PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

TUNVOLLVEIEN 13 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra sameie

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

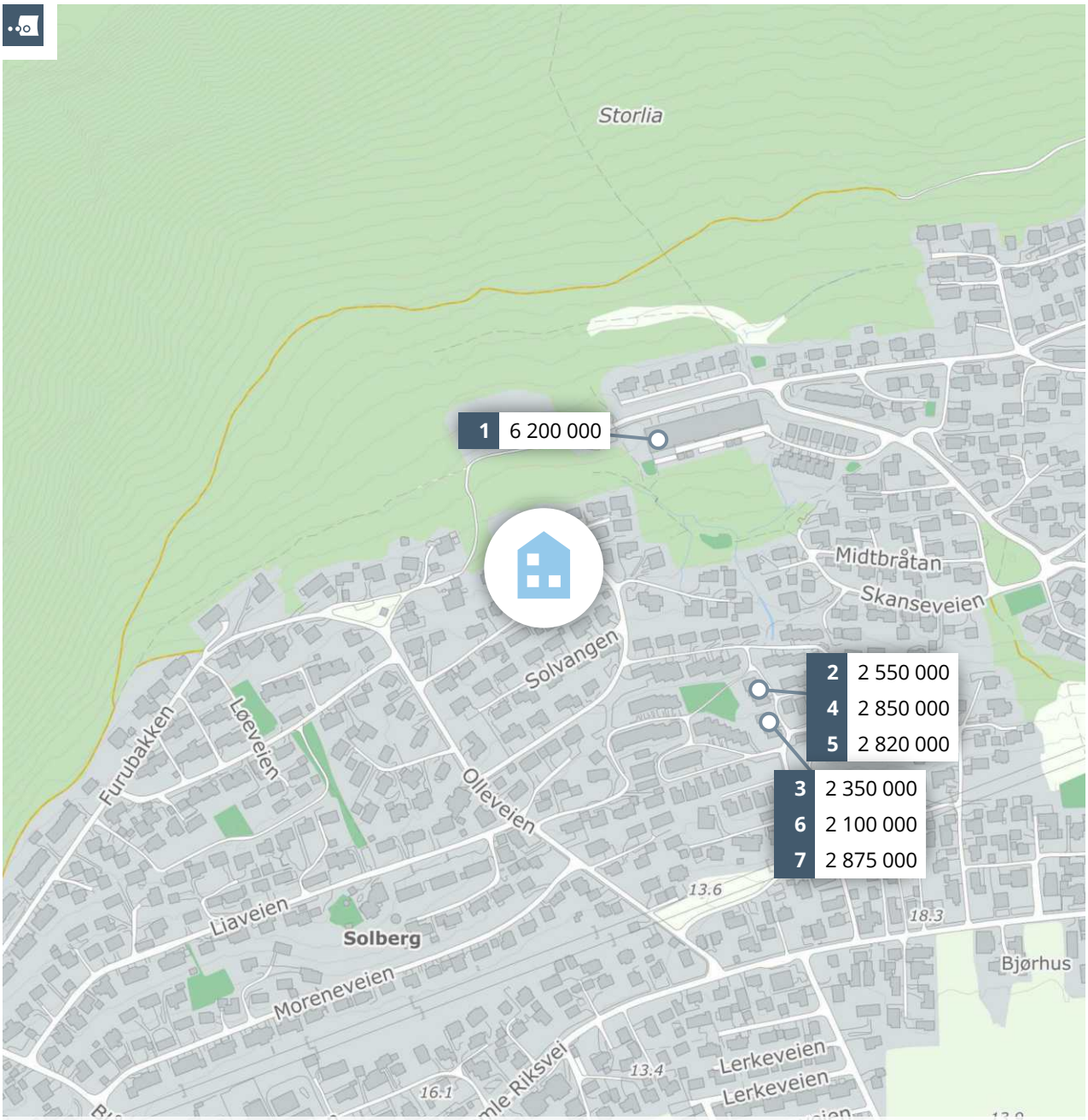
Informasjon fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TUNVOLLVEIEN 13 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 17.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tunvollveien 13 F, 3057 SOLBERGELVA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 245 BNR 571 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS TUNVOLL-LØKKEMOVEIEN

Verdivurdert til

3 350 000

-	3 350 000	59 821
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	1 952
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrabakken 31									
	93 m²	2013	5. etg	2 sov	29.09.2025	6 290 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**66 667**
2	Bergveien 47									
	51 m²	1974	1. etg	1 sov	29.06.2017	2 250 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**50 000**
3	Bergveien 39									
	51 m²	1974	2. etg	1 sov	18.09.2018	2 400 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**46 078**
4	Bergveien 47									
	47 m²	1974	2. etg	1 sov	14.03.2023	2 790 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**60 638**
5	Bergveien 47									
	51 m²	1974	1. etg	1 sov	30.07.2024	2 895 000	**2 820 000**	0	2 820 000	**55 294**
6	Bergveien 39									
	46 m²	1974	1. etg	1 sov	03.01.2019	2 150 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**45 652**
7	Bergveien 39									
	51 m²	1974	2. etg	1 sov	21.09.2022	2 690 000	**2 875 000**	0	2 875 000	**56 373**

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

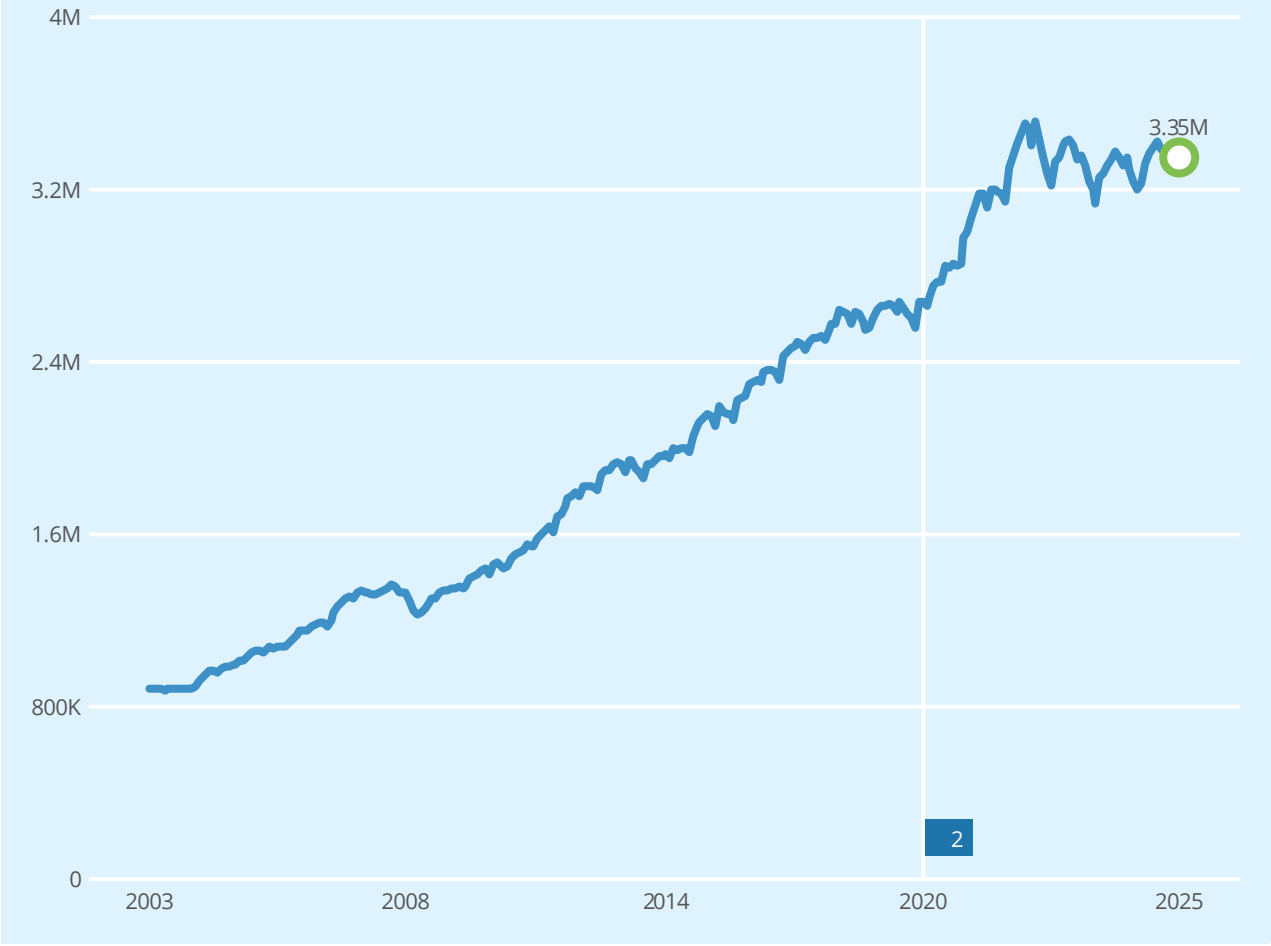
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Tilbygg blokk

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

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

Leiligheter til salgs i 3057 SOLBERGELVA nå

12
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 448 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Leiligheter solgt i 3057 SOLBERGELVA siste 9 mnd

19
leiligheter solgt

4.2M
4.0M
3 859 000 Prisantydning i snitt
3 745 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 4.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 821 Tunvollveien 13 F Totalpris 3 350 000

55 090 DRAMMEN kommune i snitt siste 9 mnd

48 430 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

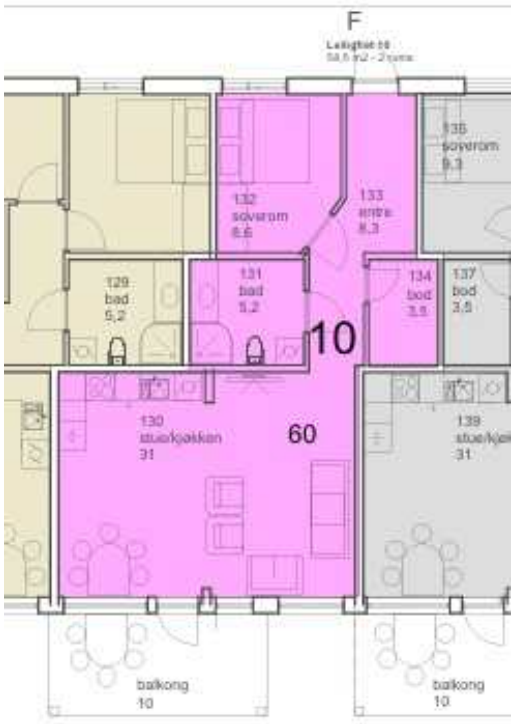
Tilstandsrapport

Tunvollveien 13 F, 3057 SOLBERGELVA

DRAMMEN kommune

gnr. 245, bnr. 571, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22008-1080 **Referansenummer:** GA6750

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

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

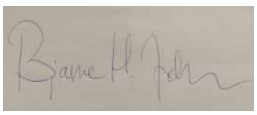
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarnehenryjohansen@gmail.com

907 67 807

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ny leilighet i bygg fra 1963 totalrenovert i 2023 . Leiligheten er på 1 plan. Det er vinduer med 3 lags glass og aluminiumsbekledning utvendig, balkongdøren har også 3 lags glass og aluminiumsbekledning, hoveddøren er av aluminium. Det er terrasser med glassrekkverk og terrassegulv av tre. Innvendig er det 1 stavs eikeparkett på gulvene. Vegger og tak er malte plater. Innvendige dører er slette og hvitmalte. Det er bad med nedfelt servant, vegghengt toalett dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Flis på vegger og gulv og malt tak. Det er Sigdal kjøkken med glatte fronter. Boligen har balansert ventilasjon. Det er montert radiatorer for oppvarming med vannbåren varme. Boligen har vannledninger av rør i rør system. Balansert ventilasjon. Oppvarmingen er vannbåren varme med radiatorer fra sentralt anlegg i bygget. Det er nytt elektrisk anlegg. Bygget har brannvarslingsanlegg og sprinkler anlegg, det er også Brannslukkingsapparat i leiligheten

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning.
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminumsbekledning.
Balkong med treterrassegulv og glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er nytt og ubrukt, det er derfor ikke tatt hull

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

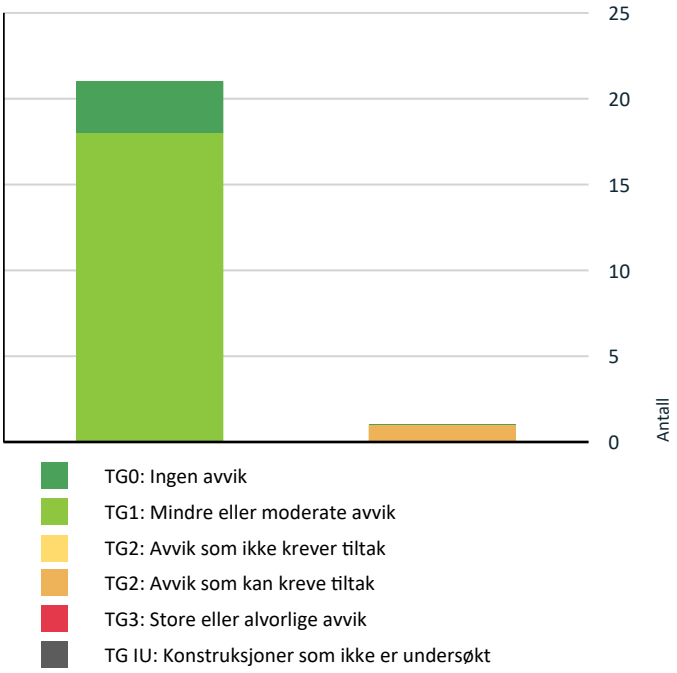
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminumsbekledning.





Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med treterrassegulv og glassrekkverk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2023



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er montert radiatorer for oppvarming med vannbåren varme.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er nytt

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

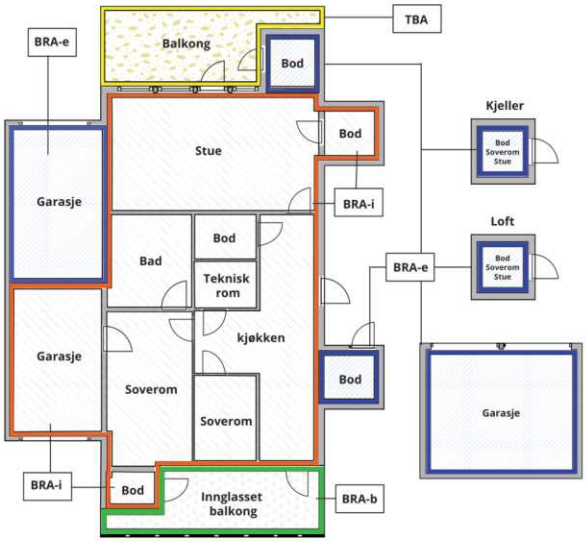
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	10
SUM	**56**				**10**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	53	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	571		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Tunvollveien 13 F

Hjemmelshaver
Marron Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
41 000 000	2022	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GA6750

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | Oppdragsnr.

Adresse: TUN VOLLVEIEN 13

Postnr.: 3058 Sted: SOLBERGMOEN

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

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

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

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

Selger 1 Fornavn: MATRON EIENDOM AS Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

Beskrivelse:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: RI Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse TOTAL GJENNOMGANG

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

Beskrivelse AS MJØNDALEN INSTALLASJON

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15 OKT 25		Sted DRAMMEN

Signatur selger 1: RNN RUBEN NILSEN

Signatur selger 2:

Initialer selger: RN

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fordelingsark budsjetterte kostnader etter ny sameiebrøk etter reseksjoneringen

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

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

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

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

Felleskostnad som brøkfordeles
Felleskostand som likefordeles
Årlig kostnad
Mnd kostnad

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

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

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

481 386,02

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

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

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

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

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

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

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

2.3 Bruk av parkeringsplasser

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

2.4 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen som hører under sameiets vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

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

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

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

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader

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

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

4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel

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

4.4 Fordeling av kostnader etter forbruk

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

4.5 Innkreving av felleskostnader

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

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

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

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

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

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

7.3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

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

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

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

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At

saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

En seksjon i sameiet gir en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke lov eller vedtekter stiller strengere krav

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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

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

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

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

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

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

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

7.7 Møteledelse og protokoll

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

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

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Det skal tilstrebes at eier av seksjon 16 er representert i styret.

Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8.4 Styremøter

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

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

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

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

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag.

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

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

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

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER. TINGLYSTE ERKLÆRINGER OG AVTALE.

14.1 Utbyggingsrett

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

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

14.2 Solcelleanlegg

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

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

14.3 Endring av vedtektenes punkt 14

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

15 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

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

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

***

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET TUNVOLLVEIEN 13

(org. nr. 926 831 623)

1 GENERELT

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

2 ORDEN

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

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

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

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

3 RO

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

4 DYREHOLD

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

5 PARKERING

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

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

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

6 ENDRING AV ORDENSREGLENE

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

ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS
Postboks 117
1431 ÅS

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

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

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

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

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

Vedtak

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

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

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

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

Opplysninger om søknaden

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

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

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Inderpreet Kaur Cheema
Saksbehandler

Zubair Ali Syed
Avdelingsleder Arealplan, klima og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS
Postboks 117
1431 ÅS

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

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

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

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

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

Vedtak

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

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

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

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

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

Betingelser for vedtaket:

1. Betingelser i tidligere tillatelser gjelder.

Vilkår

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket.

Vilkår for ferdigattest

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

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

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

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden

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

Ansvar

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

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Arkitekthuset Knudsen AS Org.nr 985 261 342	**SØK** – Bygningstiltak	2

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

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

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

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

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

Kommunens vurdering

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

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

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

Tillatelsens varighet

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

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

Gebyr

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

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

Følgende gebyr er påløpt:

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

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Inderpreet Kaur Cheema
saksbehandler

Linda Hoffmann
fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

Kopi til:
T13 EIENDOM AS

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

ARKITEKTHUSET KNUT H
KNUDTSEN AS
Postboks 117

1431 ÅS

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

ENDRING AV RAMMETILLATELSE

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

Saksnr.: 2017/1615

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

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

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

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

Vilkår:

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

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

Høydeplassering:
Ingen endring.

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

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

Forutsetninger for tillatelsen:

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

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

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

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

Grad av utnytting:

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

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

ØVRIG INFORMASJON:

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

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

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

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

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

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

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

Beregnet gebyr i saken er:

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

Faktura ettersendes.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Papu Koroma
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
T13 EIENDOM AS Postboks 2171 1521 MOSS

Vedlegg
1 E- 010 PLAN KJELLER

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

ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS
Postboks 117

1431 ÅS

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

RAMMETILLATELSE

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

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

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

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

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

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

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

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

Høydeplassering:
Tilbygget blir ikke høyere enn eksisterende bygg.

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

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

Forutsetninger for tillatelsen:

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

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

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

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

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

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

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

ØVRIG INFORMASJON:

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

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

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

Beregnet gebyr i denne saken er:

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

Faktura ettersendes.

Klageadgang:

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

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

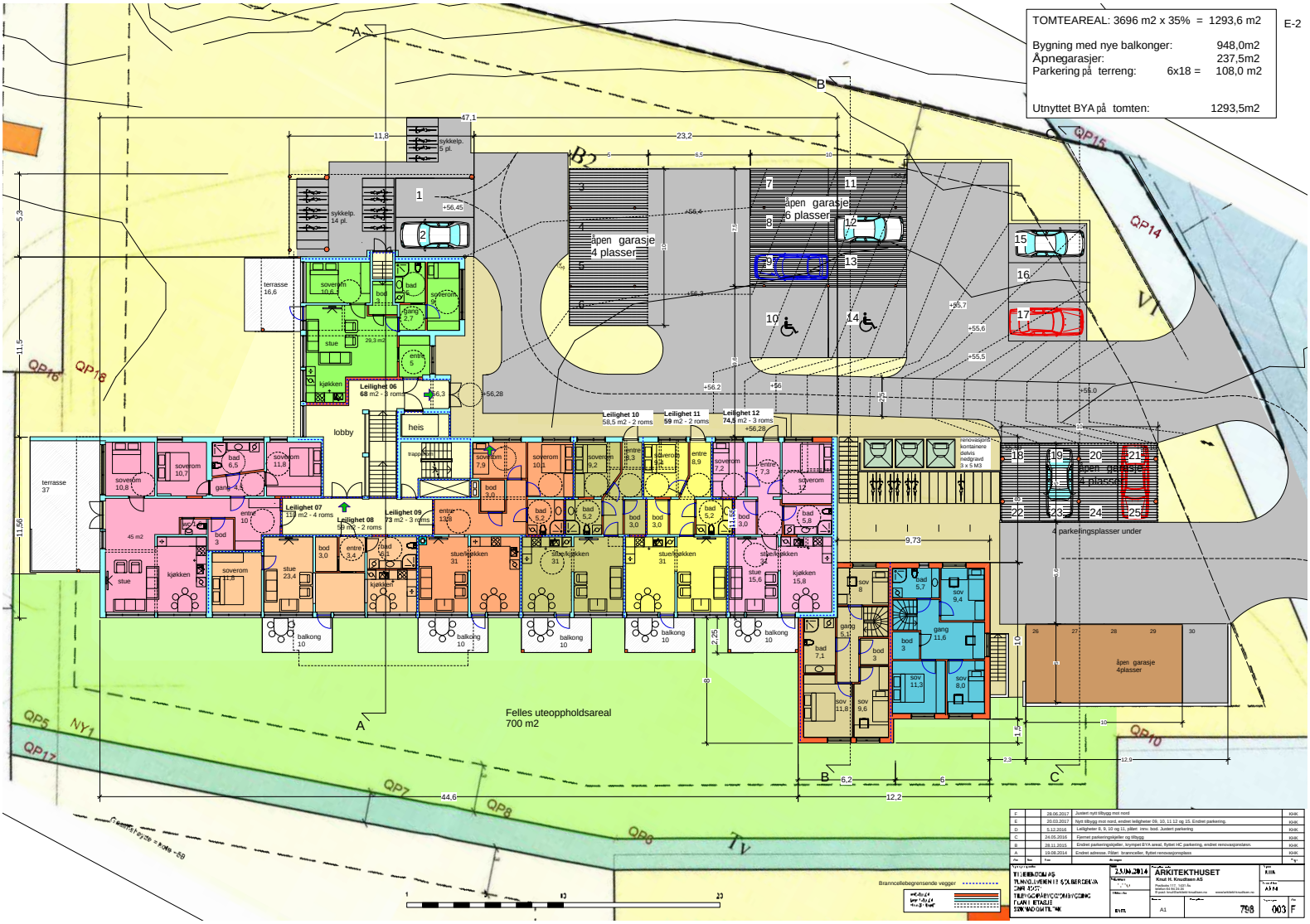
Med vennlig hilsen

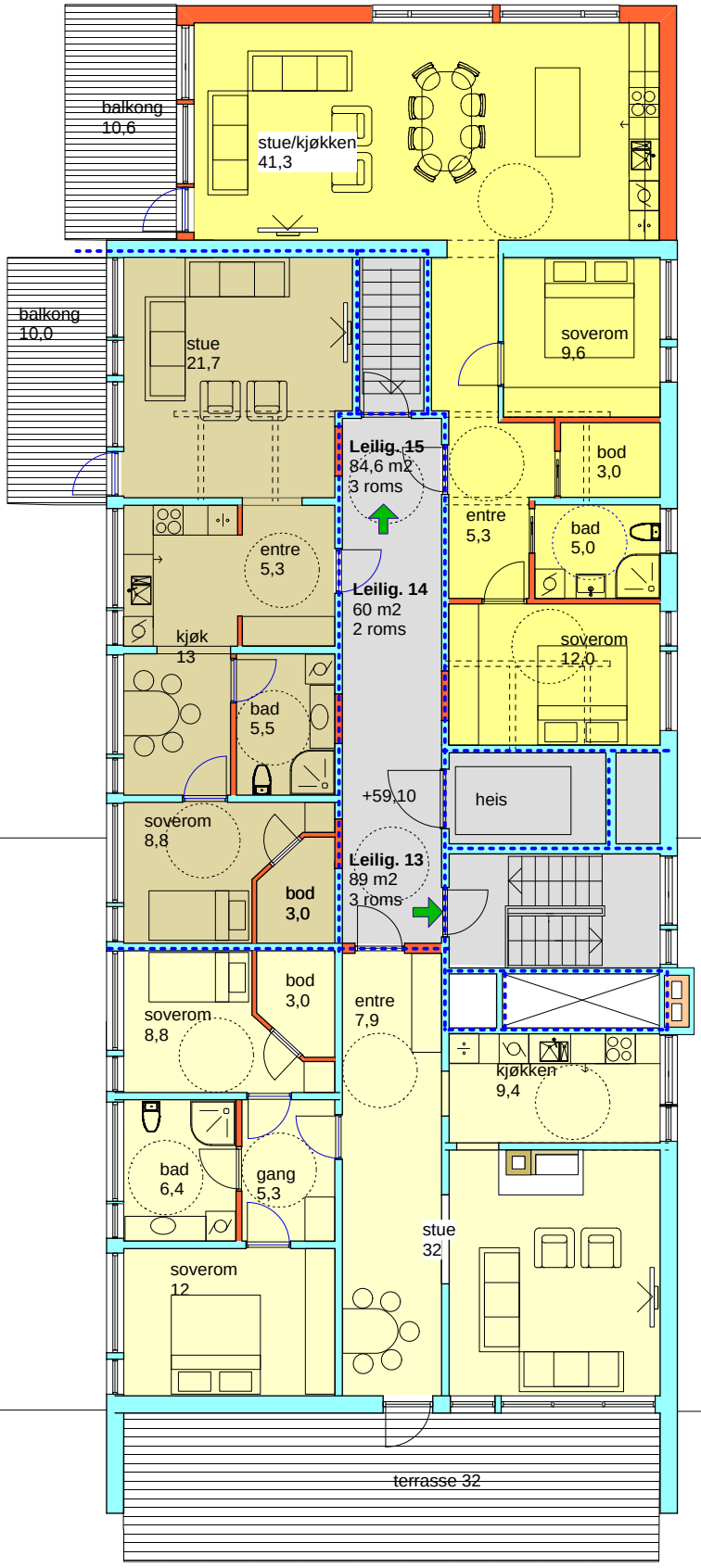
Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Papu Koroma
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
T13 EIENDOM AS Postboks 2171 1521 MOSS


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



Branncellebegrensende vegger

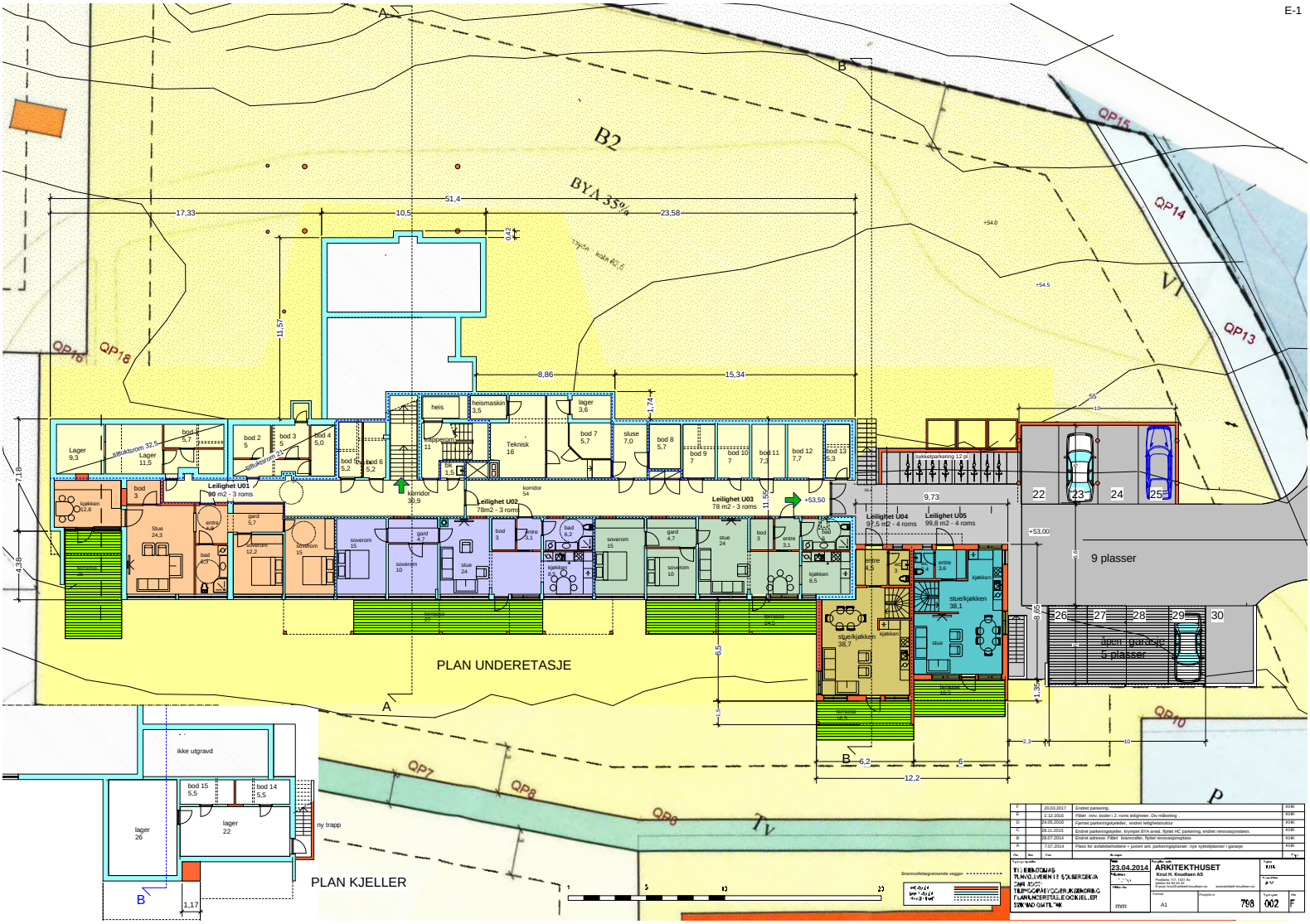
Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.
F		28.06.2017	Leilighet 15, endret	KHK
E		20.03.2017	Leilighet 15, endret ved tilbygg mot nord	KHK
D		5.12.2016	Påført innv. boder	KHK
C		17.04.2016	Fjernet til/påbygg , Endret leilighet-struktur	KHK
B		28.11.2015	Endret parkeringskjeller, krympet BYA areal, flyttet HC parkering,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

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

Dato: 23.02.2014
Målestokk: 1:100
Måleenhet: mm

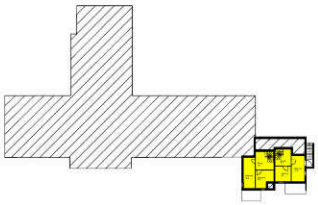
Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no

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


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



PLAN KJELLER



Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.

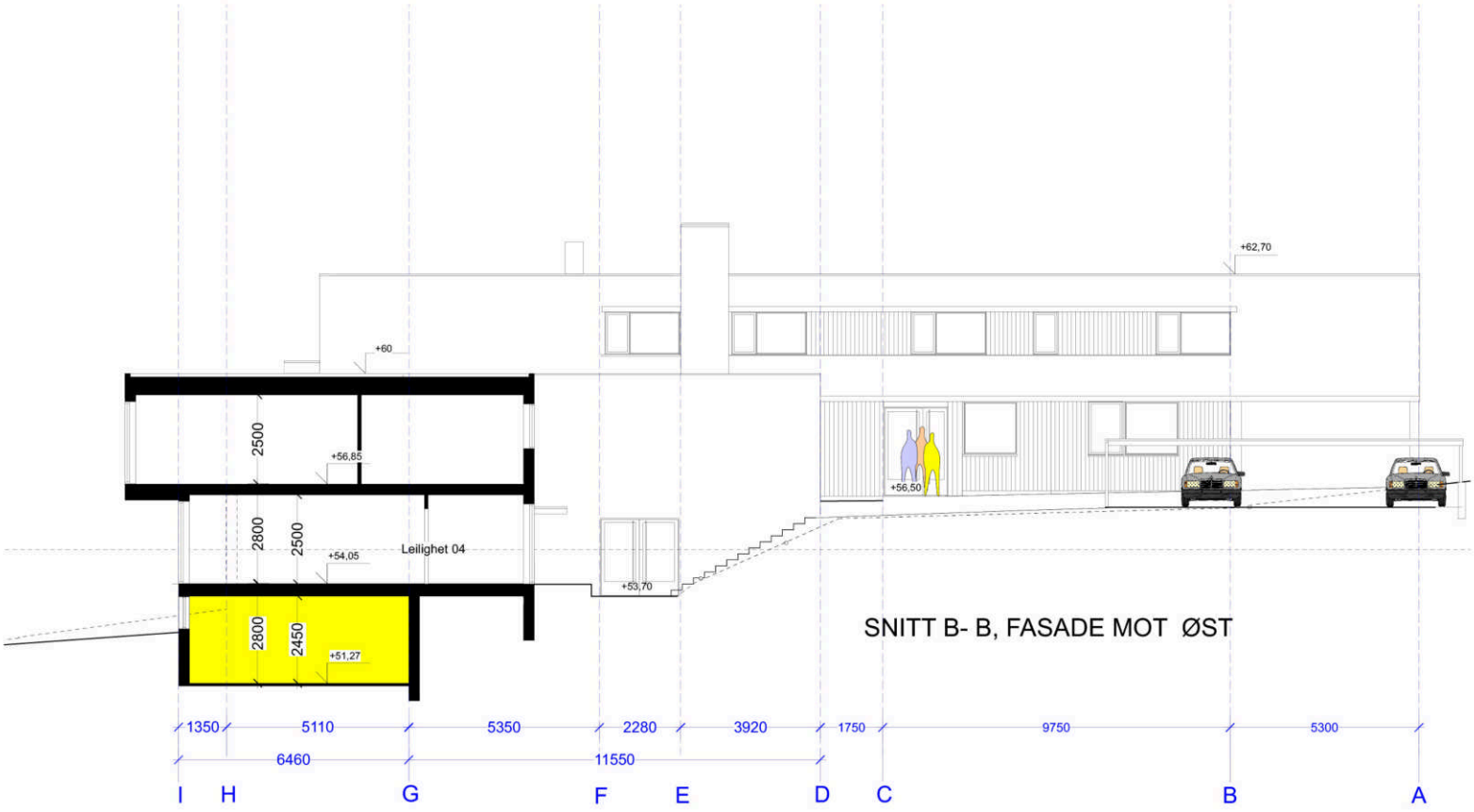
Tegningen gjelder

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

Dato: 12.04.2023
Målestokk: 1:100
Måleenhet: mm

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

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



SNITT B- B, FASADE MOT ØST

1 5 10 20

Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.

Tegningen gjelder

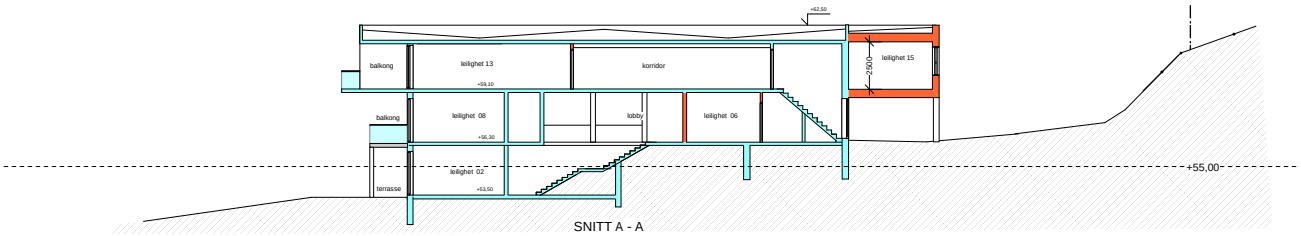
TUNVOLLVEIEN 13, SOLBERGELVA
GNR. 45/571
TILBYGG / PÅBYGG / BRUKSENDRING
SNITT
Søknad om endring av gitt tillatelse

Dato: 12.04.2023
Målestokk: 1:100
Måleenhet: mm

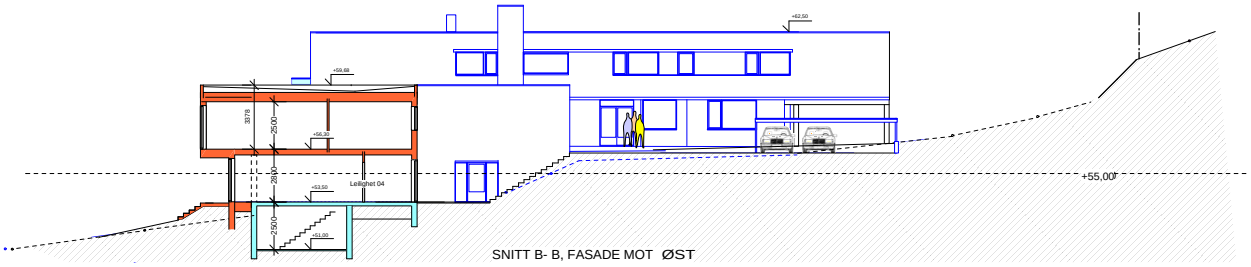
Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no

Tegnings-format: A3
Prosjekt nr: 798

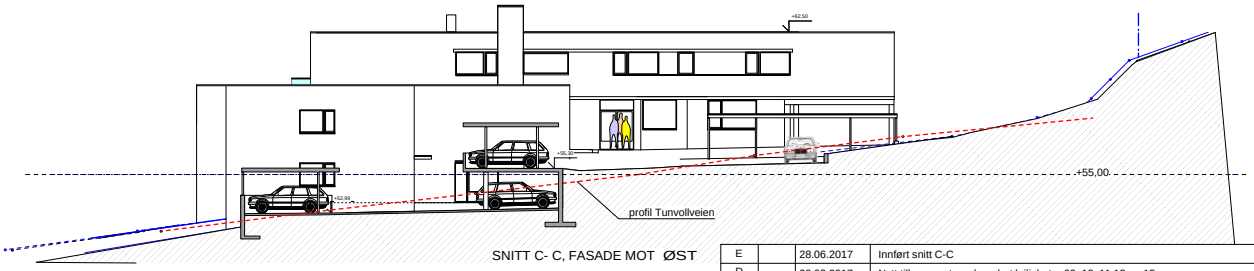
Tegnet: KHK
Kontrollert: AM
Tegning nr: 005
Rev.



SNITT A - A



SNITT B- B, FASADE MOT ØST



SNITT C- C, FASADE MOT ØST

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

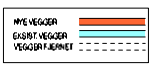
Tegningen gjelder
T13 EIENDOMAS
TUNVOLLVEIEN 13, SOLBERGELVA
GNR. 45/571

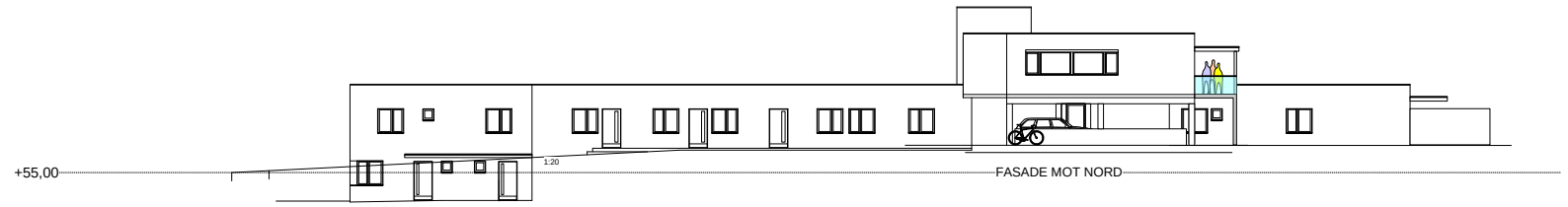
SNITT
SØKNAD OM TILTAK

Dato: 23.04.2014
Målestokk: 1:200
Målenheter: mm

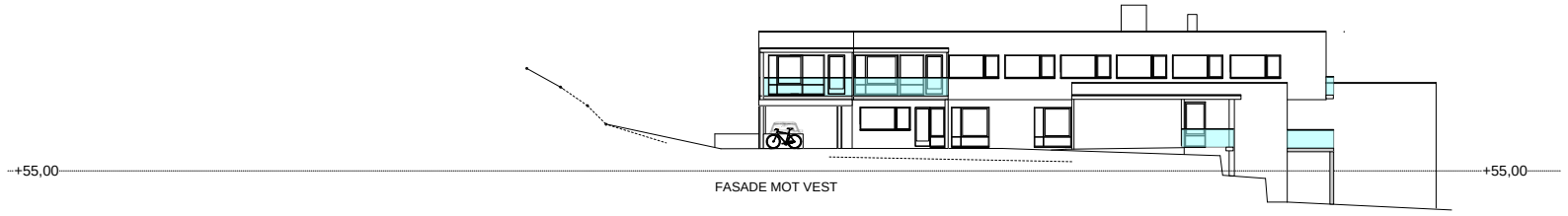
Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no

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

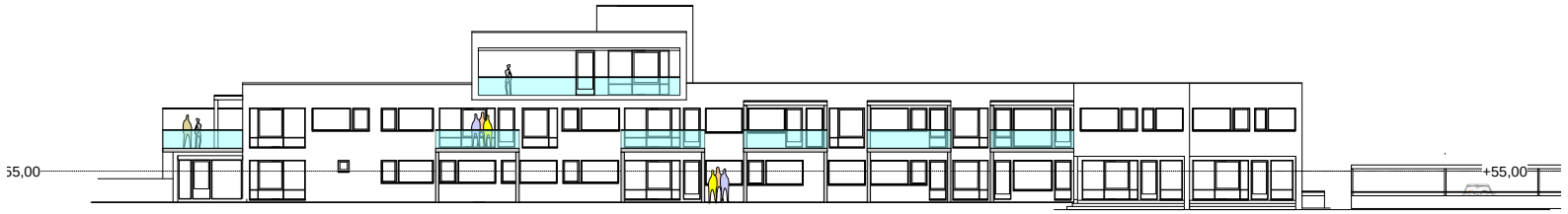




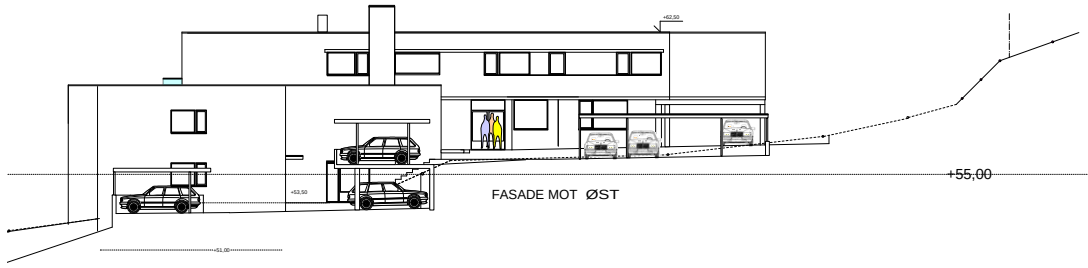
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

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

TITTEL/BESKRIVELSE
FASADER

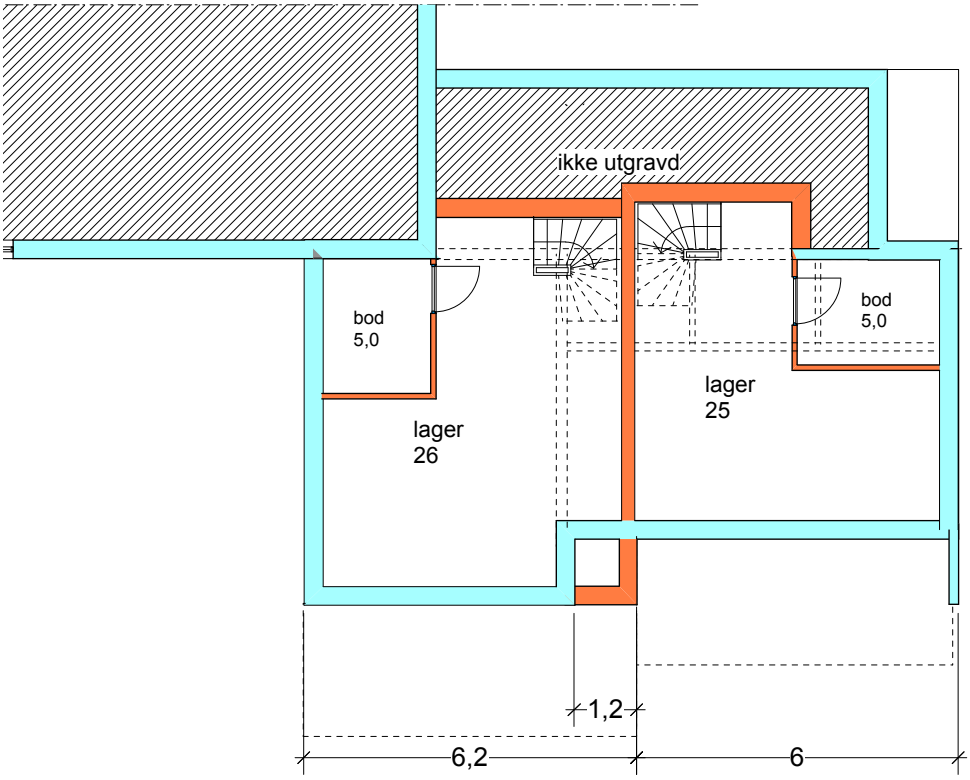
23.09.2014

ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS

Målestokk 1:100 (A1)

798

006 E



PLAN KJELLER

NYE VEGGER
EKSIST. VEGGER
VEGGER FJERNET

Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.

Tegningen gjelder

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

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

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

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

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

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

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

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

RELATERTE PLANER

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

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20220001	Detaljregulering for Storlie

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

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

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

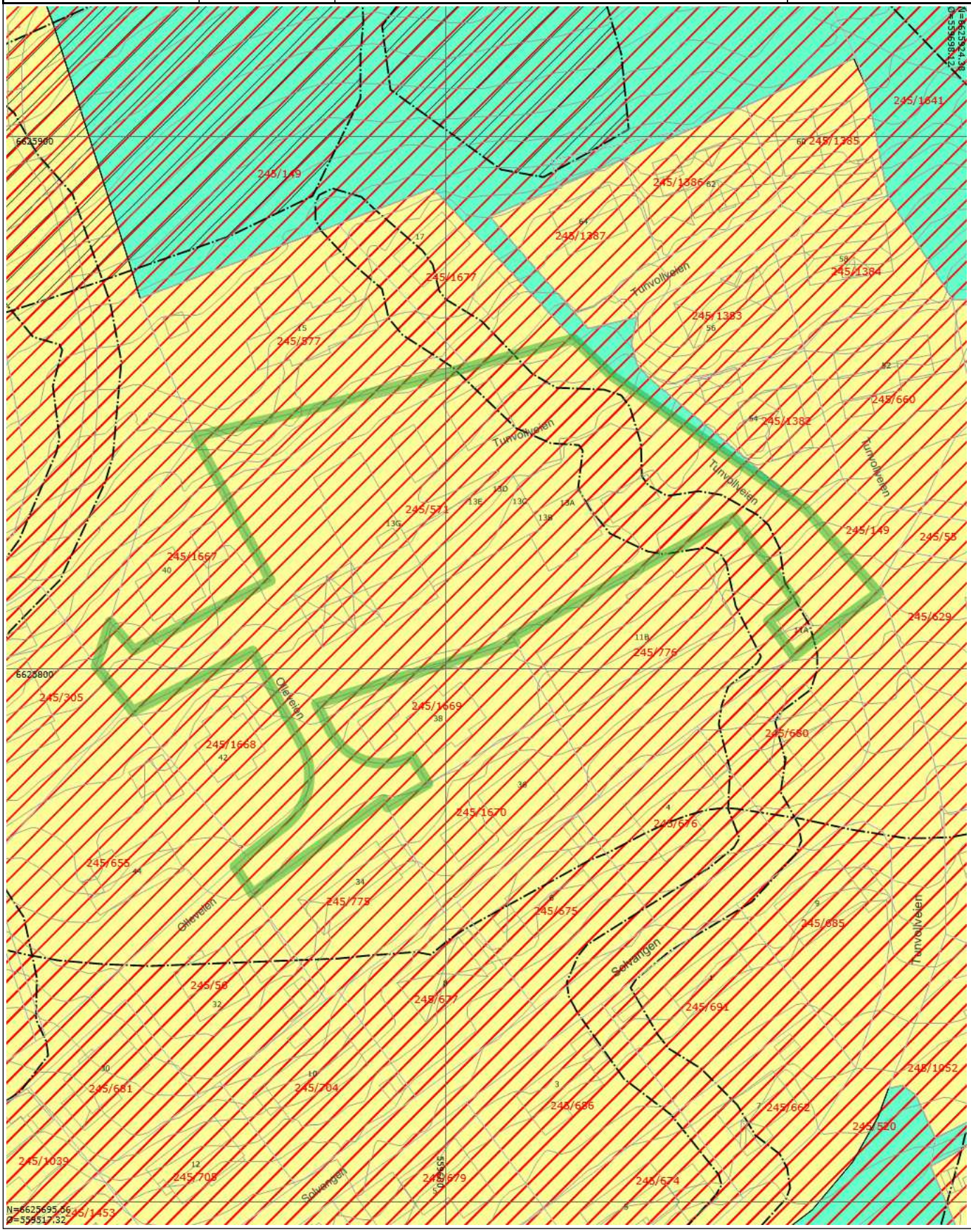
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

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

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

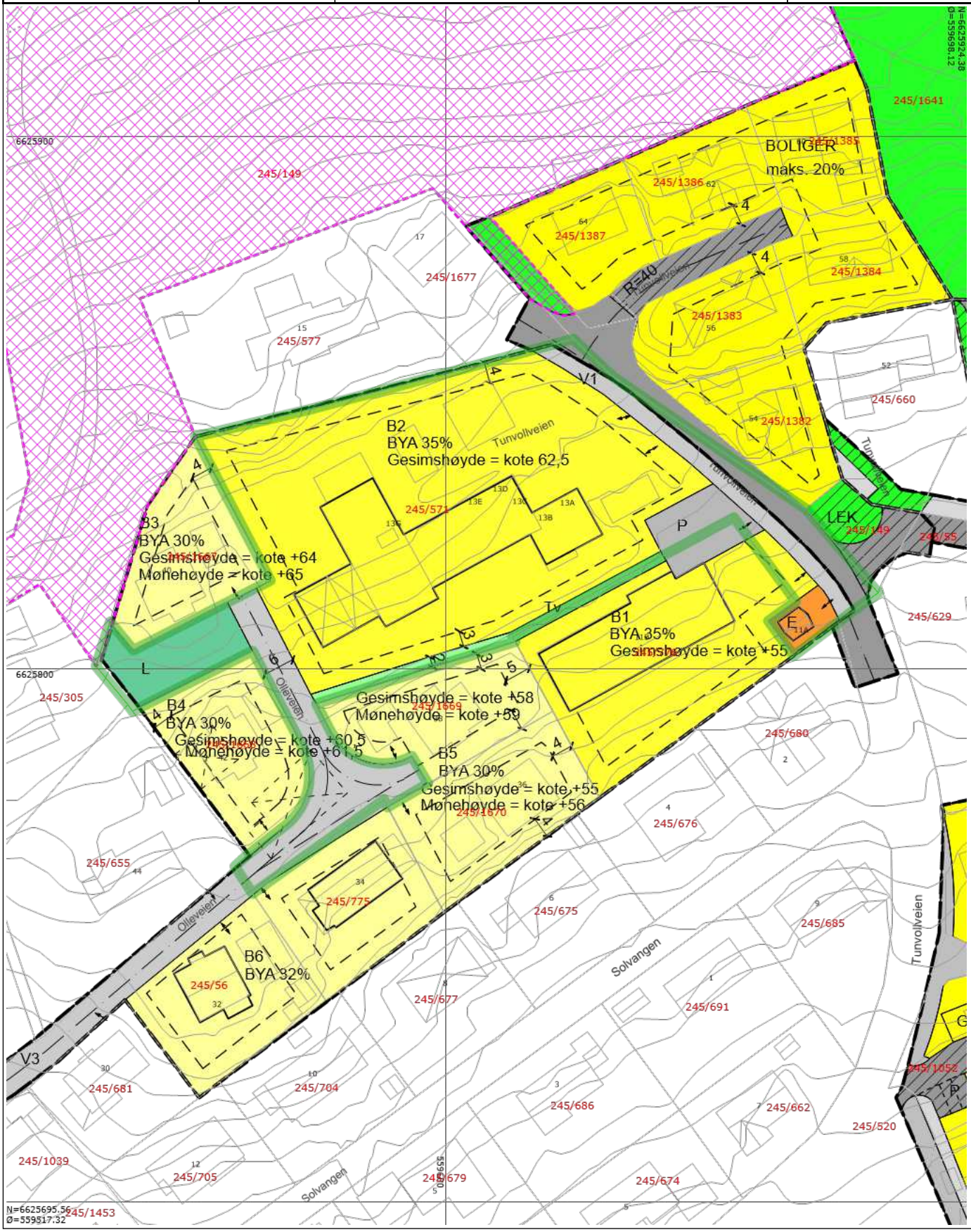
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Taksprang	Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Elv og bekk
Høydekurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Grense for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

Drammen kommune

Reguleringsplaner

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

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

§ 1

GENERELT

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

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

§ 2

OMRÅDE FOR ÅPEN BOLIGBEBYGGELSE

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

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

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

§ 4

FRIOMRÅDE

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

§ 5

FELLESAREAL

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

§ 6

FELLESBESTEMMELSER

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

NEDRE EIKER KOMMUNE

Saksnr.: 2011/4698

Bestemmelser til reguleringsplan for:

Tunvollveien 11 m.fl.

Plankode: 20110015 Dato: 19.12.2013 Reguleringsplan vedtatt: 29.01.2014

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

Ordfører

§1 PLANENS HENSIKT

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

§2 PLANENS AVGRENSNING

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

§ 3 AREALFORMÅL I PLANEN

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

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

§ 4 HENSYNSSONER I PLANEN

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

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

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

§ 5.1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

§ 5.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

§ 5.2.1 Universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1)

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

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

§ 6.1.3 Byggehøyder
Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

§ 6.1.4 Utforming

Bygningen skal ha flatt tak.

§ 6.1.5 Parkering

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

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

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

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

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

§ 6.1.6 Uteoppholdsareal

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

§ 6.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B2)

§ 6.2.1 Utnyttelse

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

§ 6.2.2 Antall boenheter

På felt B2 tillates inntil 15 boenheter.

§ 6.2.3 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.

§ 6.2.4 Utforming

Bygningen skal ha flatt tak.

§ 6.2.5 Parkering

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

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

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

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

§ 6.2.6 Uteoppholdsareal

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

§ 6.3 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse (B3-6)

§ 6.3.1 Utnyttelse

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

§ 6.3.2 Byggeformålsanvisning

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

§ 6.3.2 Byggehøyder

Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet.

§ 6.3.4 Parkering

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

§ 6.3.5 Uteoppholdsareal

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

§ 6.3.6 Garasjer og boder

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

§ 6.4 Lekeplass (L)

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

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§ 7.1 Veg

§ 7.1.1 Tunveien og Olleveien (V1-2)

Tunvollveien og Olleveien er offentlige vei.

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

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

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

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

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

§ 9.1 Sikringssone

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

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

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

BYGNING

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

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

Energikilder	Oppvarming

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

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

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

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

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

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

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

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

BYGNING

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

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

Energikilder	Oppvarming

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

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

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

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

Referanse
J-Journalnummer: 2019/04919

Referanse
J-Journalnummer: 2020/00534

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

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

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

FORRETNINGER

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

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

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

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

BYGNINGER

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

ADRESSER

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

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

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 25.09.2025

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.09.2025

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

Kartutsnitt

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

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

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

Berørte datasett (0)

Eiendommer innenfor analyseområdet

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

Bygninger innenfor analyseområdet

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

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

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

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	5396.31m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

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

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

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

Datasett uten treff (2)

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

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

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

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

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

Bygninger innenfor analyseområdet

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

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

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

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	5396.31m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

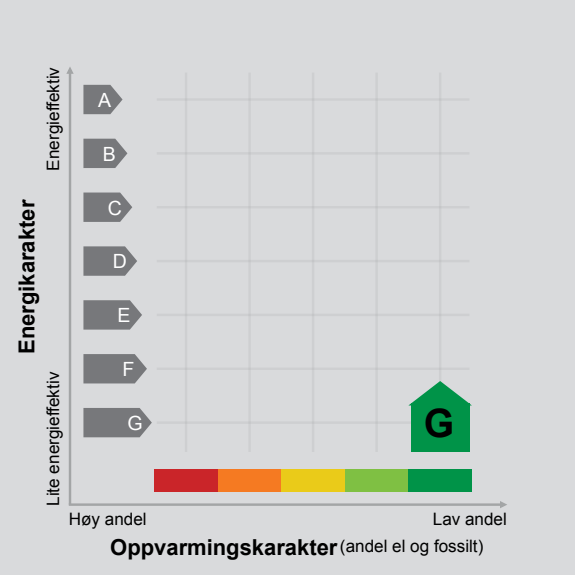
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519880005	SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	221.37m^2
062520110015	Detaljregulering. SO Tunvollveien 11	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	5152.15m^2
20220001	Detaljregulering for Storlie	Detaljregulering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

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tunvollveien 13F
Postnummer	3057
Sted	SOLBERGELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	245
Bruksnummer	571
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193248969
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181513
Dato	17.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tunvollveien 13F

Nabolaget Tunvoll/Løkkeveien - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 556 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	8 min 4.2 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hågenstad Linje 51, 51N, 55, 56, 139	8 min 0.7 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	9 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

BARNEHAGER

Grinde barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Skyttelveien barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 0.8 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage (1-... 92 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Herstrøm	14 min
Kiwi Solbergelva	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Solberg idrettspark	13 min
Hågenstad balløkke	12 min
Olympus Solbergelva	11 min
SKY Fitness Drammen	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

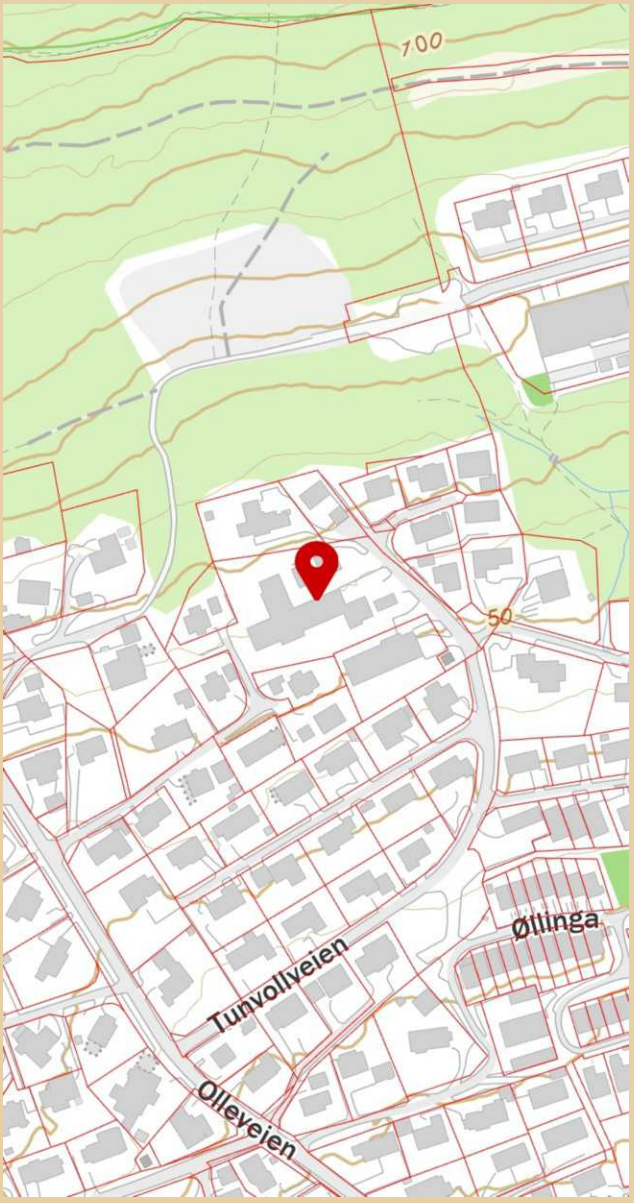
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tunvollveien 13 F, 3057 Solbergelva
Gnr. 245, Bnr. 571, Snr. 10, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251142

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

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

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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