
					113/238/0/14	0
					113/238/0/13	0
					113/238/0/16	0

113/238/0/15	0
113/238/0/26	0
113/238/0/25	0
113/238/0/28	0
113/238/0/27	0
113/238/0/22	0
113/238/0/21	0
113/238/0/24	0
113/238/0/23	0
113/238/0/34	0
113/238/0/33	0
113/238/0/36	0
113/238/0/35	0
113/238/0/30	0
113/238/0/29	0
113/238/0/32	0
113/238/0/31	0
113/238/0/42	0
113/238/0/41	0
113/238/0/44	0
113/238/0/43	0
113/238/0/38	0
113/238/0/37	0
113/238/0/40	0
113/238/0/39	0
113/238/0/50	0
113/238/0/49	0
113/238/0/52	0
113/238/0/51	0
113/238/0/46	0
113/238/0/45	0
113/238/0/48	0

					113/238/0/47	0
					113/238/0/58	0
					113/238/0/57	0
					113/238/0/60	0
					113/238/0/59	0
					113/238/0/54	0
					113/238/0/53	0
					113/238/0/56	0
					113/238/0/55	0
					113/238/0/66	0
					113/238/0/65	0
					113/238/0/68	0
					113/238/0/67	0
					113/238/0/62	0
					113/238/0/61	0
					113/238/0/64	0
					113/238/0/63	0
					113/238/0/70	0
					113/238/0/69	0
					113/238/0/72	0
					113/238/0/71	0
Reseksjonering	12.07.2021	18.08.2021	21/28734		113/238	0
				Mottaker	113/238/0/72	158,2
				Avgiver	113/238/0/71	-158,2
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			113/238/0/48	0
					113/238/0/66	0
					113/238/0/1	0
					113/238/0/63	0
					113/238/0/13	0
					113/238/0/36	0
					113/238	0
					113/238/0/64	0

113/238/0/22	0
113/238/0/15	0
113/238/0/9	0
113/238/0/47	0
113/238/0/3	0
113/238/0/18	0
113/238/0/25	0
113/238/0/71	0
113/238/0/21	0
113/238/0/49	0
113/238/0/53	0
113/238/0/58	0
113/238/0/20	0
113/238/0/29	0
113/238/0/65	0
113/238/0/56	0
113/238/0/11	0
113/238/0/69	0
113/238/0/43	0
113/238/0/70	0
113/238/0/39	0
113/238/0/41	0
113/238/0/2	0
113/238/0/7	0
113/238/0/35	0
113/238/0/17	0
113/238/0/4	0
113/238/0/59	0
113/238/0/50	0
113/238/0/51	0
113/238/0/14	0
113/238/0/24	0

113/238/0/32	0
113/238/0/5	0
113/238/0/30	0
113/238/0/31	0
113/238/0/10	0
113/238/0/42	0
113/238/0/44	0
113/238/0/28	0
113/238/0/52	0
113/238/0/8	0
113/238/0/38	0
113/238/0/33	0
113/238/0/62	0
113/238/0/19	0
113/238/0/34	0
113/238/0/46	0
113/238/0/57	0
113/238/0/45	0
113/238/0/60	0
113/238/0/40	0
113/238/0/68	0
113/238/0/37	0
113/238/0/54	0
113/238/0/67	0
113/238/0/26	0
113/238/0/6	0
113/238/0/55	0
113/238/0/61	0
113/238/0/12	0
113/238/0/16	0
113/238/0/23	0
113/238/0/27	0

Annen forretningstype	06.03.2019	06.03.2019	2015/5247		113/238/0/21	0
				Avgiver	113/238	-41,5
				Mottaker	113/238/0/22	41,5
Reseksjonering	12.11.2018	16.11.2018	2018/6852		113/238/0/42	0
					113/238/0/13	0
					113/238	0
					113/238/0/7	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-336,2
				Mottaker	113/238/0/71	336,2
					113/489	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247		113/537	0
					113/539	0
				Mottaker	113/238/0/52	178,4
					113/238/0/51	0
					113/489	0
				Avgiver	113/238	-178,4
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-74,2
					113/539	0
					113/238/0/52	0
				Mottaker	113/238/0/51	74,2
					113/489	0
					113/238/0/50	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247		113/238/0/51	0
				Avgiver	113/238	-76,2
					113/238/0/49	0
					113/539	0
				Mottaker	113/238/0/50	76,2
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247		113/539	0
				Avgiver	113/238	-123,1
					113/238/0/50	0
				Mottaker	113/238/0/49	123,1
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-17,4

				Mottaker	113/238/0/44	17,4
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-22,1
				Mottaker	113/238/0/41	22,1
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Mottaker	113/238/0/40	19,5
				Avgiver	113/238	-19,5
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Mottaker	113/238/0/39	19,3
				Avgiver	113/238	-19,3
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-22,2
				Mottaker	113/238/0/38	22,2
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Mottaker	113/238/0/33	15
				Avgiver	113/238	-15
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-31,5
					113/238/0/22	0
				Mottaker	113/238/0/21	31,5
					113/238/0/20	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Mottaker	113/238/0/20	31,5
					113/238/0/21	0
				Avgiver	113/238	-31,5
					113/238/0/19	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Mottaker	113/238/0/19	41,5
				Avgiver	113/238	-41,5
					113/238/0/20	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-40,4
					113/489	0
				Mottaker	113/238/0/7	40,4
					113/238/0/6	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Mottaker	113/238/0/6	40,5
				Avgiver	113/238	-40,5
					113/489	0
					113/238/0/7	0
					113/238/0/5	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Avgiver	113/238	-40,5

				Mottaker	113/238/0/5	40,5
					113/238/0/6	0
					113/489	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247	Mottaker	113/238/0/4	40,5
				Avgiver	113/238	-40,5
					113/489	0
					113/238/0/3	0
Annen forretningstype	30.08.2018	06.03.2019	2015/5247		113/489	0
					113/238/0/4	0
				Avgiver	113/238	-40,6
				Mottaker	113/238/0/3	40,6
Oppmålingsforretning	30.08.2018	12.10.2018	15/5249		113/238/0/19	0
					113/238/0/49	0
					113/238/0/21	0
					113/238/0/6	0
					113/238/0/4	0
					113/238/0/38	0
					113/238/0/39	0
					113/238/0/51	0
					113/238/0/22	0
					113/238/0/40	0
					113/238/0/41	0
					113/238/0/33	0
					113/238/0/5	0
					113/238/0/44	0
					113/238/0/3	0
					113/238/0/7	0
					113/238/0/20	0
					113/238	0
					113/238/0/50	0
					113/238/0/71	0
					113/238/0/52	0

Oppmålingsforretning	07.05.2018	24.05.2018	17/3916		113/238	0
					113/238/0/50	0
					113/238/0/49	0
Oppmålingsforretning	07.05.2018	24.05.2018	17/3916		113/238/0/50	0
					113/539	0
					113/238/0/49	0
					113/238	0
Oppmålingsforretning	29.09.2017	13.11.2017	17/4537		113/6004	0
					113/129	0
					113/132	0
					113/238	0
					113/135	0
Reseksjonering	25.01.2017	29.08.2017	2017/946		113/537	0
					113/236	0
					113/234	0
					113/238/0/41	0
					113/539	0
					113/238/0/7	0
					113/6004	0
					113/238/0/71	0
					113/238/0/20	0
				Mottaker	113/238/0/52	158,6
				Mottaker	113/238/0/50	56,4
					113/238/0/6	0
					113/235	0
					113/238/0/4	0
					113/132	0
					113/534	0
				Mottaker	113/238/0/49	127,8
					113/238/0/38	0
					113/6022	0
					113/238/0/22	0

				Avgiver	113/238	-397,2
					113/238/0/21	0
					113/238/0/19	0
					113/237	0
				Mottaker	113/238/0/51	54,4
					113/238/0/33	0
					113/238/0/40	0
					113/540	0
					113/489	0
					113/238/0/39	0
					113/238/0/3	0
					113/238/0/5	0
					113/238/0/44	0
Seksjonering	13.07.2015	17.08.2015	2015/5247	Mottaker	113/238/0/21	31,5
					113/238/0/12	0
					113/238/0/29	0
					113/238/0/42	0
					113/238/0/60	0
					113/238/0/31	0
					113/238/0/48	0
					113/238/0/37	0
				Mottaker	113/238/0/52	19,8
					113/238/0/55	0
					113/238/0/64	0
				Mottaker	113/238/0/3	40,6
					113/238/0/59	0
					113/238/0/30	0
					113/238/0/66	0
					113/238/0/47	0
				Mottaker	113/238/0/7	40,4
					113/238/0/13	0
					113/238/0/17	0

	113/238/0/56	0
	113/238/0/28	0
Mottaker	113/238/0/6	40,5
	113/238/0/11	0
	113/238/0/45	0
	113/238/0/35	0
Mottaker	113/238/0/38	22,2
	113/238/0/53	0
	113/238/0/61	0
	113/238/0/26	0
Mottaker	113/238/0/5	40,5
	113/238/0/46	0
	113/238/0/25	0
	113/238/0/58	0
Mottaker	113/238/0/19	41,5
Mottaker	113/238/0/4	40,5
	113/238/0/67	0
Mottaker	113/238/0/71	336,2
	113/238/0/1	0
	113/238/0/68	0
	113/238/0/69	0
	113/238/0/36	0
Mottaker	113/238/0/20	31,5
Mottaker	113/238/0/33	15
Avgiver	113/238	-879,5
	113/238/0/57	0
	113/238/0/16	0
	113/238/0/10	0
	113/238/0/24	0
	113/238/0/63	0
Mottaker	113/238/0/50	19,8
	113/238/0/23	0

				Mottaker	113/238/0/41	22,1
					113/238/0/43	0
					113/489	0
				Mottaker	113/238/0/44	17,4
				Mottaker	113/238/0/39	19,6
					113/238/0/54	0
					113/238/0/62	0
					113/238/0/65	0
					113/238/0/9	0
					113/238/0/18	0
				Mottaker	113/238/0/51	19,8
					113/238/0/8	0
					113/238/0/15	0
					113/238/0/27	0
				Mottaker	113/238/0/40	19,5
					113/238/0/14	0
					113/238/0/34	0
					113/238/0/70	0
					113/238/0/32	0
					113/238/0/2	0
				Mottaker	113/238/0/49	19,8
				Mottaker	113/238/0/22	41,5
Sammenslåing	13.11.2014	12.11.2014	14/1187	Mottaker	113/238	11383,1
				Avgiver	113/532	-830,4
				Avgiver	113/529	-880,7
				Avgiver	113/528	-9672,1
Oppmålingsforretning	27.06.2012	10.08.2012	12/5347		113/237	0
					113/540	0
					113/238	0
					113/539	0
					113/290	0
					113/235	0

				113/236	0
				113/542	0
Kart- og delingsforretning	22.12.1955		Mottaker	113/238	944
			Avgiver	113/290	-944

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300282851	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	1500	0	1500

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Solbakken	3	C		Nord: 6623544,8 Øst: 568746,9 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3011-DRAMMEN Grunnkrets 404-Fjellheim 4 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
312	Nord: 6623577,01011468 Øst: 568769,84999631 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
10762,1	Nord: 6623508,97011473 Øst: 568773,71999631 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.

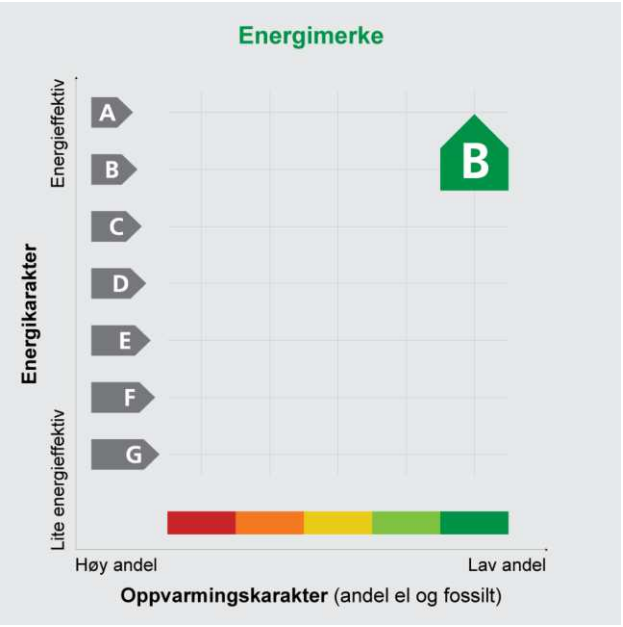
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ENERGIATTEST

Adresse	Solbakken 3
Postnr	3011
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/ H0203
Gnr.	113
Bnr.	238
Seksjonsnr.	25
Festenr.	0
Bygn. nr.	3C
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1213661
Dato	10.01.2021



Innmeldt av	Anders Ulsbøl

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbakken 3
Postnr/Sted: 3011 Drammen
Leilighetsnummer: H0203
Bolignr:
Dato: 10.01.2021 17:44:58
Energimerkenummer: A2021-1213661
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Anders Ulsbøl

Gnr: 113
Bnr: 238
Seksjonsnr: 25
Festenr: 0
Bygnnr: 3C

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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:
Solbakken 3C, 3011 Drammen
Gnr. 113, Bnr. 238, Snr. 25, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210

E-post: magnus.fevang.landgraff@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.
