



Velkommen til

Kristian brenners vei 56B
3026 Drammen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Kristian brenners vei 56B
3026 Drammen

Pen 3-roms med fantastisk utsikt - Stor innglasset balkong, heis og garasjeplass - "Alt" inkludert i felleskostnadene!

Velkommen til Kristian Brenners vei 56B - En luftig 3-roms andelsleilighet beliggende i populære Solåsblokka på Åssiden i Drammen. Leiligheten ligger sør-vestvendt med gode solforhold og fantastisk utsikt! Her bor du stille og usjenert, samtidig som det er sentralt.

Leiligheten inneholder følgende:

Entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.
I tillegg har leiligheten en bod i kjeller.

Det kan trekkes frem at leiligheten har enkel adkomst via heis, stor innglasset balkong på 23 kvm, garasjeplass i garasjeanlegg og slående utsikt over Drammen og videre mot Eiker.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 090 000
Andel fellesgjeld pr 14.11.2025	kr	199 017
Omkostninger*	kr	1 386
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 290 403
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 358
BRA/BRA-I		113/83 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1973
Etasje		13
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anna Marie Weel
Eiendomsmegler

924 97 105
anna.weel@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 090 000
Andel fellesgjeld pr 14.11.2025	kr	199 017
Omkostninger*	kr	1 386
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 290 403
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 358

*Omkostninger

Kr 545,- Tinglysing av hjemmelsdokument

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 0,- Gebyr forkjøpsrett

kr 1 386,- Sum omkostninger

Kr 7 200,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 8 586,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 10 000,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 11 386,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 199 017,- Andel fellesgjeld

Kr 3 297 603,- Totalpris inkl. andel fellesgjeld og boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 7 358 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Oppvarming, varmtvann, standardpakke kabel-TV/ internett, kommunale avgifter, renovasjonsavgift, bygningsforsikring (ikke innbo), trappevask, vaktmester, avdrag og renter på andel felleslån, det vesentligste av utvendig vedlikehold, gartner/snøbrøyting.

Fordeling:

Felleskostnader: TV og internett 560,-.

Grunnleie 5 848,-.

Varme/vann 950,-.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937034827, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2025: 3.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28.992

Saldo per 14.11.2025: 23 724 507

Andel av saldo: 161 988

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.11.2039)

Fast rente til 19.10.2028

Fast rente til 19.10.2028

Lånenummer: 94937075582, Handelsbanken Eiendomskreditt filial av Stadshypotek AB
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.11.2025: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 14.11.2025: 5 423 261
Andel av saldo: 37 029
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)
Flytende rente

Borettslagets totale fellesgjeld utgjør per 14.11.2025 kr. 29 147 768,-

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via borettslaget. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Andel nr. 97 i SOLÅS BORETTSLAG, org. nr. 950 315 636 med tilhørende boret.
Andelen ligger i SOLÅS BORETTSLAG og forretningsfører for borettslaget er NBBO Eierskifte *..
Innskudd: Kr 28 500

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Om borettslaget

Solås Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950315636.
Borettslaget består av 140 boenheter.

Saker som er under arbeid:

- Nytt varmeanlegg i fyrhuset.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Skiftet ut 3 nye heiser.
- Byttet takbelegg 2024, Byttet beslag på tak 2024.
- Nye fliser i inngangspartiet.
- Brannvarslingsanlegg direkte til brannvesenet.

Utvendige prosjekter:

- Ny trapp langs garasje til Kristian Brennersvei.
- Bygd om uteplass ved bekkelunden.
- Nytt belegg på tak.
- Nye beslag på tak.

Innvendig vedlikehold:

- Fjærer er byttet på garasjeporter.
- Service på traktor og snøfreser.
- Skiftet filter og foretatt årlig service av filterhus i ventilasjonsanlegg på tak i alle oppganger.
- Utbedret korrosjon skadet betongdrager samt andre korrosjonskader i garasjeanlegg.

Innvendige prosjekter:

- Installert nytt brannvarslingsanlegg.

- Montert takplater i garasjeplan 2, grunnet lekkasje.
- Fliser inngangspartier ferdigstilt
- Rensing av radiatorvann.

Forretningsfører

NBBO

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Andelsleilighet:

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 2 m²

BRA-b: 28 m²

BRA total: 113 m²

Kjeller

BRA-e: 2 m². Bod.

13. etasje

BRA-i: 83 m². Entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.

BRA-b: 28 m². Innglasset balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier

eiendommen. Andelseiere har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

13

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg. Mulig å etablere elbillader iht borettslagets vedtekter. For øvrig gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Borettslagets eiendom

Gnr. 116, Bnr. 401 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 18 159.70 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Opparbeidede fellesarealer. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt gjesteparkering ved anvist parkeringsplass.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i disse.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt i henhold til borettslagets vedtekter. Til tross for forbud mot husdyrhold har beboer rett til å holde dyr dersom det er gode grunner og det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Dette må avklares med borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser

Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. - 859 729,-. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 86236342

Byggeår

Ca. 1973 i følge kommunen.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.

Leiligheten har noe eldre standard men med noe overflateoppussing, blir dette en moderne og delikat leilighet.

Parkering i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré/gang:

Entré/gang med skyvedørsgarderobe og dørtelefon.

Stue/spisestue:

Romslig og lys stue med store vindusflater og utgang til en solrik innglasset balkong på ca 23 kvm. Her er det plass til både salong, spisestue og lesestol. Delvis åpen løsning mot kjøkken gir god romfølelse. Parkett på gulv og malte plater på vegger. Det er fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet er utstyrt med røropplegg til oppvaskmaskin og komfyrvakt. Av hvitevarer medfølger kjøleskap, platetopp, micro og stekeovn.

Bad:

Eldre flislagt bad med varmekabler. Badet har servant og skap for oppbevaring. Badet er utstyrt med dusjkabinett og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Soverom:

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderober. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til balkongen. Soverom 2 har plass til seng, nattbord og garderobe. Begge soverommene har innebygget garderober.

Balkong:

Leiligheten ligger sør-vestvendt og med nydelige solforhold på balkongen. Den innglassede balkongen har skyvevinduer som kan skyves til side for å åpne opp. Balkongen kan fint møbleres med sittegruppe.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i meget populære Solåsblocka på Åssiden i Drammen. Leiligheten ligger sør-vestvendt med nydelige sol- og utsiktsforhold og stor innglasset balkong.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på nye Coop Prix Åssiden like ved leiligheten. I tillegg finner man også Kiwi XL Ligosenteret, Rema 1000 Åssiden og Meny Åssiden i nærområdet. Åssiden har også en god variasjon av butikker som blant annet Europris, Jysk, møbelforretninger og hagesenter. Gulskogen senter har et rikt og variert utvalg av butikker og servicetilbud, og ligger ca. 8 minutters kjøring unna. Det er også kort vei til Drammen sentrum med kjøpesentre og gågater.

Åssiden har et godt busstilbud med hyppige avganger til Drammen sentrum. Nærmeste holdeplass er like nedenfor blokken. Tog fra Drammen stasjon til Oslo går ca. 4 ganger i timen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Drammen sentrum, 10 min til Mjøndalen, 34 min til Kongsberg og 45 min til Oslo S.

Ikke mange minutter fra boligen ligger Turheisen og populære Drammen skisenter. Drammen Skisenter har aktiviteter både sommer og vinter, og her finner man også Kjøsterudjuvet – en flott utfordring for store og små. Åssiden IF har et sportslig tilbud for alle, og på Berskaug finnes det flere fotballbaner, håndballbane og stor idrettshall som byr på en rekke innendørsaktiviteter.

Ellers anbefales det å legge turen ned til elveparken der du kan følge brede gang- og sykkelveier

langs Drammenselven. Det er ikke mer enn ca. 1,3 km i luftlinje ned til elva hvor du finner grillplasser, bade- og fiskemuligheter, sandvolleyballbane og lekeapparater.

Fra eiendommen er det kort vei til Aronsløkka barneskole og ca. 1 km til Kjøsterud ungdomsskole. Det finnes også et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Drammen har flere videregående skoler, og Åssiden vgs. er den nærmeste, ca. 1,2 km fra boligen. Skolen er en populær og moderne yrkesskole med et vidt utdanningsprogram. Universitetet i Sørøst-Norge ligger på Strømsø nede ved elva.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Tomteforhold

Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk. Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset.

Utvendig

Grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig med fasadeplater. Flatt tak med papp/folietekking. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ventil i toppkarm. El-styrte persiener i stuen. Datert 1991 - 1995 Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklasse B30, lydklasse 35 Db. Bygningen har malt balkongdør i tre. Innglasset balkong med adkomstvei fra stue og soverom oppført i aluminium, glass og betong. Det er montert rullegardiner. Rekkverkshøyde er 110 cm.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater/tapet. Innvendige tak har malte betongoverflater. Innvendige vegger av bindingsverk og mur. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har betongtrapp og heis i fellesarealer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Mekanisk fra kjøkken og bad/vaskerom. Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk. Det er installert fjernvarme. Det er installert radiatorer i boligrom. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vesentlig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Elektriske panelovner i boligrom. Elektriske varmekabler på bad. El kontroll med retting Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Se vedlagte rapport avholdt av takstmann Per-Ove Fredsvik den 24.11.2025 hvor ovennevnte

opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har satt tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Bad/vaskerom - generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen synlig membran på rørgjennomføringer. Eldre røropplegg på bad, mest sannsynlig fra byggeår. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Andre tomteforhold.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav er rekkverkshøyde på 120 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik på 12 m på 2 meter og 26 mm i hele stuen. Planavvik på 15 mm i begge soverom.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmesentral:

Eldre radiatorer som ikke har samme effekt som nyere radiatorer.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Kommunen kan ikke finne ferdigattest i sine arkiver, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:
Ferdigattest for utvidelse og innglassing balkonger datert den 14.03.2011.
Ferdigattest for avfallsrom som tilbygg til boligblokk, og fasadeendring garasjeanlegg datert den 24.02.2017.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Det er installert fjernvarme. Sentralfyr med radiatorer i boligrom. Eldre radiatorer som ikke har samme effekt som nyere radiatorer. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 2 600 kWh. opplyst av Glitre Energi Nett. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2023.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd ORANSJE D. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Telia. Internett/bredbånd med laveste kapasitet er inkludert i felleskostnadene

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til:

- Offentlig friområde i reguleringsplan 3301 060216-12 - reguleringsplan for et område nord for Henrik Ibsens gate (28.5.1958), reguleringsplan 3301 060226-10 - endret regulering samt ny reguleringsplan for et område ved Kristian Brenners vei (24.11.1970) og 3301 060230-3 reguleringsplan for Bråtan Vest (8.3.1974).
- Boliger i reguleringsplan 3301 060216-4 - regulering av et areal nord for Store Landfall (28.3.1957) og reguleringsplan 3301 060226-10 - endret regulering samt ny reguleringsplan for et område ved Kristian Brenners vei (24.11.1970).
- Kjørevei i reguleringsplan 3301 060216-4 regulering av et areal nord for Store Landfall (28.3.1957), reguleringsplan 3301 060217-6 Regulerings- og bebyggelsesplan for et areal ved forlengelsen av Henrik Ibsens gate (6.3.1959) samt reguleringsplan 3301 060226-10 Endret regulering samt ny reguleringsplan for et område ved Kristian Brenners vei (24.11.1970).
- Felles parkeringsplass i reguleringsplan 3301 060226-10 endret regulering samt ny reguleringsplan for et område ved Kristian Brenners vei (24.11.1970).
- Gang-/sykkelvei i reguleringsplan 3301 060226-10 endret regulering samt ny reguleringsplan for et område ved Kristian Brenners vei (24.11.1970) og 3301 060230-3 reguleringsplan for Bråtan Vest (8.3.1974).

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til andre sikringssoner, flomfare, ras- og skredfare, boligbebyggelse og LNRF i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

Relaterte planer:

0602405 Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Områdeanalyse viser at:

- Deler av eiendommen ligger i potensielt utløpsområde for jord- og flomskred.
 - Deler av tomten ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred S2 uten skogeffekt. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog.
 - Del av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, hvor gjentakintervall for flom er satt til "nesten aldri".
 - Deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
 - Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet.
 - Eiendommen ligger innenfor gul sone for støy fra veg.
- Opplysninger hentet fra områdeanalysen som er vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 960 786 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 843 145 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 37 991 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten på denne boligen er forhåndsutlyst. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Dersom forkjøpsretten benyttes må kjøper, i tillegg til kjøpesum og omkostninger betale inntil 5 x rettsgebyr + mva, pr 2023 kr 7.769,-. Beløpet varierer hos de ulike forretningsførere. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jfr. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Bjørn Løwer

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Megler gjør derfor oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/116/401:

18.01.1972 - Dokumentnr: 306 - Best. om vann/kloakkledn.

Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om

Bestemmelse om benyttelse

Div. ledninger

Bestemmelse om gjerde

25.04.1973 - Dokumentnr: 2889 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.06.1976 - Dokumentnr: 3472 - Skjønn

Glitrevannverket

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1970 - Dokumentnr: 907017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3301 Gnr:116 Bnr:725

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Fastpris provisjon: kr 45 000,-

Markedspakke: kr 16 000,-

Tilrettelegging: kr 14 000,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 360,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 4 040,-

Boligopplysninger forretningsfører/ BBL: kr 4 715,-
Fotopakke: kr 7 900,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer. Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 3 100 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Per-Ove Fredsvik Takst & Eiendom den 24.11.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner ikke til feil eller skader. Bortsett fra litt vann i bod fra leiligheten over - ca. 3 år siden. Utbedret av boligbyggelaget. Mener å huske det ble lagt nytt gulv i boden.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsMegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtagelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at kjøpet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 / 2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra forretningsfører

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Anna Marie Weel
Eiendomsmegler
Telefon: 924 97 105
E-post: anna.weel@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











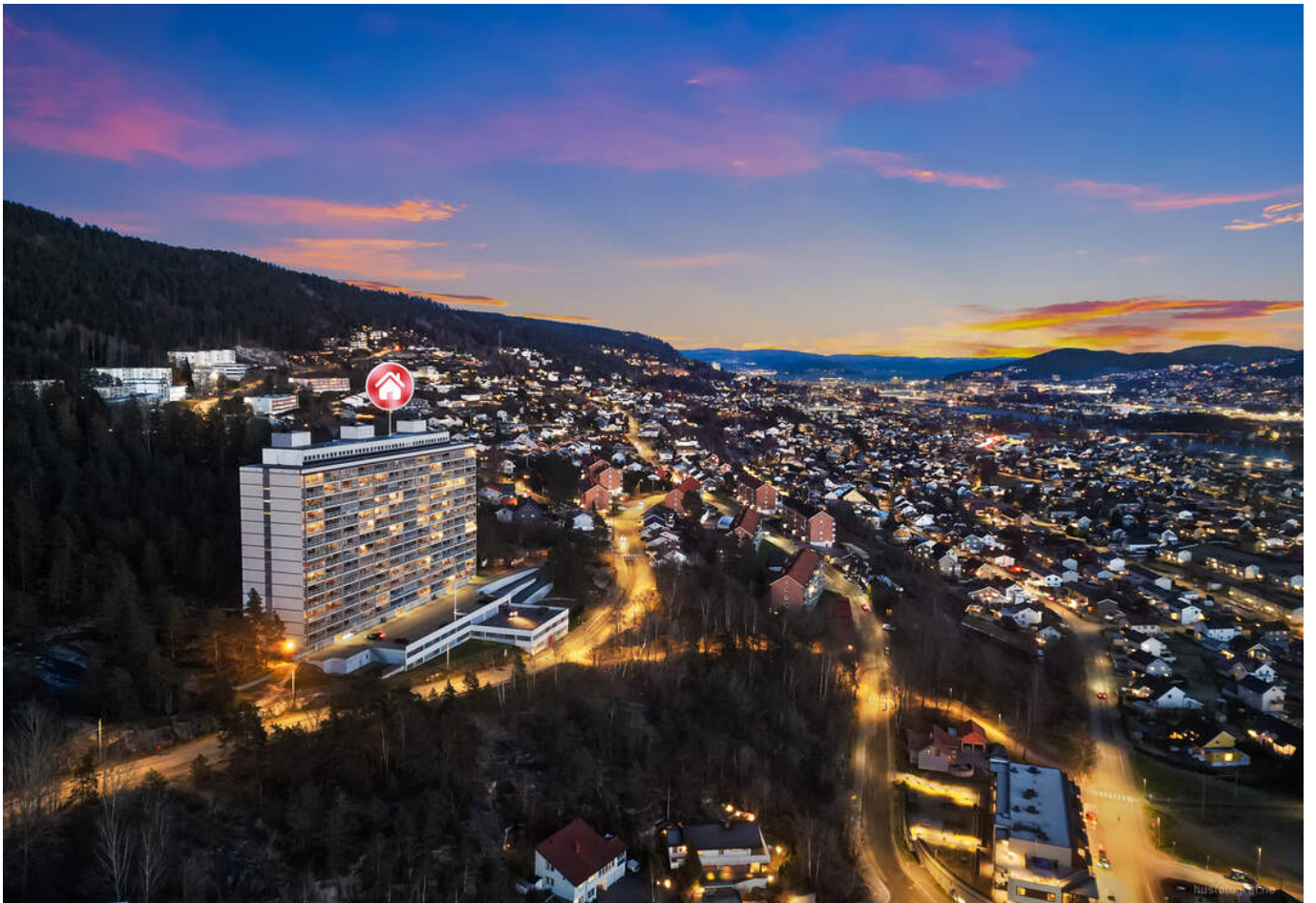


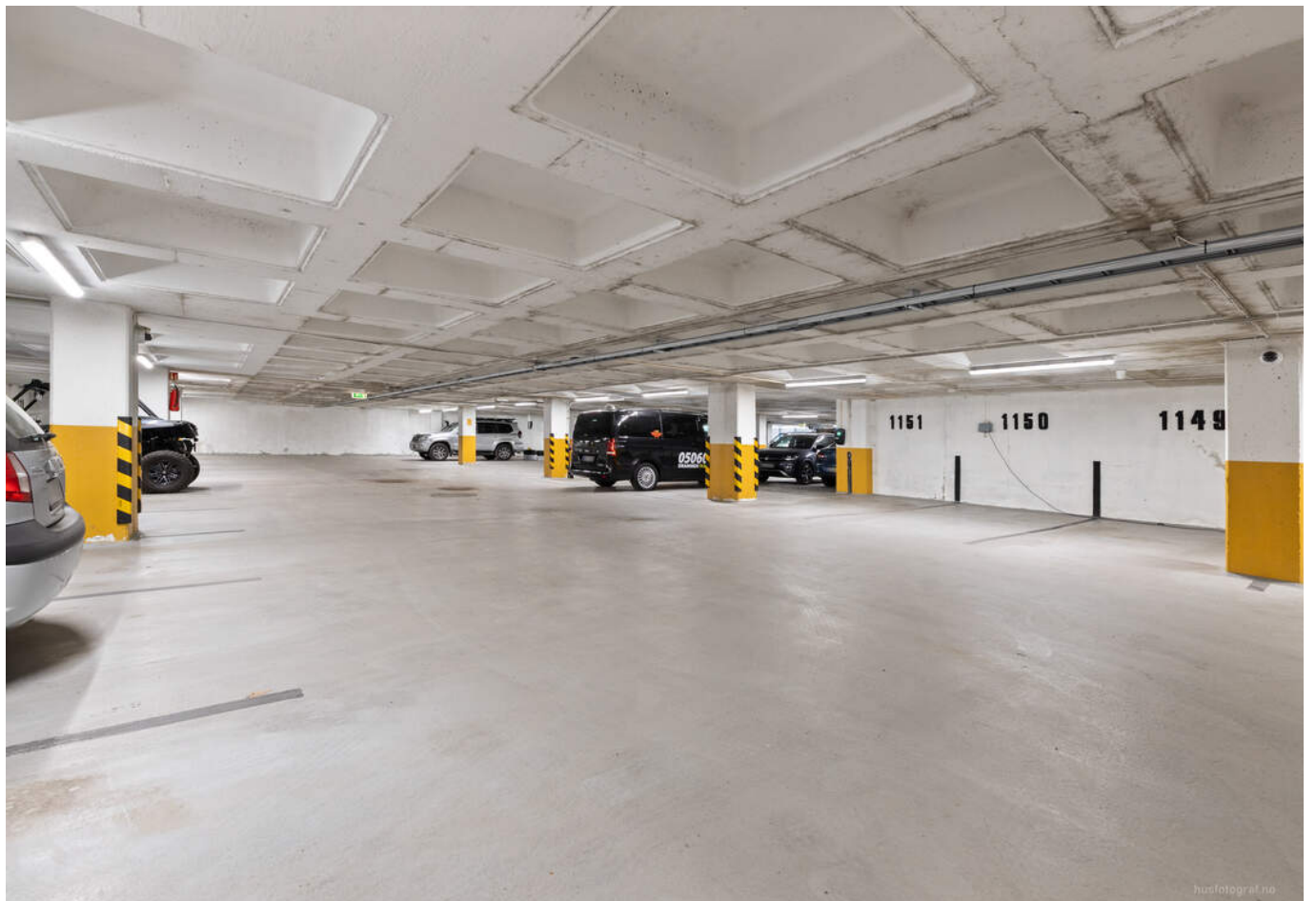












Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KRISTIAN BRENNERS VEI 56B

Nabolaget Myrehagen - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Godt voksne

• Enslige

• Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Solås	1 min
Linje 3, 61	0.1 km
Gulskogen stasjon	7 min
Linje R12, R13	2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

SKOLER

Aronsløkka skole (1-7 kl.)	12 min
377 elever, 15 klasser	1 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	17 min
423 elever, 18 klasser	1.5 km
Øren skole (1-7 kl.)	4 min
425 elever, 19 klasser	2 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	17 min
400 elever, 30 klasser	1.5 km
Åssiden videregående skole	4 min
1020 elever, 68 klasser	2.3 km
Akademiet Ypsilon vgs	5 min
200 elever	2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Farmen	17 min
Albjerk Bil Drammen	18 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

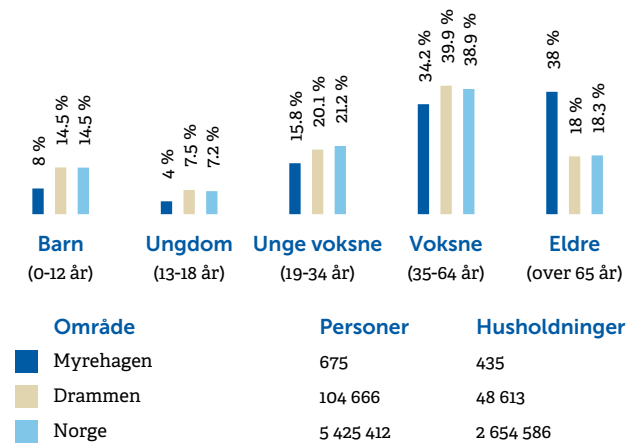
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Åsløkka barnehage (1-5 år)	12 min
30 barn	1 km
Aronsløkka barnehage (1-5 år)	13 min
51 barn	1.2 km
Dalegårdsveien barnehage (1-5 år)	15 min
58 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åssiden	9 min
Post i butikk	0.8 km
Coop Extra Vårveien	15 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 94/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100



VEDLIKEHOLD VEIER
Godt velholdt 85/100

SPORT

- 

Aronsløkka skole
Aktivitetshall, ballspill

14 min  1.2 km
- 

Åssiden idrettspark
Aktivitetshall, ballspill, fotball

16 min  1.5 km
- 

SKY Fitness Drammen

22 min 
- 

Family Sports Club Akropolis Åssiden

6 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

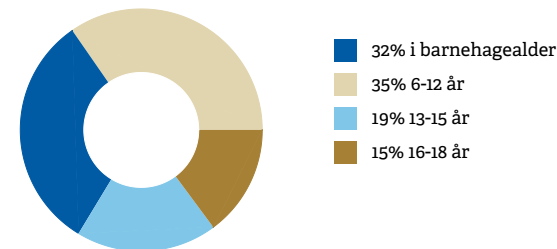
Gulskogen Senter

8 min 
- 

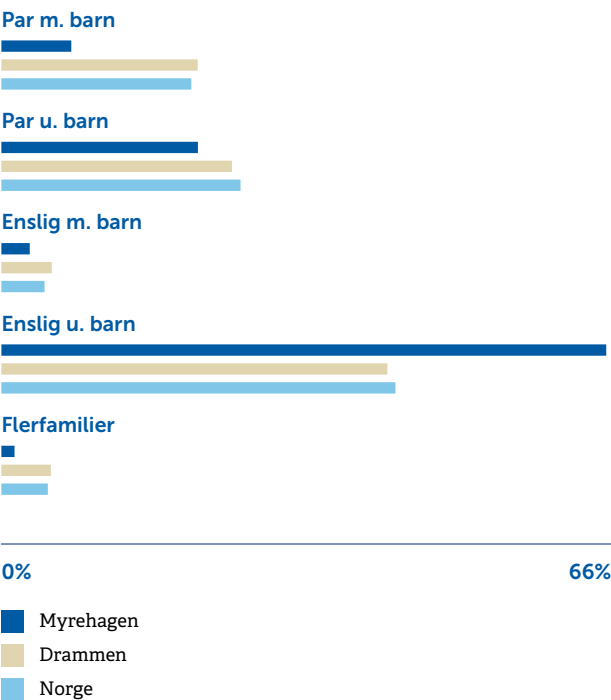
Vitusapotek Vårveien

13 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

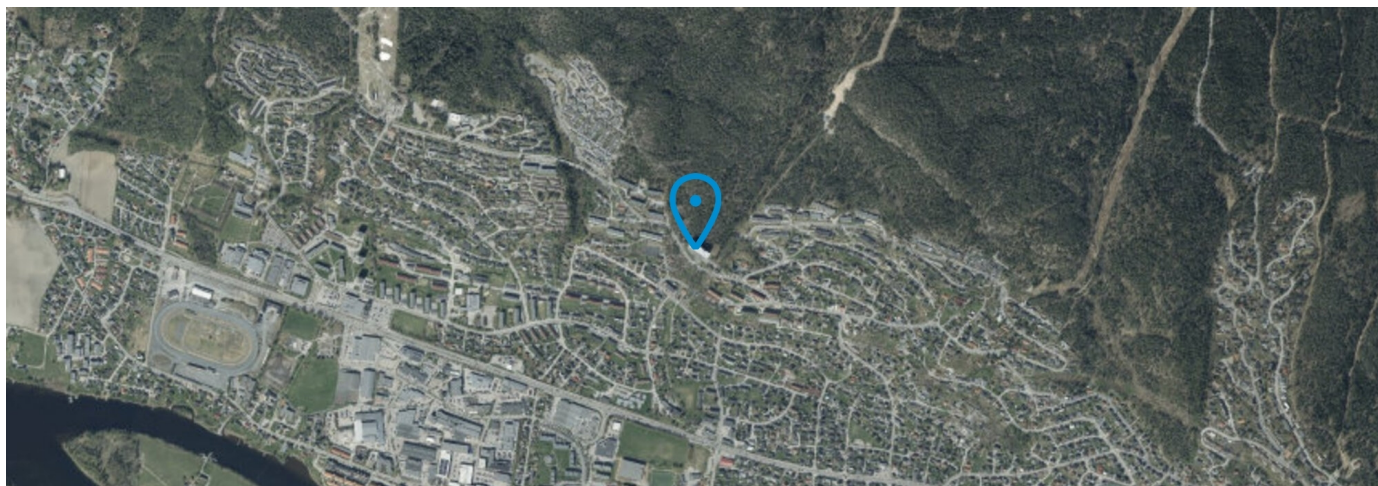


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN



DRAMMEN kommune



gnr. 116, bnr. 401



Andelsnummer 97

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 22580-1134

Referansenummer: ZB1367

Autorisert foretak: Fredsvik Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Per-Ove Fredsvik



TAKSTTEAM
DRAMMEN AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fredsvik Takst og Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Ove Fredsvik
Uavhengig Takstingeniør
per.ove@takst-t.no
994 27 246

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

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 fuktøk.

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.

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 lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstod som normalt vedlikeholdt og i normal stand befaringsdagen. Bad og røropplegg er av eldre dato, noe fra byggeår. Det må på sikt påregnes oppgraderinger av bad/røropplegg. Normal bruksslitasje må påregnes.

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater og innredninger.

Det henvises til tilstandsvurderinger på enkelte bygningsdeler og installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig med fasadeplater.

Flatt tak med papp/folietekking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ventil i toppkarm. El-styrte persienner i stuen.

Datert 1991 - 1995

Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklasse B30, lydklasse 35 Db.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Innglasset balkong med adkomstvei fra stue og soverom oppført i aluminium, glass og betong. Det er montert rullegardiner. Rekkverkshøyde er 110 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater/tapet.

Innvendige tak har malte betongoverflater.

Innvendige vegger av bindingsverk og mur.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har betongtrapp og heis i fellesarealer.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med elektriske varmekabler.

Flis på vegg.
Malt tak.

Sluk av plast, banemembran synlig i sluk. 15 mm fall til sluk fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Mekanisk avtrekk, tilluft.

Sanitærutstyr bestående av servant, toalett og dusjkabinett samt røropplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 27,5 %

Temperatur: 22,7 °C

Duggpunkt: 3,0 °C

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er røropplegg til oppvaskmaskin og integrert platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Parkett på gulv.

Malt tapet på vegg. vegg over benkeplate er flissatt.

Malt betong i tak.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Det er installert fjernvarme.

Det er installert radiatorer i boligrom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vesentlig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Elektriske panelovner i boligrom.

Elektriske varmekabler på bad.

El kontroll med retting

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset.

Ut i fra områdeanalyse datert 3.11.2025 er følgende registrert:

Flomfaresoner - Vær oppmerksom

Kvikkleire - Vær oppmerksom

Radonutsatt område - Risiko

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Støysoner - Vær oppmerksom.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred - Risiko

Aktsomhetsområder for snøskred - Risiko

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

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

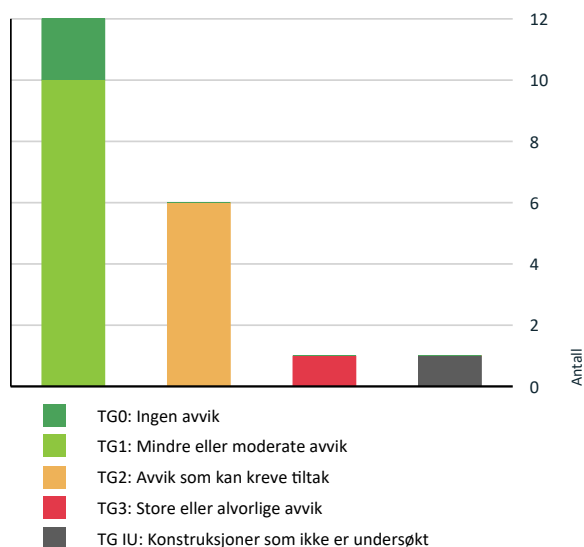
Godkjente plantegninger er fremlagt.

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

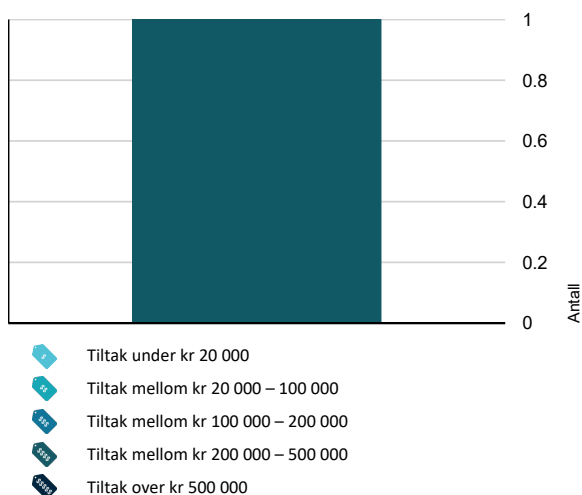
Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! Våtrom > 13. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligen var delvis møblert og var ikke bebodd befaringsdagen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget og leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Eldre bad som bør oppgraderes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ventil i toppkarm. El-styrte persiener i stuen.

Datert 1991 - 1995

Årstall: 1991 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Tiltak bør også iverksettes for å redusere innvendig kondens på vindusglass, da dette kan føre til fuktskader i treverket og redusert levetid for vinduene.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklasse B30, lydklasse 35 Db.

TG 1 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med adkomstvei fra stue og soverom oppført i aluminium, glass og betong. Det er montert rullegardiner. Rekkverkshøyde er 110 cm.

Årstall: 2010 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav er rekkverkshøyde på 120 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av lavere rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater/tapet.
Innvendige tak har malte betongoverflater.

Innvendige vegger av bindingsverk og mur.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på 12 mm på 2 meter og 26 mm i hele stuen.

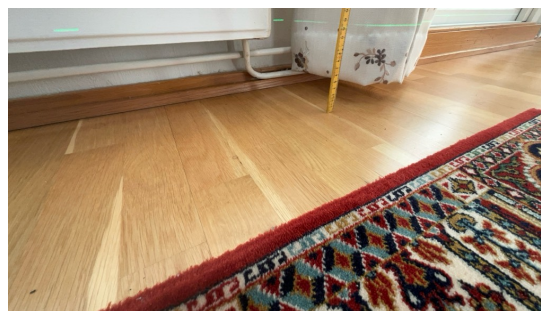
Planavvik på 15 mm i begge soverom.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av planavvik er at det kan påvirke møblering, innredning og brukervennlighet av rommene.



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

13. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med elektriske varmekabler.
Flis på vegg.
Malt tak.

Sluk av plast, banemembran synlig i sluk. 15 mm fall til sluk fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Mekanisk avtrekk, tilluft.

Sanitærutstyr bestående av servant, toalett og dusjkabinett samt røropplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen synlig membran på rørgjennomføringer. Eldre røropplegg på bad, mest sannsynlig fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

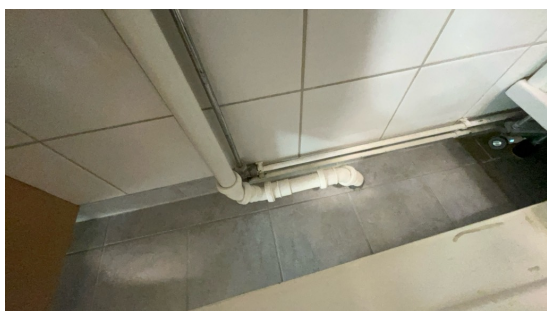
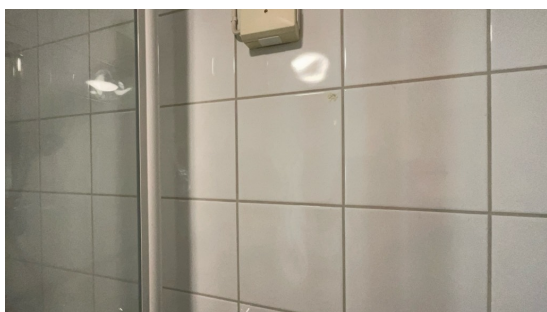
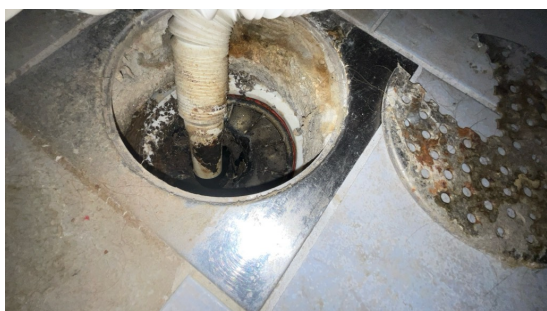
Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet, men kan fungere noen år til ved fortsatt bruk av dusjkabinett.

Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



13. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

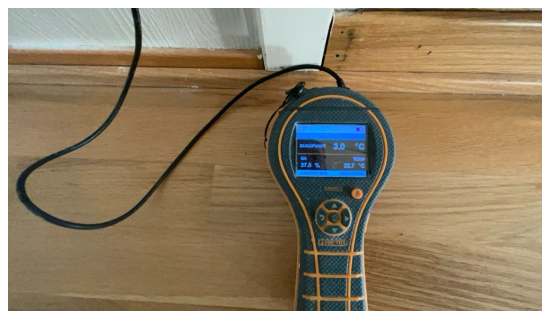
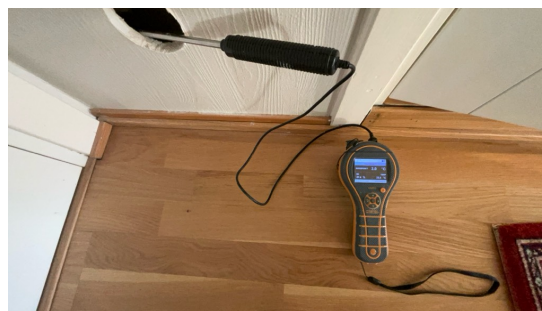
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS3 og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 27,5 %

Temperatur: 22,7 °C

Duggpunkt: 3,0 °C



KJØKKEN

13. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er røropplegg til oppvaskmaskin og integrert platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Parkett på gulv.

Malt tapet på vegg. vegg over benkeplate er flissatt.

Malt betong i tak.

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport



13. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventil i yttervegg og i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Det er installert radiatorer i boligrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer som ikke har samme effekt som nyere radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radiatorer fungerer i dag, men det kan plutselig oppstå skader/avvik som følge av alder.



Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 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.

Vesentlig åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Elektriske panelovner i boligrom.

Elektriske varmekabler på bad.

El kontroll med retting

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

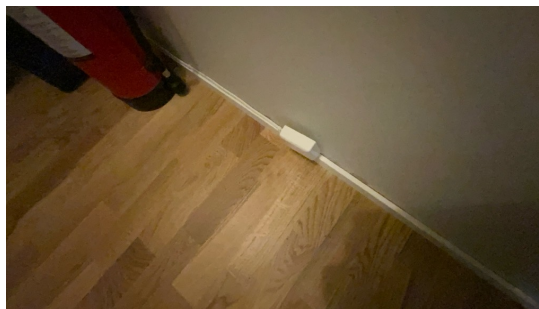
Retting etter avvik i el tilsyn rapport. Samsvarserklæring datert 17.7.2023 er fremlagt.

Inntak og sikringsskap

- 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

Generell kommentar

En koblingsboks i bod er løs. Denne må festes forsvarlig av autorisert elektriker.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Andre tomteforhold

Ut i fra områdeanalyse datert 3.11.2025 er følgende registrert:

Flomfaresoner - Vær oppmerksom
Kvikkleire - Vær oppmerksom
Radonutsatt område - Risiko
Støysoner - Vær oppmerksom

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred - Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred - Risiko

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vedlegg: Takstrappport

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

113 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Innglasset balkong, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 250 000

Tillegg for andel fellesformue	+	37 991
Frdrag for andel felles gjeld	-	199 017

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kristian brenners vei 56C ,3026 DRAMMEN 95 m ² 1973 3 sov	08-05-2025	3 690 000	3 850 000	250 745	4 100 745	42 276
2 Kristian brenners vei 56A ,3026 DRAMMEN 93 m ² 1973 3 sov	08-07-2025	3 690 000	3 650 000	202 372	3 852 372	40 551
3 Kristian brenners vei 56A ,3026 DRAMMEN 93 m ² 1973 3 sov	20-02-2025	3 630 000	3 500 000	209 698	3 709 698	39 049
4 Kristian brenners vei 56A ,3026 DRAMMEN 93 m ² 1973 3 sov	21-08-2025	3 500 000	3 400 000	244 847	3 644 847	38 367
5 Kristian brenners vei 56C ,3026 DRAMMEN 94 m ² 1973 3 sov	22-01-2025	3 690 000	3 690 000		3 690 000	38 041
6 Myrehagen 18 ,3025 DRAMMEN 92 m ² 1976 2 sov	29-07-2025	3 150 000	3 050 000	422 003	3 472 003	37 333
7 Kristian brenners vei 56C ,3026 DRAMMEN 93 m ² 1973 3 sov	05-10-2025	3 480 000	3 150 000	244 847	3 394 847	35 363

Vedlegg: Takstrappport

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader.	Kr.	88 296
Administrasjon og diverse	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	98 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 510 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

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

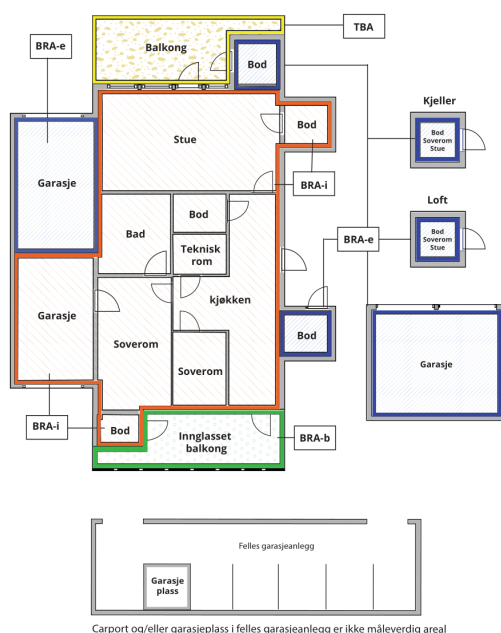
Hva er måleverdig areal?

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.



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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
13. etasje	83		28	111	
Kjeller		2		2	
SUM	83	2	28		
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
13. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er ikke lokalisert og oppmålt. Areal er tatt ut i fra standard boder som følger med leiligheter i bygget. Ytterligere undersøkelser samt oppmåling må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente plantegninger er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: 2023, el kontroll med retting. Samsvarserklæring er fremlagt.

☒ 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrappport

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Per-Ove Fredsvik	Takstingenior

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	401		0	18159.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kristian brenners vei 56B

Hjemmelshaver

Solås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1302/SOLÅS BORETTSLAG	950315636	H1302	NBBO	Løwer Torbjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
97	37 991 31.12.2024	199 017 14.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I høyden på Åssiden med fabelaktig utsikt og meget solrik beliggenhet i et etablert boligområde. Attraktivt beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser med skogen og marka direkte fra blokken. Kort avstand til barnehager, skoler, butikker, turterreng med lysløype og Alpinsenter. God forbindelse/off.komm. til sentrum.

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.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer. Parkering i felles parkeringsanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86236342			
Kommentar				

Vedlegg: Takstrapport

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.11.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	17.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	17.07.2023		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kristian brenners vei 56 B , 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 401
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørn Løwer

Boligen

Kristian Brenners Vei 56B
3026 Drammen

3301-116/401/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Kjenner ikke til feil eller skader. Bortsett fra litt vann i bod fra leiligheten over - ca. 3 år siden. Utbedret av boligbyggelaget. Mener å huske det ble lagt nytt gulv i boden.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

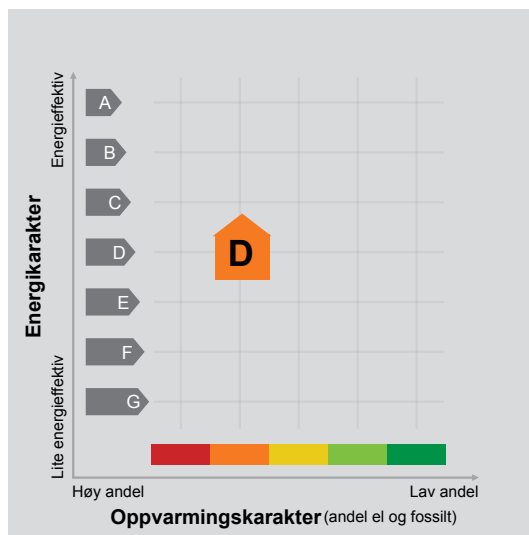
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Solås borettslag
Antall registrerte enheter	140
Postnummer	3026
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	401
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158548739
Merkenummer	Energiattest-2025-64996
Dato	08.01.2025
Innmeldt av	SustEvo v/ SERGEY PARAMONOV



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.

Vedlegg: Energiattest

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)

- Egendefinert

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.

Vedlegg: Energiattest

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1973

Bygningsmateriale:

BRA: 14150

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.

Vedlegg: Energiattest

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

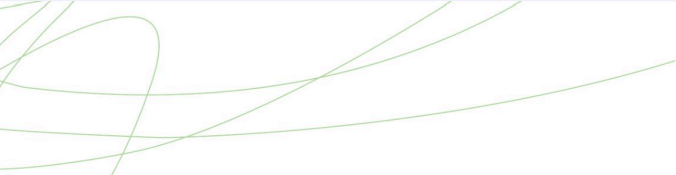
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

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 1: Egendefinert

Utarbeidet en energikartleggingsrapport med en tiltaksliste.

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (140)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0101	0	0	127
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0101	0	0	71
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0101	0	0	15
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0102	0	0	43
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0102	0	0	
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0102	0	0	99
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0103	0	0	29
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0103	0	0	113
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0103	0	0	57
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0104	0	0	1
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0201	0	0	128
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0201	0	0	72
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0201	0	0	16
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0202	0	0	86
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0202	0	0	100
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0202	0	0	44
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0203	0	0	114
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0203	0	0	30
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0203	0	0	58
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0204	0	0	2
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0301	0	0	17
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0301	0	0	129

Vedlegg: Energiattest

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0301	0	0	73
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0302	0	0	45
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0302	0	0	101
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0302	0	0	87
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0303	0	0	115
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0303	0	0	59
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0303	0	0	31
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0304	0	0	3
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0401	0	0	130
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0401	0	0	18
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0401	0	0	74
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0402	0	0	46
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0402	0	0	102
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0402	0	0	88
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0403	0	0	60
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0403	0	0	116
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0403	0	0	32
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0404	0	0	4
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0501	0	0	19
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0501	0	0	131
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0501	0	0	75
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0502	0	0	89
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0502	0	0	103

Vedlegg: Energiattest

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0502	0	0	47
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0503	0	0	117
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0503	0	0	33
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0503	0	0	61
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0504	0	0	5
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0601	0	0	20
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0601	0	0	76
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0601	0	0	132
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0602	0	0	90
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0602	0	0	48
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0602	0	0	104
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0603	0	0	62
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0603	0	0	34
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0603	0	0	118
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0604	0	0	6
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0701	0	0	21
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0701	0	0	77
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0701	0	0	133
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0702	0	0	91
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0702	0	0	105
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0702	0	0	49
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0703	0	0	119
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0703	0	0	63

Vedlegg: Energiattest

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0703	0	0	35
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0704	0	0	7
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0801	0	0	22
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0801	0	0	134
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0801	0	0	78
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0802	0	0	92
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0802	0	0	50
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0802	0	0	106
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0803	0	0	36
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0803	0	0	120
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0803	0	0	64
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0804	0	0	8
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0901	0	0	79
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0901	0	0	23
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0901	0	0	135
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0902	0	0	93
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0902	0	0	107
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0902	0	0	51
Kristian brenners vei 56B	158548739	H0903	0	0	65
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0903	0	0	37
Kristian brenners vei 56C	158548739	H0903	0	0	121
Kristian brenners vei 56A	158548739	H0904	0	0	9
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1001	0	0	136

Vedlegg: Energiattest

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1001	0	0	24
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1001	0	0	80
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1002	0	0	52
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1002	0	0	108
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1002	0	0	94
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1003	0	0	38
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1003	0	0	66
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1003	0	0	122
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1004	0	0	10
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1101	0	0	137
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1101	0	0	25
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1101	0	0	81
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1102	0	0	109
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1102	0	0	95
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1102	0	0	53
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1103	0	0	67
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1103	0	0	39
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1103	0	0	123
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1104	0	0	11
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1201	0	0	82
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1201	0	0	138
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1201	0	0	26
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1202	0	0	54

Vedlegg: Energiattest

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1202	0	0	110
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1202	0	0	96
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1203	0	0	68
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1203	0	0	124
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1203	0	0	40
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1204	0	0	12
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1301	0	0	27
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1301	0	0	83
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1301	0	0	139
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1302	0	0	97
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1302	0	0	111
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1302	0	0	55
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1303	0	0	69
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1303	0	0	41
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1303	0	0	125
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1304	0	0	13
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1401	0	0	140
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1401	0	0	84
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1401	0	0	28
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1402	0	0	98
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1402	0	0	56
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1402	0	0	112
Kristian brenners vei 56B	158548739	H1403	0	0	70

Vedlegg: Energiattest

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristian brenners vei 56C	158548739	H1403	0	0	126
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1403	0	0	42
Kristian brenners vei 56A	158548739	H1404	0	0	14

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1973

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	4 460 m ²
Areal tak	1 040 m ²
Areal gulv	1 040 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 536 m ²
Oppvarmet BRA	14 150 m ²
Totalt BRA	14 150 m ²
Oppvarmet luftvolum	36 950 m ³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,57 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	18,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,44 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	65 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	99 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Vedlegg: Energiattest

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,10
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle byggningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	-0,01
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,91
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	-0,06
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,96
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,44
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,53

Vedlegg: Energiattest

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere 0,98

Klimastasjon / kilde Drammen (MeteoNorm)

Dato for beregning 8.1.2025

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare SIMIEN

Versjon 6.017

Produsent / leverandør ProgramByggerne

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma SustEvo

Navn person SEPR

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming 81,5 kWh/år

Ventilasjonsvarme 0,0 kWh/år

Varmtvann 29,8 kWh/år

Vifter 10,3 kWh/år

Pumper 0,7 kWh/år

Belysning 11,4 kWh/år

Teknisk utstyr 17,5 kWh/år

Romkjøling 0,0 kWh/år

Ventilasjonskjøling 0,0 kWh/år

TotaltNettoEnergibehov 151,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima 1 647 471 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 116,43 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 1 081 789 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 112,21 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 1 587 777 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet 0 kWh/år

Olje 0 liter/år

Gass 0,0 Sm³/år

Fjernvarme 0 kWh/år

Biobrensel 0 kg/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet 1 624 812 kWh/år

Olje 0 kWh/år

Gass 0 kWh/år

Fjernvarme 0 kWh/år

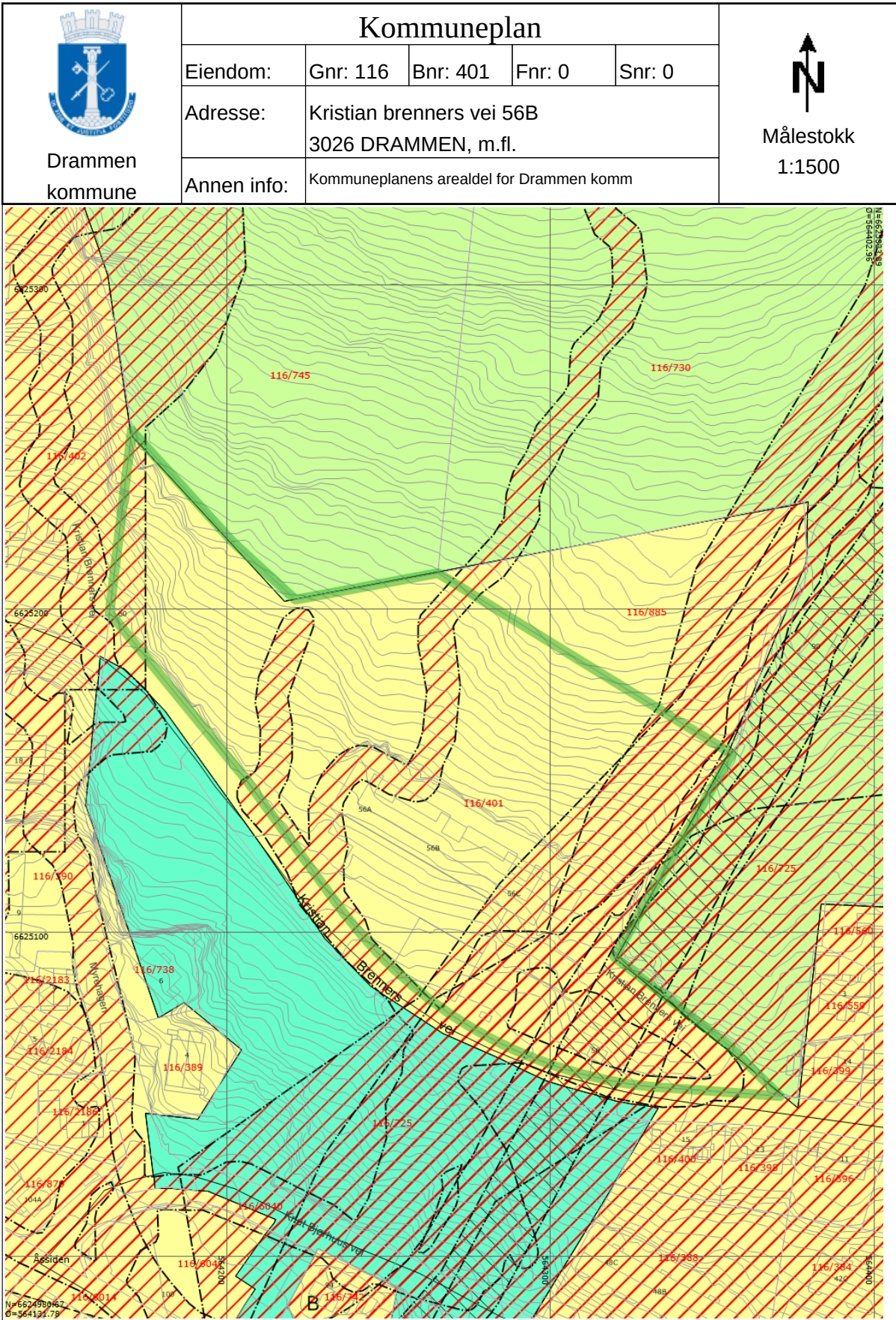
Biobrensel 22 659 kWh/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 1 647 471 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 65,6 %

Vedlegg: Kommuneplan



14.11.2025 08:12:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

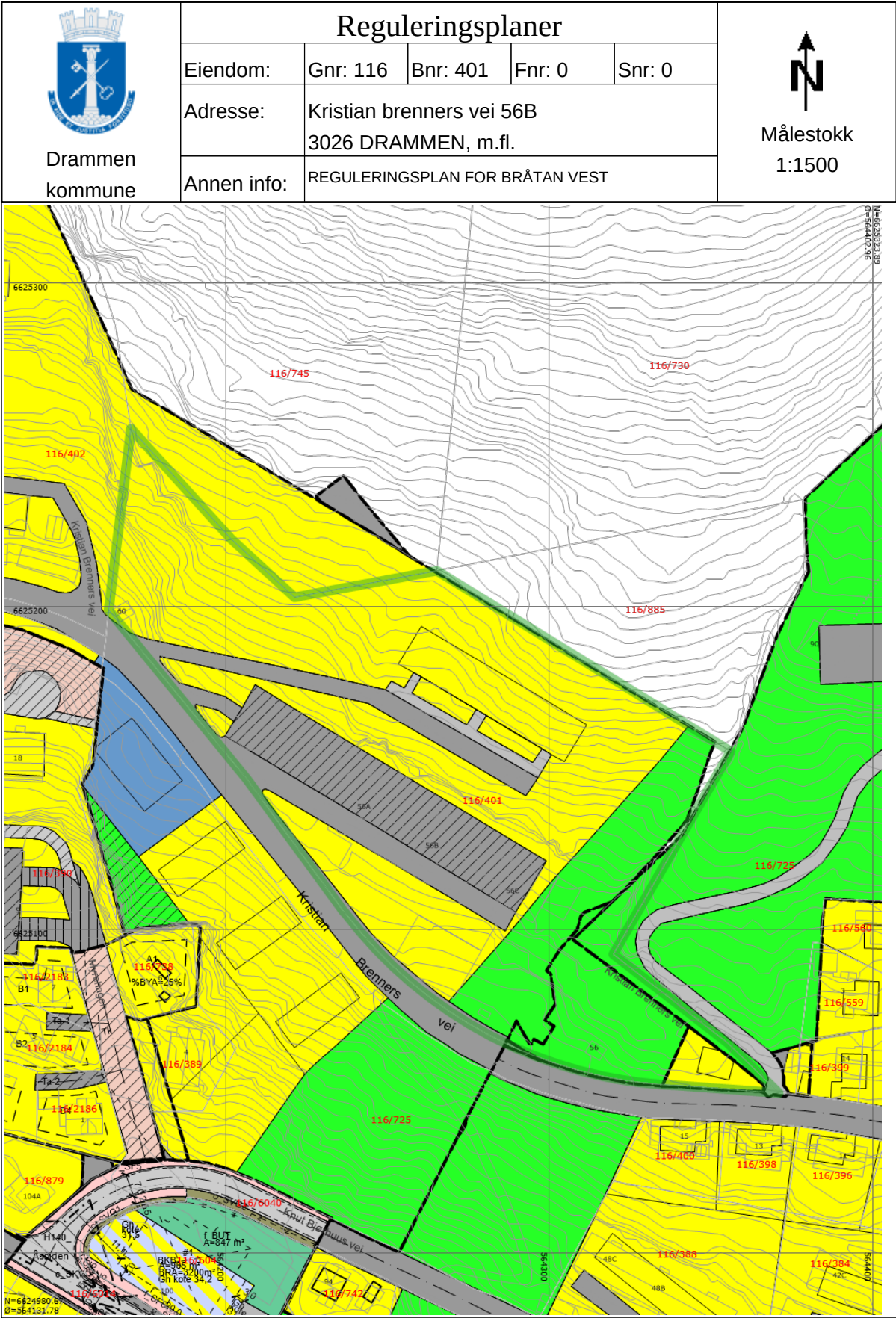
Side 1 av 2

Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	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	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Grense for sikringsoner	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Andre sikringssoner	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde

Vedlegg: Reguleringsplan



Vedlegg: Reguleringsplan

Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Elv og bekk	 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde
 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Boligområde	 Forretning
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Parkeringsplass
 Offentlig friområde	 Privat veg	 Felles avkjørsel
 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal
 Annet fellesareal	 Bestemmelsesområde	 Frisikt
 Uteoppholdsareal	 Bolig/forretning	 Kjøreveg
 Fortau	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Parkeringsplasser		

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-116/401, Kristian brenners vei 56B, 3026 DRAMMEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko
Radonutsatt område	03.11.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	03.11.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	03.11.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	03.11.2025	Ikke funnet	0.84 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.11.2025	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.69 km
Skredfaresoner	03.11.2025	Ikke funnet	26.9 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.83 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 28.03.2025

Aktsomhetsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 17.02.2025

Aktsomhetssone for snøskred Nei S3 S2 uten skogeffekt S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

	Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
	Skog som reduserer skredfare				

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket: 03.11.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	03.11.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsonhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

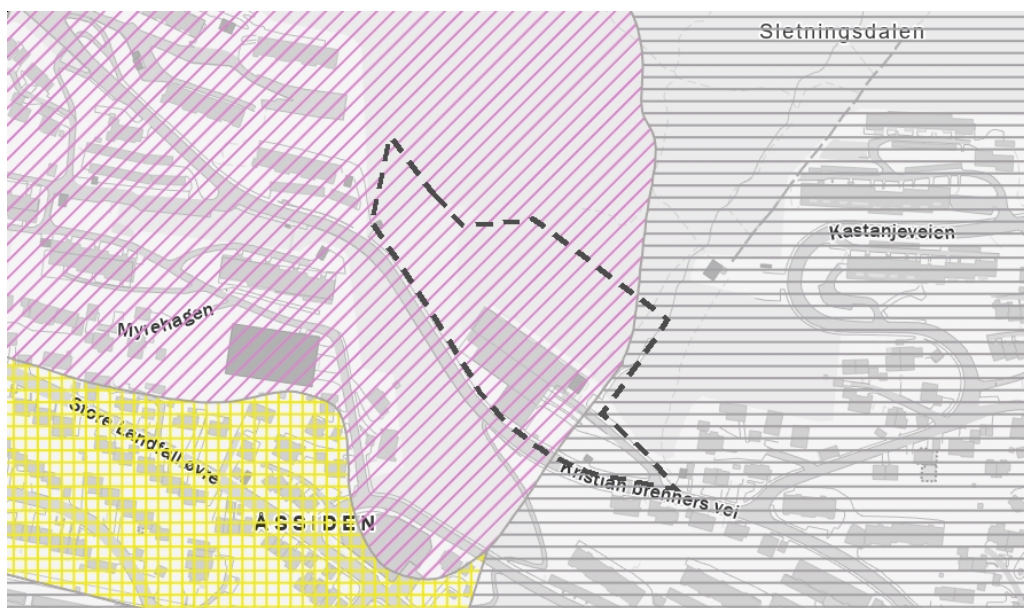
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	03.11.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

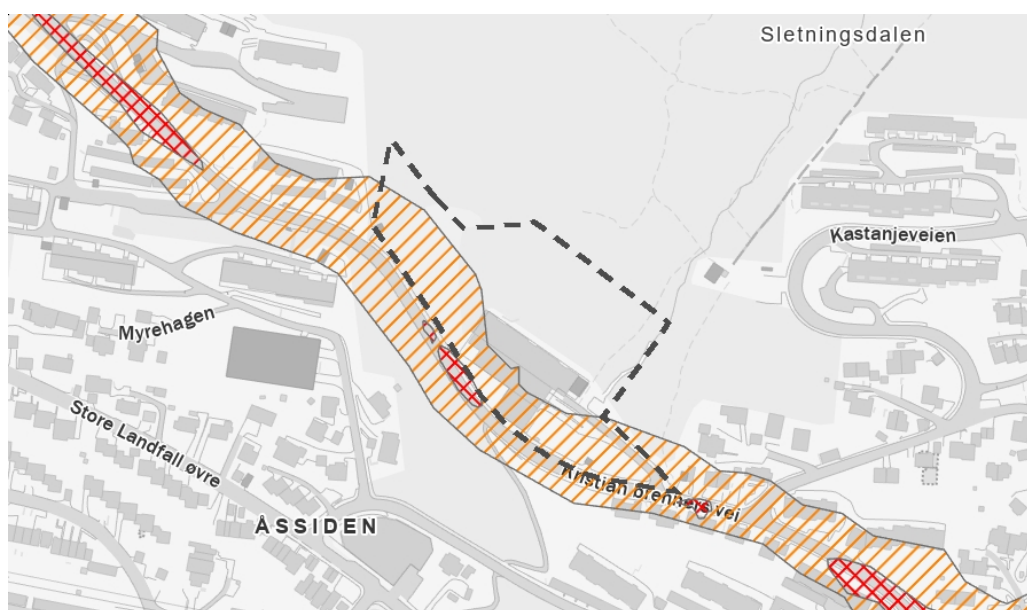
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Vedlegg: Midlertidig brukstillatelse

BYPLANKONTORET I DRAMMEN

Kopi til Bover



A 0 6 6 Z / 16804187 Geomatikk
116/401 Ferdigattest

JJ:IF 198/70

Drammen Boligbyggelag
Nedre Storgt. 11

3000 DRAMMEN

ANG. KR.BRENNERSVEI - SOLÅS BORETTSLAG - BOLIGBLOKK

Hermed gis De bruksrett for ovennevnte boligblokk.

Vennligst gi bygningskontrollen beskjed når boligblokken er ferdig med tilfluktsrom slik at ferdigbefaring kan holdes.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, 2.april 1973
bygningssjefen

Erling Rustad

Jonnn Jensen

Vedlegg: Midlertidig brukstillatelse

BYPLANCKONTORET I DRAMMEN

JJ/KP 198/70

Plasma Buer & Buer
Bataljonveien

3700 SKIEN

Ang. kristian brenners vei 56, Solas Borettslag, boligblokk.

Bygningskontrollen avholdt ferdigbefaring av ovennevnte boligblokk den 14/2-74 og har følgende mangler å påpeke:

1. Alle trapperomsdører og dører mot inngangspart skal være B-30 med selvlukker. Brannsjefens betingelser pkt. 1 av 11/7-70.
 2. Dører i kjeller fra garasjesluse til trapperom skal være B-30 med selvlukker. Brannsjefens betingelser pkt. 1 av 11/7-70.
 3. Brannluke A-60 må innsettes i åpning for tanktom.
 4. Sjøpperomsdører må påmonteres pumper.
 5. Vinduer i vaskerom må barnesikres.
 6. Pulverapparatet må oppsettes i samtlige 3 parkeringsstak i samsvar med brannvesenet.
- De få en frist på 2 - to måneder til å utbedre manglene. Vennligst gi oss beskjed når dette er gjort slik at ny besiktigelse kan finne sted og ferdigstest kan påsteds.

BYPLANCKONTORET I DRAMMEN, den 15. februar 1974
bygningssjefen

Erling Rustad

Gjenpart sendt Drammen boligbyggelag, N. Storgt.11, Her.
John Jensen

BUER & BUER^{A/S}

• ENTREPRENØRFORRETNING •

Telefon 27 020*
Bankgiro 9301.05.00557
Postboks 56, SKIEN



3701 SKIEN,
Drammen 21/8.74.

Drammen Kommune,
Byplankontoret,
Drammen.

INNKOMMET
BYPLANKONTORET 22. AUG 1974

Vedr. Drammen Boligbyggelag-Solås Borettslag-Kr. brennersvei 56.
Vi viser til Deres ferdigbefaringsrapport av 15/2.d.å.
vedrørende ovennevnte blokk og skal herved få meddele
at de mangler som er påpekt nå er rettet.
Vi ber Dem vennligst underrette oss når besiktigelse kan
finne sted.

Med vennlig hilsen

for Buer & Buer^{A/S}
L. Buer

Vedlegg: Ferdigattest fasadeendring



DRAMMEN KOMMUNE

PX Solutions AS
Tomtegata 7

3015 DRAMMEN

Vår referanse
15/9435/20/ANNAST

Arkivkode
GBNR 116/401

Dato
24.02.2017

Ferdigattest - 116/401, Kristian Brenners vei 56

Avfallsrom som tilbygg til boligblokk og fasadeendring garasjeanlegg

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 19.01.17. Siste dokumentasjon til søknaden er mottatt 17.02.17 og søknaden er da funnet komplett.

I brev mottatt 17.02.17 informeres det om at trappeheisen i garasjeanlegget er trukket fra søknaden.

Tiltakshaver:

- Solås borettslag

Ansvarlig utførende/kontrollerende:

- Ivar Tanum Entreprenør AS
- Fiskum Plate- og sveiseverksted AS
- Betongarbeid AS
- GK Inneklima AS
- PX Solutions AS (uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet)

Gjennomført tiltak: Tilbygg for nytt avfallsrom og fasadeendring på garasjebygget

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jmfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

** elektronisk signert av leder*
Nils-Jacob Lugg
Fungerende avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler*
Anne Merete Astrup
saksbehandler

Vedlegg: Som bygget tegninger

Byplan **Byplan avd. byggesak**

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

Vedlegg: Ferdigattest balkonger

BALCO AB
Sandstuveien 60 A

1184 OSLO

DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse
09/12799/29/AIDSTR
Arkivkode
GBNR 116/401
Deres referanse

Dato
14.03.2011

FERDIGATTEST - 116/401, KRISTIAN BRENNERS VEI 56, BALKONGER

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.12.2010

Tiltakshaver: SOLÅS BORETTSLAG
Ansvarlig utførende og
kontrollerende: BALCO AB

Gjennomført tiltak: UTVIDELSE OG INNGLASSING AV BALKONGER

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III §19.

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

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningslovens § 93nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1000,- per time for medgått tid. Gebyret omfatter ferdigattest og avslutning av sak hos oss.
Påløpt gebyr kr 2000,-

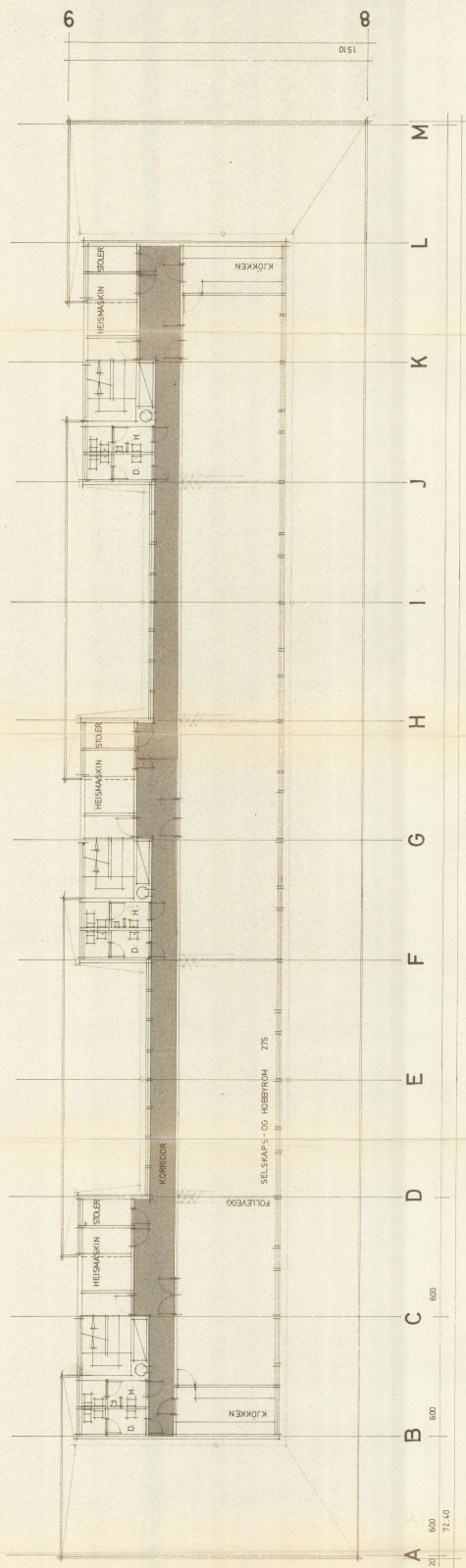
Aida Strand
saksbehandler

Kopi: tiltakshaver

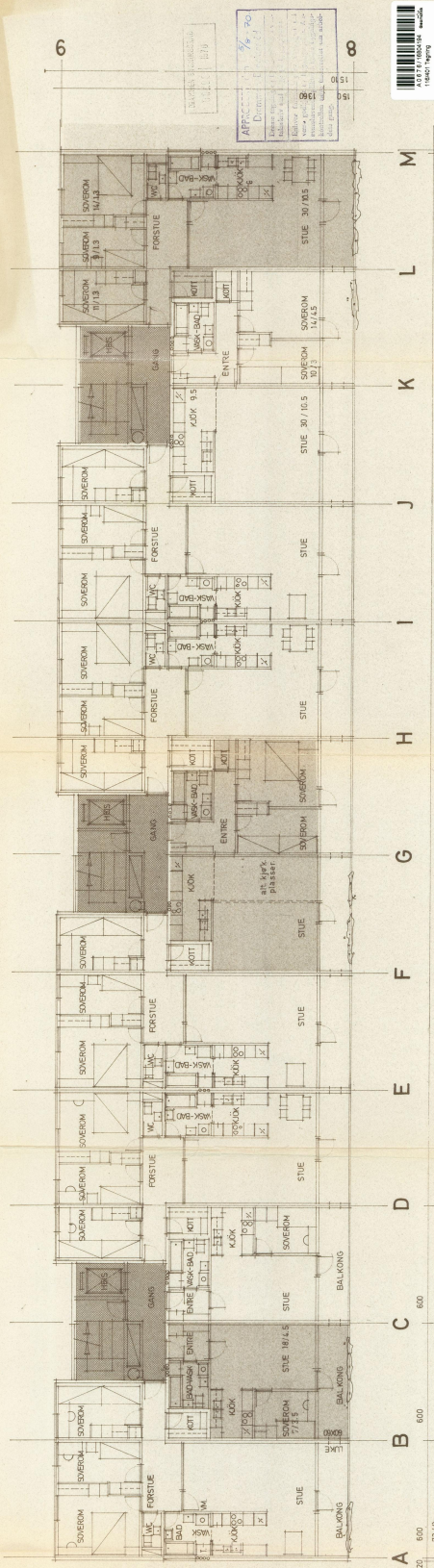
Byplan avd. byggesak

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

Vedlegg: Byggetegninger



15. ETASJE - TAKETASJE.

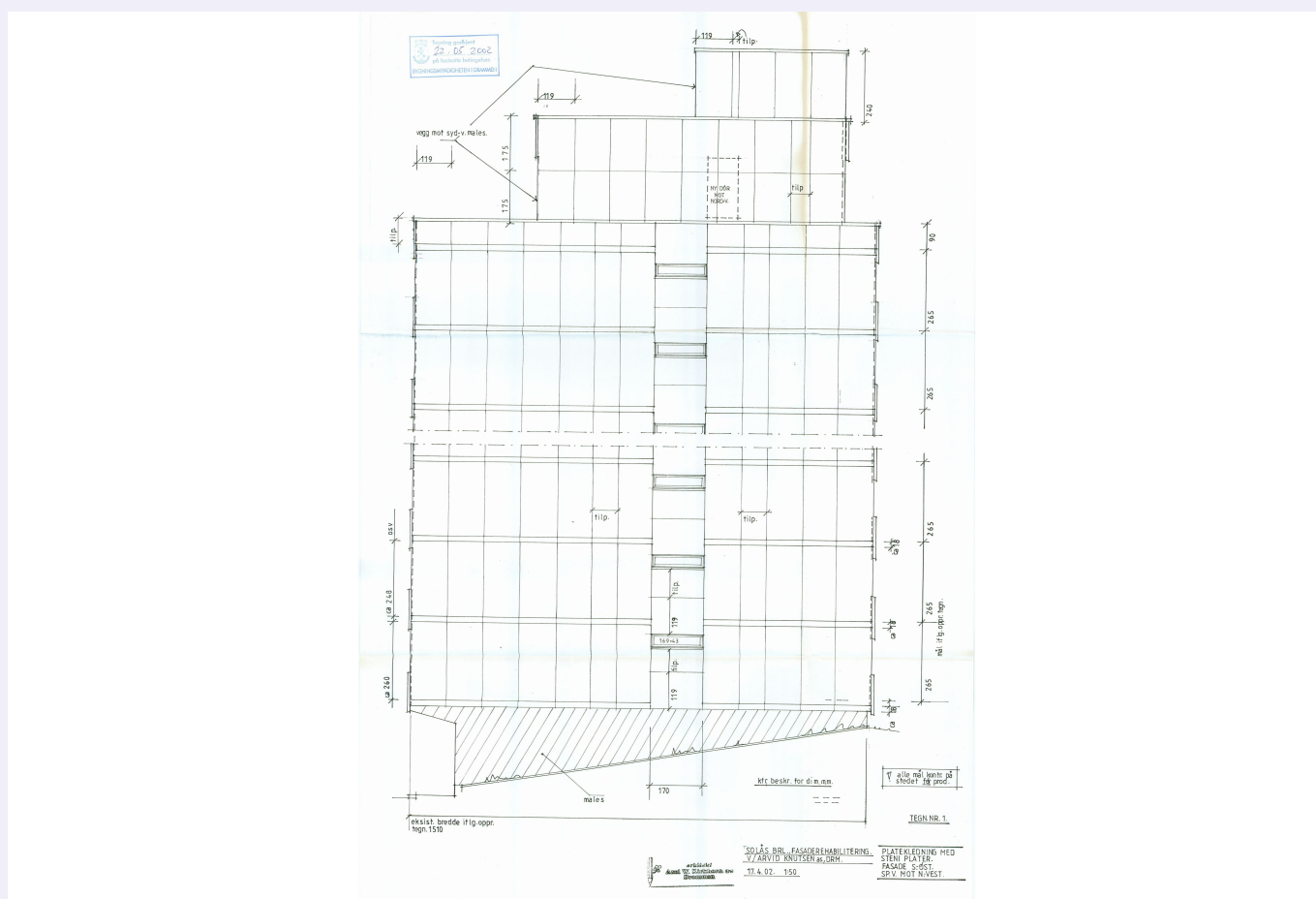
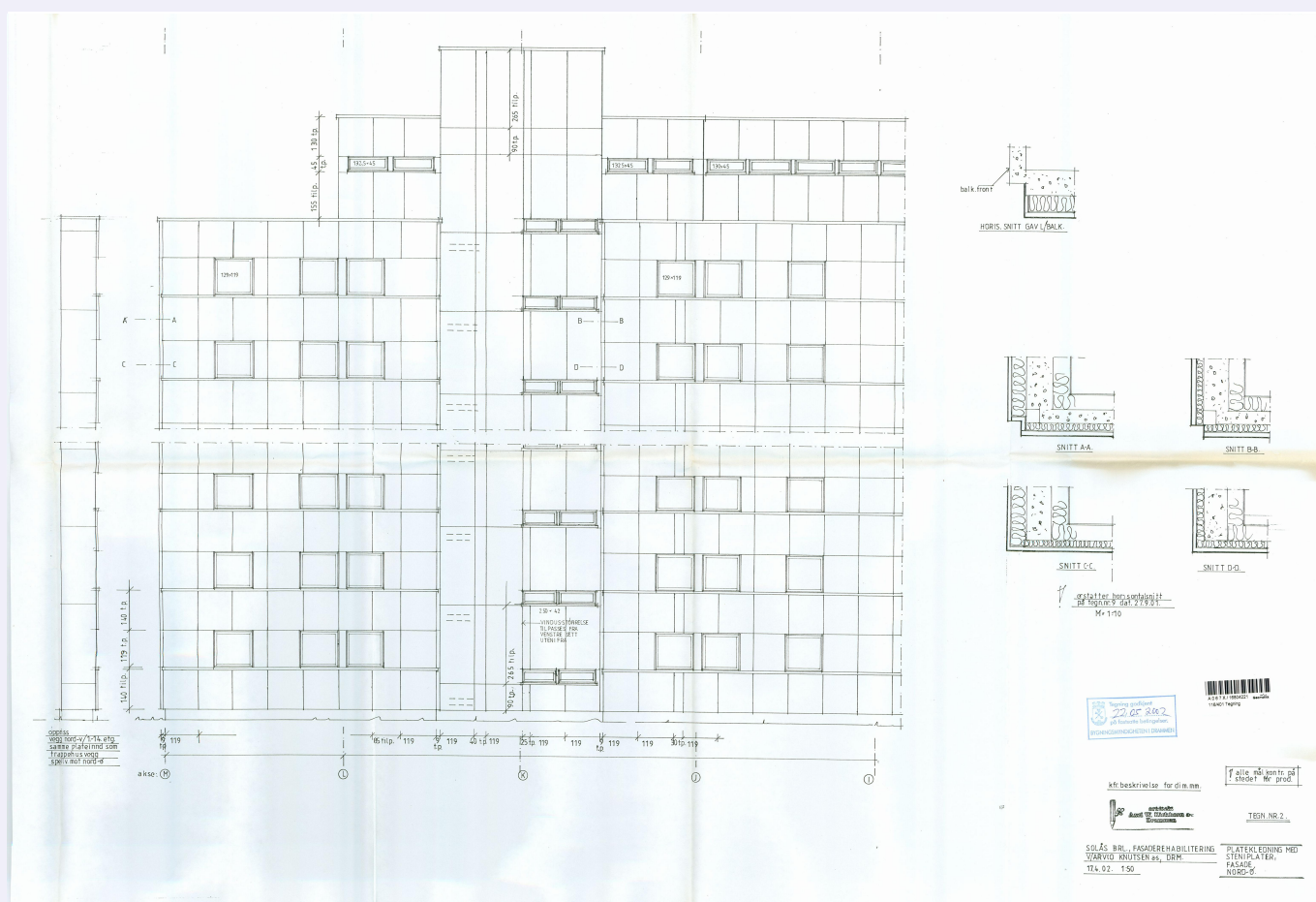


1.-14. ETASJE.

SOLÅS BORETTSLAG
1.-15. ETASJE

HANSEN - EDLAND - KIRKHORN A/S
ARKITEKTFIRMA

Vedlegg: Tegninger fasaderehabilitering



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 14.11.25 Side 1 av 2

Solås Borettslag	Vår ref.:	60/97
Kristian Brenners Vei 56 B	Type:	Borettslag
3026 DRAMMEN	Eiere:	Torbjørn Løwer
Organisasjonsnr:	950 315 636	Andelsnr: 97

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 358

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV og internett	560
	Grunnleie	5 848
	Varme/vann	950

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	199 017	Gjeld siste årsoppg.: 168 265
Klient ajourf. lån:	29 147 768	Klient gj. s. årsoppg.: 24 349 936

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937034827, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2025: 3.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28.992

Saldo per 14.11.2025: 23 724 507

Andel av saldo: 161 988

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.11.2039)

Fast rente til 19.10.2028

Fast rente til 19.10.2028

Lånenummer: 94937075582, Handelsbanken Eiendomskreditt filial av Stadshypotek AB

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.11.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 14.11.2025: 5 423 261

Andel av saldo: 37 029

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91839660

E-post: ksolbore@solaasborettslag.no

Restanse felleskostnader pr. 14.11.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	7 358
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	168 265	Andre inntekter:	1 707
Annen formue:	37 991	Utgifter:	6 113		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	28 500
Andelsnr:	97	Partialobligasjonsnr:	97

Bygning/eiendom

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 116/401

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 18160

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 14.11.25 Side 2 av 2

Solås Borettslag	Vår ref.:	60/97
Kristian Brenners Vei 56 B	Type:	Borettslag
3026 DRAMMEN	Eiere:	Torbjørn Løwer
Organisasjonsnr: 950 315 636		

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86236342
--------------	---------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	13	Første innflytting:	01.01.1973	SSBnr:	H1302
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()	BRA	83		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	83 m2		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Garasjeplassene som følger hver leilighet i lukket parkeringshus har 1973-års standard og størrelse. Styret oppfordrer til å gjøre seg kjent med parkeringsforholdene i borettslaget.

Internett/bredbånd med laveste kapasitet er inkludert i felleskostnadene

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

VEDTEKTER

for Solås borettslag, Org. nr. 950 315 636.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag vedtatt på Generalforsamling 25. april

2007. Revidert på generalforsamlingen 23-04-2024.

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solås borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- 2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Uansett kan Staten, en fylkeskommune eller en kommune tilsammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagslovens *4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av Stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av Staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med Stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- 1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Vedlegg: Vedtekter

- 2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.
- 3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- 1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- 2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i Husstandsfellesskapslovens
- 3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jfr. Borettslagslovens 54-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Vedlegg: Vedtekter

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- 1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- 2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- 3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- 4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelaget nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er bereglet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten Styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en uHmelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) En andelseier kan med Styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan Styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- 1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra Styret overlate bruken av boligen til andre.
- 2) Med Styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.Andelseieme kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens §68 eller Husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Vedlegg: Vedtekter

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- 3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- 4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens "5-13 og 5-15.
- 8)
 1. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for egen etasjegang sammen med de øvrige leiligheter tilhørende samme gang. Vedlikeholdsansvaret etter denne bestemmelse er begrenset til overflatevedlikehold av gulv, vegg og tak. Vedlikehold som er nødvendig av konstruksjonsmessige mangler hører inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.
 2. Andelseierne i hver etasjegang bestemmer i fellesskap når vedlikeholdet skal utføres og om hvordan dette skal utføres (av andelseierne selv, eller ved ekstemt firma). Tilsvarende bestemmer andelseierne

Vedlegg: Vedtekter

i hver etasjegang selv materialvalg, farger mv. Kostnaden for vedlikeholdet fordeles med like deler for hver leilighet tilhørende etasjegangen.

3. Ved uenighet om vedlikeholdet skal dette legges frem for avgjørelse av Styret, herunder valg av materialer/farger og/eller om det er påkrevet med vedlikehold. Styret skal i sin vurdering vektlegge

hva andelseierne og eventuelt flertallet av disse mener, men foretas selv den endelige vurderingen ved uenighet andelseierne imellom.

4. Dersom det er åpenbart påkrevet med vedlikehold av etasjegangen, og andelseierne som bor der ikke utfører vedlikeholdet etter varsel om at dette må fra Styret, kan Styret m vedlikeholdet utført for andelseiernes regning. Borettslagets krav på refusjon omfattes av legalpantet i hver leilighet etter bri. 5-20.

- 9) Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde rullgardiner på balkong og bestemme om de skal skiftes ut. Andelseier har det økonomiske ansvar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde byglinger og eiendommen forøvHg i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieme. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens {5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes bl.a. manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene.

Vedlegg: Vedtekter

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til fross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan Styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 —én- måneds skriftlig varsel.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset oppad til en sum som svarer til to ganger folke-trygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes ~~gjennom~~

8. Styret, dets oppgaver og vedtak

8-1 Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en Styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger Styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. Notat fra styrets konstituering vedlegges utsendelse av protokoll fra generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedlegg: Vedtekter

- 2) Styreleder skal sørge for at Styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd, • salg eller kjøp av fast eiendom, • å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, • andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, • andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent (5%) av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når Styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1) Forut for ordinær generalforsamling skal Styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av Styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere

Vedlegg: Vedtekter

varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra Styret
- Godkjenning av årsreglskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til Styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av Styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

- 2) Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- 3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

Vedlegg: Vedtekter

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens "5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, Styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- 1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- 2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. Borettslagslovens *7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget ● bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

Forsåvidt ikke annet følger av vedtektene, Eelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til



SOLÅS BORETTSLAG

Kristian brennersvei 56

3026 Drammen



Vedlegg: Velkommen

Kjære andelshaver !

Velkommen som andelseier i SOLÅSBLOKKA!

Takk for at du valgte å bo sammen med oss. Vi håper du vil trives her.

Med dette "INFORMASJONSHEFTET" håper vi å kunne gi noe hjelp, slik at du lettere kan finne deg tilrette.

I tillegg henviser vi til borettslagets Husordensregler og Gårdsreglement, samt Vedtekter.

INNHold:

*	Informasjonsskriv	side	3 - 5
*	Solås Kabel-TV	side	5
*	Forsikringer	side	6
*	Internkontroll	side	6

Redigert sist 23.10.2018

Vennlig hilsen fra Styret i

SOLÅS BORETTSLAG



INFORMASJONSSKRIV

Velkommen som andelseier i Solås borettslag. For å bli kjent med borettslaget så raskt som mulig, bør du lese dette informasjonsskrivet.

Solås borettslag var innflyttingsklart våren 1973.

Blokka består av 140 leiligheter:	84 stk. - 4-roms på 93,0 kvm
	28 stk. - 3-roms på 78,5 kvm
	28 stk. - 2-roms på 38,8 kvm

Til hver leilighet er det en fast, nummerert biloppstillingsplass. Garasjene er på tre plan under gårdsplassen i forkant av blokka. Portene til garasjeanlegget er automatiske, og det må brukes portåpner for å komme til biloppstillingsplassene. Dersom en trenger portåpner til garasjeanlegget, må denne deponeres for kr. 250,-. Henvendelse til vaktmesteren.

Inngangene til garasjene er på hvert plan, samt en felles-nedgang i oppgang A, der det også finnes en fortegnelse over alle biloppstillingsplassene.

Til inngangsdøren følger 3 dørbrikker og til hver leilighet følger 3 nøkler.

Til hver leilighet tilhører en bod.

I hver leilighet er det et brannslukningsapparat og installert røykvarsler. Borettslaget bytter batteri i denne en gang hvert år.

I leilighetsgangene i hver etasje er det et skap der det er montert en brannslange. I tillegg er det et brannteppe. Røykvarsler er montert i hver leilighetsgang og enkelte fellesrom.

- Postens postkasse og borettslagets grønne postkasse er ved inngangen til oppgang B.
- Borettslagets kontor Kontoret er i etg. U ved oppgang A.
- Vaktmester. Borettslaget har ansatt en vaktmester og en vaktmesterassistent. Arbeidstiden er: mandag – fredag kl. 0700 – kl. 1500. Henvendelser til vaktmester foretas i størst mulig utstrekning i arbeidstiden. Hovedoppgaver er: Daglig drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, installasjoner og utvendig anlegg.
- På oppslagstavlene i oppgangene A – B- C finner en telefonliste på Styret, oppgangskontaktene og vaktmester. Alle henvendelser rettes til Styret, tillitsmennene eller vaktmester.
- Generalforsamling avholdes årlig i april/mai, og vi har et husmøte i november.
MØT OPP PÅ GENERALFORSAMLING OG PÅ HUSMØTER. Det er der du kan komme med dine meninger. **Saker som kreves styrebehandlet, må sendes skriftlig.**

Vedlegg: Velkommen

Fellesrom som kan benyttes av beboerne:

OPPBEVARINGSROM FOR BILDEKK

Oppbevaringsrom for bildekk finner du på garasjeplan 1 ved trappenedgangen. Din egen husnøkkel kan brukes. Bildekk kan også oppbevares innenfor rammen av egen biloppstillingsplass.

Intet annet tillates lagret her.

VASK AV BIL

Det er vaskeplass for biler ved innkjøring til blokk. Skapet med tilgang til vann låses opp med leilighetsnøkkelen.

SYKKELROM

Sykelrom finner du ved inngangen til oppgangene A, B og C. Dersom benyttelse ønskes, må dørbrikken aktiviseres av vaktmesteren. Sykkelen må merkes med navn og leilighetsnummer.

VASKERI

Vaskeriet er i 15. etg. I vaskeriet finner du 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel. I tillegg er det tøyrulle (kaldrulle) og strykebrett.

For å markere når du vil vaske, festes en hengelås på tavlen i vaskeriet. Hengelåsene er nummerert, slik at hver bruker har sitt nummer. Hengelåsen fås ved henvendelse kontoret, samtidig som du deponerer for et chipkort, p.t. kr. 100,-. Chipkortet brukes til betaling for vask og tørk. Kortet må påfylles med et beløp som bør dekke bruk av maskinene en periode.

P.t. er prisen kr. 10,- pr. vask og kr. 5,- pr. 20 minutter tørk.

Chipkortet påfylles ved å legge kortet med påfyllingskjema i borettslagets postkasse. Det utstedes faktura for det påfylte beløp.

Du disponerer vaskeriet alene i det tidsrommet du har markert. Instruks for vaskeriet må følges. Husk å fjerne hengelåsen fra tavla når du er ferdig eller ikke skal bruke markert tid.

Åpningstider: man–fre: kl. 07.00 – kl. 21.00 og lør: kl. 07.00 – kl. 16.00.

FESTSAL 15. ETG.

Beboerne kan leie festsalen for et fastsatt beløp. Salen er utstyrt med servise og bestikk til ca. 60 personer. Festsalen brukes også til møter og sosiale samvær for beboerne. Instruks for fest-/møtesal må følges.

SOLARIUM OG TRIMROM

Solariet og trimrommet er i 15. etg. Her kan beboerne trimme og sole seg hele året. Det deponeres p.t. kr. 100,- for nøkkel. Nøkkelen leveres tilbake ved flytting.

Solariet er utstyrt med myntautomat. Vær oppmerksom på at strømmen til solariet er utstyrt med avbrytermekanisme, dersom feil skulle oppstå på nettet.

Trimrommet kan benyttes mandag–fredag kl. 07.00 - kl. 21.00, lørdag kl. 07.00 – kl. 18.00, søndag kl. 09.00 – kl. 17.00. Instruks for trimrommet må følges.

Vedlegg: Velkommen

SØPPELROM

Søppelrommet er i enden av blokka, ved oppgang C. Rommet er tilpasset det nye kilde-sorteringssystemet med beholdere til våtorganisk avfall, restavfall, plast, isopor, glass/metall og papp/papir.

Annet avfall må bringes til gjenvinningsstasjon.

Det skal ikke legges ukurant avfall på gulvet i søppelrommet.

Det henstilles til beboerne å være nøye med kildesorteringen slik at det ikke kastes søppel i feil beholder. Poser knytes godt igjen, og pappkartonger må gjøres flate før de legges i beholderen.

SØPPELCONTAINER

Søppelcontainer blir utplassert to ganger i året, hver vår og høst, til bruk for borettslaget og beboere.

DUGNAD

Det arrangeres inntil 2 dugnader om våren.

SENTRALFYR/STRØM

Borettslaget har sentralfyr. Fyrrommet ligger i kjelleren ved oppgang A, ved fellesnedgangen til biloppstillingsplanene.

Hovedvarmekilde i fyrhuset er to stk. varmepumper, en lavtemperatur og en høytemperaturpumpe som tilsammen produserer energi til oppvarming av varmt vann og firing. Dette gir en kostnads-reduksjon på elektrisk energi/olje. Som supplement til varmepumper og høytemperaturpumpe fyres det alternativt med olje og strøm, alt etter hva som er billigst for oss.

VÅTROM/BAD

Ved renovering av bad skal gamle støpejernsluk byttes.

Utgifter dekkes av borettslaget, med en fast sum som reguleres av Styret.

Ved planer om renovering: **Ta kontakt med vaktmester for å undertegne våtromsavtale.**

PARKERING

Det henvises til egne regler for parkering.



SOLÅS KABEL-TV

Solås borettslag er medeier i Solås Kabel-TV. Pr. i dag kommer kabelsignalene fra Get. Fra Get kan du bestille bredbånd og telefoni eller du kan fritt velge en annen leverandør.

ORIENTERING OM FORSIKRING I BORETTSLAGET

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Skadeforsikring. Valg av forsikringsselskap reguleres gjennom NBBO.

Forsikringen omfatter bl.a. bygningmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget og naturskade, jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier.

Egenandelen ved skader er i p.t. kr 6 000,- for alle typer skader, unntatt naturskade, som har en egenandel på kr 8 000,-.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med Styret. Nedre Buskerud Boligbyggelag vil etter avtale med beboer eller Styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Er du usikker på hvorvidt eventuelle skader er dekket av bygningsforsikringen, kan boligbyggelaget kontaktes på tlf. 32 21 15 00.

Dersom det er noe som haster, meld fra til vaktmester så fort som mulig for å få begrenset skadeomfanget. Ved brann og røykskade må du kontakte brannvesen og politi, samt vaktmester. I spesielle tilfeller, hvor du ikke kan vente med å foreta utbedringer, må du straks kontakte forsikringsselskapets skadekontor. Gjør du ikke det, kan du risikere ikke å få dekket alle kostnader til utbedringer. Ved skader som også innbefatter fellesarealet og andre beboere, skal Styret under enhver omstendighet underrettes.

INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid trådte i kraft 1. januar 1997. Forskriften krever at den ansvarlige for borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført et forebyggende arbeid på dette området, og Styret har systematisert HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I et bygg som Solåsblokka tar det tid før du blir kjent med alt.

Styret, vaktmester, oppgangskontakter og borettslagets øvrige beboere vil hjelpe til, slik at alle skal trives.

HJERTELG VELKOMMEN!

HUSORDENSREGLER OG GÅRDSREGLEMENT I SOLÅS BORETTSLAG

Punkt 1.

De 3 hovedinngangene og alle fellesdører skal være låst hele døgnet.

Punkt 2.

Nøkkelbrikker/nøkler til inngangsdørene er registrert med antall og nummer av borettslaget. Beboerne har til enhver tid ansvar for utleverte brikker/nøkler.

Ved flytting/salg av leilighet, må antall nøkkelbrikker/nøkler forevises styret/vaktmester. Manglende nøkler må erstattes.

Mistet nøkkelbrikke må umiddelbart meldes til styret/vaktmester, slik at den kan deaktiveres.

Punkt 3.

Ved påringing fra hoveddøren, må det ikke lukkes opp for fremmede (uansett deres hensikter). Dørsalg er forbudt.

Punkt 4.

Det er forbudt å oppbevare gassapparater.

Forbudet gjelder også garasjeplassene og balkongene.

Bruk av elektrisk grill er lov på balkongen.

Punkt 5.

RØMNINGSVEIER ved eventuell røykutvikling/brann er via trap, eller fra balkong til balkong ved å slå seg gjennom eternittplaten. **HEIS MÅ IKKE BRUKES.**

BRANNVESENETS PÅBUD: Dørene fra fellesgangen og ut i trappeoppgangen må alltid holdes lukket. Det må ikke plasseres møbler eller annet som kan hindre fri ferdsel fra balkong til balkong eller i fellesgangen..

Punkt 6.

Kobling av motorisert ventilator til kjøkkenavtrekk er ikke tillatt.

Ved omgjøring av avtrekk på kjøkken skal vaktmester kontaktes.

Punkt 7.

Støy fra radio, TV og musikkinstrumenter m.m. skal ikke finne sted etter kl. 23.00

Organisert musikkøvelse/ trening er ikke tillatt.

Støyende arbeid skal ikke finne sted etter kl. 19.00 hverdager og kl. 15.00 på lørdager.

Forbudt på søn-/hellig- og høytidsdager.

Generell ro og orden etter kl. 23.00.

Punkt 8.

Risting av klær m.m. fra vinduer eller balkong er ikke tillatt. Tørk av tøy på balkong tillates bare når det henger lavt og ikke er iøynefallende. Videre er det forbudt å oppbevare gjenstander som er synlige over rekkverk. Hengende lamper i taket er ikke tillatt på balkongene.

Punkt 9.

I avfallsrommet legges avfall i henhold til regler for kildesortering. (Se håndbok for kildesortering)

På tømmedag kan avfallsrommet være stengt på tider av dagen for rengjøring.

Annet avfall bringes til gjenvinningsstasjon.

Det er ikke adgang til søppelrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Pappkartonger skal pakkes flate. Det skal ikke settes ukurant avfall på gulvet.

,/.

Vedlegg: Husordensregler

Punkt 10.

I toalettet kastes kun toalettpapir.

Ved tømning av vann i toalettet, hell forsiktig ut, for å unngå vakuumeffekt og lukt.

Punkt 11.

Hærverk, som blir påført borettslagets eiendeler, må erstattes av den eller de som forårsaker det. Andelseier er ansvarlig for sine besøkende.

Punkt 12.

Husdyrhold i Solås borettslag er ikke tillatt. Jf. vedtektenes pkt. 4 – 1 (5).

Punkt 13.

Regler og instruks for vaskeriet skal følges. Se oppslag i vaskeriet.

Punkt 14.

Sykler skal settes i sykkelstativene i sykkelbodene. Syklene må merkes med navn og leil.nr. .

Punkt 15.

Solskjerming: Innvendige og utvendige persienner skal holdes i fargene grå/hvit.

Utvendig markise er ikke tillatt.

Parasoller kan benyttes, men ikke utover balkongens rekkverk.

Rullgardiner: Dersom rullgardiner på balkong skiftes ut, skal alle gardiner skiftes ut samtidig på balkongen. De som har 2 balkonger bør skifte på begge balkonger samtidig. Det er borettslaget som bestiller gardinene til gjeldende pris hos balkongleverandør (Balco) og fargen er bestemt av borettslagets styre og skal være ensartet for hele borettslaget. Borettslaget vil fakturere andelseier for kostnaden inklusive monteringskostnad utført av Balco. For å redusere monteringskostand vil styret en gang pr. år sende ut et skriv til andelseierne med påfølgende registrering av bestillinger.

Punkt 16.

Ladeuttak og tilkobling El-bil.

Andelseier har rett til å montere ladeuttak og tilkobling til El-anlegg av typen ZAPTEC.

Før ladepunkt settes opp må det søkes skriftlig og godkjennes skriftlig av styret.

Søknadsskjema fås ved å ta kontakt med styret.

Alle kostnader ved montering, vedlikehold og evt. utskifting bekostes av andelseier.

Montering skal utføres av fagfolk godkjent av styret.

Styret vil, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, holde andelseier økonomisk ansvarlig.

Punkt 17.

Eventuelle klager må sendes skriftlig til styret om de skal bli behandlet.

Disse husordensregler og gårdsreglement er revidert og vedtatt
på styremøte 25.5.2021

Styret i Solås borettslag

PARKERINGSREGLER I SOLÅS BORETTSLAG

GENERELLE PARKERINGSREGLER:

Parkering i garasjen kan kun benyttes av beboere i borettslaget, dvs. portåpner disponeres kun av beboere.

Gjesteparkering er til bruk for korttidsbesøkende i Solås borettslag. Ved besøk ut over 3 dager må gjester ha tillatelse til å parkere. Ta kontakt med vaktmester, tlf. 915 21 105.

De leiligheter som disponerer 2 eller flere biler må ta kontakt med vaktmester, som vil være behjelpelig med å finne ”ledige” parkeringsplasser i garasjeanlegget som kan leies.

Utlån/utleie av biloppstillingsplasser kan kun skje internt i borettslaget.

Gjesteparkeringen kan benyttes av husets beboere i ukens 5 første dager fra kl. 07.00 til kl. 17.00.

Beboerne kan ikke benytte gjesteparkeringen jul og nyttårsaften, samt helge- og høytidsdager.

Oppbevaring av kjøretøy m.v. i garasjen over tid, tillates kun til beboer/beboers nære familiemedlemmer og etter avtale med vaktmester.

Permanent bytte er ikke tillatt

Det er kun tillatt å oppbevare 4 dekk på biloppstillingsplassen.

Parkering er forbudt på gårdsplass, utover 20 minutter for av- og pålessing.

EL-BIL

Har beboer EL-bil eller skal anskaffe en, må vedkommende kontakte styret/vaktmester.

Borettslaget ønsker å installere samme type ladestasjoner i garasjeanlegget. Beboer må selv bekoste kjøp og installering.

Disse regler er revidert og vedtatt på styremøte: **23.10.2018**

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Solås Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00

Sted: Festsalen 15. etg

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.8 Valgkomiteens innstilling

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: For regnskapsåret 2024 føres kr 440.271,- mot annen egen kapital i balansen, og -1.300.000,- mot vedlikeholdsfond

Årets resultat 2024 viser da et underskudd på kr 859.729,- som godkjennes.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjøring for telefon/internett gis det kr. 6000,-. Styret fordeler selv honorar og godtgjøring.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges styremedlemmer for 2 år etter Liv Marie Hansen og Martin Bjørnstad Østreng .

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for 1 år etter Simen Ekeland Solberg, Anders Rikenberg og Ivar Hagavold.

6.3 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

6.4 Festkomite`

Det skal velges 5 medlemmer til festkomite for 1 år etter Laila Klem Tveten, Azeb Gaim Tesfay, Bjørn Gundhus, Anders Rikenberg og Kateryna Veselbo

6.5 Delegater til Solås Kabel TV AB

Det velges 5 delegater for 1 år til generalforsamlingen i Solås Kabel Tv etter

Arild Bergstrøm, Trond Knudsen, Einar Nilsen, Torbjørn Tandberg og Rune Kvam.

6.6 Valgkomitè

Det velges 3 medlemmer til valgkomiteen etter Turid Martinsen, May Britt Myrabø og Ulla Eek.

Med vennlig hilsen for styret

11.03.2025

Arild Bergstrøm

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Styrets årsmelding 2024 for Solås Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Solås Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950315636. Borettslaget består av 140 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Arild Bergstrøm
Styremedlem, Martin Bjørnstad Østreng
Styremedlem, Liv Marie Hansen
Styremedlem, Rune Kvam
Styremedlem, Berit Gundhus
1. Varamedlem, Simen Ekeland Solberg
2. Varamedlem, Anders Rikenberg
3. Varamedlem, Ivar Hagavold

Første varamedlem har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. Ved forfall har neste varamedlem blitt innkalt.

Valgkomite`:

Ulla Eek, Turid Martinsen, May Britt Myrabø har fungert som valgkomite i perioden.

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegater: Arild Bergstrøm og Martin Bjørnstad Østreng.

Festkomite`: Laila Klem Tveten, Azeb Gaim Tesfay, Kateryna Veselbo, Anders Rikenberg og Bjørn Gundhus.

Delegater til Solås kabel-TV - årsmøte: Arild Bergstrøm, Trond Knudsen, Rune Kvam, Einar Nilsen og Torbjørn Tandberg.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 97 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Solås Borettslag.

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

Saker som er under arbeid:

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

- Nytt varmeanlegg i fyrhuset

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Skiftet ut 3 nye heiser
- Byttet takbelegg 2024, Byttet beslag på tak 2024
- Nye fliser i inngangspartiet
- Brannvarslingsanlegg direkte til brannvesenet

Årsberetning år 2024.

Det ble avholdt julebord for tillitsvalgte og servering av gløgg og pepperkaker ved tenning av julegran, samt juletreffest.

I regi av forebyggende team i Drammen kommune er det hver onsdag mellom kl. 11.00 og 12.00 trim ledsaget av instruktør i festsalen.

Björg Hedemark har hatt ansvaret for hyggetreff for beboere, meget bra tiltak.

MØTE/FESTLOKALE 15.ETG.:

Festsalen har vært utleid 17 ganger i 2024. Total inntekt er kr. 25.500,-.

ANTALL BEBOERE I BORETTSLAGET PR. 31.12.2024 = 206 PERSONER.

Omsatte leiligheter i 2024 er 7 stk.

UTBEDRINGSAVTALER:

I inneværende periode er det undertegnet 3 stk. utbedringsavtaler med andelseiere om renovering av bad /kjøkken i leilighet. Vi minner om skriv hvor vi har klargjort retningslinjer om utbedring av bad..

DUGNADER:

Det har blitt gjennomført 1 organisert dugnad.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD:

Vaktmesterne har foretatt utvendig rydding og vedlikehold, samt stell av blomster og bed etc. Utplassert utemøbler, levegger og plante kasser. Noe omplanting og nyplanting i planteurner på gårdsplass, samt Bekkelunden og andre utplasserte urner og kasser.

- Fjernet busk og kratt på eiendommen.
- Det har blitt foretatt en del reparasjonsarbeider på asfalt i oppkjørsel.
- Det har blitt byttet utvendig signallampe på hjørne av garasjebygg ved inngang Kristian Brenners vei.
- Det har blitt byttet 2 stk. porttelefoner i år 2024.
- Det er rensket bort stein ved vannrenne bak blokka.
- Stein og røtter har blitt rensket bort bak blomsterbed ved vaskeplass. Belegningsstein er montert.

UTVENDIGE PROSJEKTER:

- Ny trapp langs garasje til Kristian Brennersvei.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

- Bygd om uteplass ved bekkelunden.
- Nytt belegg på tak.
- Nye beslag på tak

INNSENDIG VEDLIKEHOLD:

- Fjærer er byttet på garasjeporter.

Service på traktor og snøfreser.

Skiftet filter og foretatt årlig service av filterhus i ventilasjonsanlegg på tak i alle oppganger.

- Utbedret korrosjon skadet betongdrager samt andre korrosjonskader i garasjeanlegg.

INNSENDIGE PROSJEKTER:

Installert nytt brannvarslingsanlegg

Montert takplater i garasjeplan 2, grunnet lekkasje.

Fliser inngangspartier ferdigstilt

Rensing av radiatorvann

CONTAINERE:

Vi har leid container i 2024

FORSIKRING:

- Vannlekkasje fra tak, renner inn i bod til leilighet H1401C, er utbedret.

VANNFORBRUK:

- Vannforbruket i 2024 = 11 429 = 876 m³ mindre enn i 2023

11 429 m³: 206 personer ved årsskiftet = 55.48 m³ vann i året pr person.

Vanlig forbruk er 50/60 m³ pr person årlig.

ENERGI-STRØMFORBRUK:

- Forbruk fellesstrøm år 2024 = 273 262 kWh som er 31 616 kWh mer enn i 2023.
- Forbruk varmeanlegg år 2024 = 958 403 kWh som er 132 654 kWh mer enn i 2023.

Vi har store problemer med fyringsanlegget

FREMTIDIGE VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG PROSJEKTER I 2025

- Installere 2 nye El. Kjeler
- Installere nye sirkulasjonspumper
- Bygge om varmepumpe anlegg
- Beslag rundt gjesteparkering

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

- Asfaltering utearealer.

Arbeidsmiljø

Borettslaget ansatte ny vaktmester i 100 % stilling fra 01.05.2024. Fra 1.1.2018 har det i tillegg vært ansatt en vaktmesterassistent i 50 % stilling.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyr samt sørge for å etablere rutiner for tilsyn og kontroll. Dersom andelseier oppdager feil eller mangler med utstyret, meldes dette til styret.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført kontroller på understående risikoområdene i borettslaget:

- Årlig kontroll av brannslukkere og brannslanger utført av Horten Brann & Sikkerhet.
- Norsk heiskontroll har foretatt årskontroll på heisene en gang.
- Alfred Herrmann har tatt på seg oppgaven som kontaktperson for trimrommet.
- Firma Core Security har montert nytt brannvarslings anlegg med melding til brannvesenet
- Byttet til led lys i hele garasjeanlegget.

Terje fra Kolstad har foretatt HMS kontroll av fellesanlegget og utbedring av mangler.

-1 stk. kontroll el-anlegg fellesanlegg, samt el. tavler for beboere.

· Det har blitt foretatt 12 stk. sjekkrunder i fellesarealer av rømningsveier, lede lys, visuell kontroll av kontakter, brytere, lamper, armaturer, el. installasjoner.

· Daglig sjekk av heiser, garasjer, søppelrom og teknisk loggrunde i firsentral.

· Det har ikke blitt avholdt møter i beredskapsgruppen i 2024

· BEREDSKAP

Dette skal ivaretas av 2 stk. oppgangskontakter i hver oppgang, samt vaktmester. Dette må organiseres av vaktmester/byggdrifter

- Oppgangskontaktene har ikke foretatt årlig visuell kontroll av leiligheter.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdifsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86236342. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 7 boliger i borettslaget.

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 2 juridiske andelseiere, som til sammen eide 7 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Disponible midler Solås Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2024	Ar 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	3 278 306	3 514 248
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-859 729	2 601 661
Endring øremerket bankinnskudd	1 185 132	-208 364
Opptak lån / avdrag på lån	-1 216 463	-1 175 040
Andre forhold som påvirker disp midler	-20 831	-1 454 199
Årets endring i disponible midler	-911 891	-235 942
Disponible midler 31.12	2 366 415	3 278 306

Andre forhold som påvirker disponible midler gjelder netto aktivering og avskrivninger.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Resultatregnskap Solås Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	11 115 552	11 048 606	11 061 832	12 974 480
Andre inntekter	1	88 199	115 028	35 000	66 000
Sum inntekter		11 203 751	11 163 634	11 096 832	13 040 480
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 155 140	1 170 834	1 313 445	1 470 768
Avskrivninger	3	197 335	108 301	67 878	106 916
Kommunale avgifter		1 838 920	1 625 509	1 988 000	2 113 300
Strøm og annen energi	4	1 447 615	1 362 293	1 200 000	1 600 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	4 267 389	1 258 646	3 735 000	10 215 000
Løpende driftskostnader	6	162 354	62 162	46 800	161 800
Administrativ konsulentbistand	7	317 123	291 007	295 465	310 171
Digitale tjenester		914 542	911 533	875 740	940 000
Forsikringer		556 880	476 295	522 751	723 231
Andre driftskostnader	8	568 541	552 364	342 000	524 000
Sum driftskostnader		11 425 838	7 818 945	10 387 079	18 165 186
Driftsresultat		-222 088	3 344 688	709 753	-5 124 706
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		195 785	140 358	0	0
Andre finansinntekter		51 207	42 822	0	0
Rentekostnader		884 540	926 208	884 232	1 344 963
Andre finanskostnader		93	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		-637 641	-743 028	-884 232	-1 344 963
Årets resultat		-859 729	2 601 661	-174 479	-6 469 669
Disponering:					
Overført annen egenkapital		440 271	2 393 297	0	0
Overført vedlikeholdsfond		-1 300 000	208 364	0	0
Sum disponeringer		-859 729	2 601 661	0	0

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Balanse - Solås Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	539 711	539 711
Bygninger	9	49 030 209	49 030 209
Andre driftsmidler	3	2 012 639	1 991 808
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd tilknyttet vedlikeholdsfo	10	1 123 756	2 308 888
Sum anleggsmidler		52 706 316	53 870 617
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48 458	15 126
Erstatningsmessige skader		2 825	66 450
Andre fordringer		985 301	823 273
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 061	1 661
Innestående på driftskonto	11	3 010 454	3 864 853
Innestående på særvilkår - skattetrekk		32 816	15 415
Sum omløpsmidler		4 081 915	4 786 778
SUM EIENDELER		56 788 231	58 657 395

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Balanse - Solås Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		25 695 906	25 255 635
Vedlikeholdsfond		1 008 888	2 308 888
Sum egenkapital	12	26 718 794	27 578 523
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	24 349 937	25 566 400
Borettsinnskudd		4 004 000	4 004 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 689	36 938
Gjeld til forretningsfører		150	250
Leverandørgjeld		1 294 038	1 047 776
Skyldig off. myndigheter		65 580	40 045
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		87 576	96 776
Påløpne renter		4 883	5 128
Annen kortsiktig gjeld		230 583	281 560
Sum gjeld		30 069 437	31 078 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 788 231	58 657 395

Sted: _____, dato: _____

Arild Bergstrøm
Styreleder

Martin Østreng
Styremedlem

Berit Gundhus
Styremedlem

Liv Marie Hansen
Styremedlem

Rune Kvam
Styremedlem

klientnr. 60 Solås Borettslag org.nr. 950315636

Noter Solås Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Noter Solås Borettslag

Note 1 - Inntekter

	Ar 2024	Ar 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	8 297 664	8 297 664
3601 Leieinntekter garasjer	0	6 000
3602 Leieinntekt varme / brensel	1 786 836	1 786 836
3605 Leieinntekter lokaler	24 000	27 000
3607 Fremleie og bruksoverlating tillegg	105 132	75 396
3624 Inntekt vaskeri strømvavgift	37 896	30 050
3630 Internett / Bredbånd	864 024	825 660
3622 Strømforbruk elbil	88 199	56 453
3699 Andre driftsinntekter	0	58 575
Sum	11 203 751	11 163 634

Note 2 - Personalkostnader og OTP

	Ar 2024	Ar 2023
5100 Lønn til ansatte	553 573	542 071
5110 Lønn rengjøring	112 590	126 513
5111 Lønn styremedlemmer	9 250	0
5137 Andre lønnskostnader	12 875	29 638
5150 Oppptjente feriepenger	87 580	96 780
5210 Fri telefon	2 928	0
5280 Andre fordeler i arbeidsforhold	12 674	25 055
5290 Motkonto gruppe 52	-15 602	-25 055
5330 Styrehonorar	300 000	286 220
5390 Andre oppgavepliktige ytelser	6 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	142 434	141 924
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	12 349	13 646
5422 OTP og Pensjonspremie til pensjonsord	12 674	22 089
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	280	25
5890 Andre refusjoner	-104 536	-97 482
5920 Yrkesskadeforsikring	10 071	9 410
Sum	1 155 140	1 170 834

Antall årsverk sysselsatt: 1,40.

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav.

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Noter Solås Borettslag

Note 3 - Anleggsmidler

	Dørautomatikk	Skjær Oppvaskmaskin	Brannvarslings: festlokal	Fyrrom	ELbil-ladere	Tredemølle
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 556	57 125	47 500	55 838	475 150	34 300
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 556	57 125	47 500	55 838	475 150	34 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 481	38 083	20 583	22 956	265 857	25 725
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 075	19 042	26 917	32 882	209 293	8 575
Årets avskrivninger :	4 356	5 712	3 167	3 723	67 878	6 860
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018	2018	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	10	15	15	7	5

Lydutstyr Brannvarslings:

Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 818	1 780 665
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 818	1 780 665
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 596	89 033
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 222	1 691 632
Årets avskrivninger :	16 606	89 033
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	3	15

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	1 447 615	1 362 293
Sum	1 447 615	1 362 293

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Noter Solås Borettslag

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	Ar 2024	Ar 2023
6543 Vaskerianlegg	10 094	18 572
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	92 853	195 640
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	728 390	834 726
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	187 890	11 891
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	31 222	21 158
6640 Periodisk vedlikehold	3 172 313	156 659
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	14 625	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	30 000	20 000
Sum	4 267 389	1 258 646

Konto 6640 gjelder fliser i entrè, energikartlegging, rens av varmeanlegg, ledplater garasje og takarbeider.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	Ar 2024	Ar 2023
6360 Renhold	38 801	40 154
6395 Sommer og vintervedlikehold	102 953	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 711	3 156
6780 Andre driftsavtaler	18 889	18 852
Sum	162 354	62 162

Note 7 - Administrative honorarer

	Ar 2024	Ar 2023
6701 Honorar revisjon	5 575	6 875
6710 Forretningsførerhonorar	278 964	264 672
6711 Honorar administrative tjenester	8 234	11 960
6725 Honorar for juridisk bistand	24 350	7 500
Sum	317 123	291 007

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Noter Solås Borettslag

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	3 600	4 500
6420 Leie kontormaskiner	0	11 117
6490 Annen leiekostnad	111 117	111 409
6500 Verktøy	28 819	5 936
6540 Inventar	37 905	25 228
6550 Driftsmateriale	28 766	35 428
6551 Datautstyr (hardware)	0	578
6553 Lisenskostnader	13 985	13 892
6555 IT-tjenester	5 063	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	8 457	1 014
6580 Trimrom	2 488	21 783
6790 Annen fremmed tjeneste	2 250	0
6800 Kontorrekvisita	11 123	16 984
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 500	0
6940 Porto og andre fraktkostnader	1 508	0
7000 Drivstoff	128 146	84 859
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	39 469	63 526
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	700	104
7420 Gave og tilskudd	33 962	35 980
7450 Kontingent boligbyggelaget	42 000	35 000
7710 Styremøter	2 570	4 904
7720 Generalforsamling / Årsmøte	10 667	10 770
7770 Bank og kortgebyrer	7 800	8 278
7781 Sosiale tiltak	40 508	61 040
7790 Annen kostnad	140	36
Sum	568 541	552 364

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	539 711	539 711
1100 Bygninger	15 022 795	15 022 795
1101 Rehabilitering og påkostninger	31 887 819	31 887 819
1103 Styretskontor/møterom	26 307	26 307
1104 Sjøppelhus, boder og andre mindre bygg	2 093 289	2 093 289
Sum	49 569 921	49 569 921

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Noter Solås Borettslag

Note 10 - Bankinnskudd for bundne midler

	År 2024	År 2023
1963 Bankinnskudd øremerket til vedlikehold (+31)	1 123 756	2 308 888
Sum	1 123 756	2 308 888

Det er opprettet en øremerket bankkonto som er knyttet til vedlikeholdsfondet. Denne bankkonto er balanseført som et finansielt anleggsmiddel og er ikke inkludert i boligselskapets disponible midler.

Note 11 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	2 880 276	1 407 887
1933 Plasseringskonto 31+	0	2 456 965
1934 Sparekonto, 12 gebyrfrie uttak	130 178	0
Sum	3 010 454	3 864 853

Note 12 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	14 000	14 000
Opptjent egenkapital	25 695 906	25 255 635
Vedlikeholdsfond	1 008 888	2 308 888
SUM EGENKAPITAL	26 718 794	27 578 523

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

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Noter Solås Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering av to lån
Lånenummer:	94937034827
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.50 %
Betingelser:	Fast rente til 19.10.2028
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	31 304 715
Lånesaldo 01.01:	25 566 400
Avdrag i perioden:	1 216 463
Lånesaldo 31.12:	24 349 937
Saldo 5 år frem i tid:	17 591 679

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937034827	84	204 544	17 181 696
	27	166 258	4 488 966
	28	95 687	2 679 236

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

KONKLUSJON AV VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN I SOLÅS BORETTSLAG TIRSDAG 6. MAI 2025.

Styret:

Leder	Arild Bergstrøm	2024 - 26	ikke på valg _____	1 år
Styremedlem	Rune Kvam	2024- 26	ikke på valg _____	1 år
”	Simen Ekeland Solberg	2025 - 27	NY _____	2 år
”	Berit Gundhus	2024 - 26	ikke på valg _____	1 år
«	Marit Hamkoll	2025 - 27	NY _____	2 år

Varamedlemmer:

1. Trond Knudsen	NY _____	1 år
2. Anders Rikenberg	gjv. _____	1 år
3. Nina Solheim Hansen	NY. _____	1 år

Festkomite/15.etg.:

Kateryna Veselbo	gjv. _____	1 år
Laila Klem Tveten	gjv. _____	1 år
Bjørn Gundhus	gjv. _____	1 år
Anders Rikenberg	gjv. _____	1 år
Azeb Gaim Tesfay	gjv. _____	1 år

Delegater til NBBOs årsmøte:

Rune Kvam	NY _____	1 år
Berit Gundhus	NY _____	1 år

Delegater til Solås kabel TV - AB Årsmøte:

Arild Bergstrøm	gjv. _____	1 år
Rune Kvam	gjv. _____	1 år
Trond Knudsen	gjv. _____	1 år
Torbjørn Tandberg	gjv. _____	1 år
Simen Ekeland Solberg	NY _____	1 år

Valgkomite:

Turid Martinsen	gjv. _____	1 år
Ulla Eek	gjv. _____	1 år
Liv Marie Hansen	NY _____	1 år

Til styret i Solås Borettslag

Valgkomiteen har hatt fem møter, to med styremedlemmer. Vi har også hatt jevnlig kontakt på sms.

Valgkomiteens forslag 2025

Styret

Simen Ekeland Solberg
Marit Hamkoll

Varamedlemmer

Trond Knudsen
Anders Rikenberg
Nina Solheim Hansen

Festkomitè

Gjenvalg på alle

Delegater til årsmøte i NBB

Rune Kvam og Berit Gundhus

Delegater til Solås kabelTV AB

Simen Ekeland Solberg

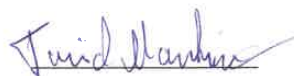
Honorar til styret

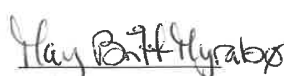
Valgkomiteen foreslår at styrehonorar fra generalforsamlingen 6. mai 2025 og til neste års ordinære generalforsamling fastsettes til kr. 300.000. Som godtgjøring for telefon/internett gis det kr. 6000. Dette er samme beløp som vedtatt i 2024. Styret fordeler selv honorar og godtgjøring.

Valgkomitè

Turid Martinsen
Ulla Eek
Liv Marie Hansen

Solås, 6. mars 2025


Turid Martinsen


May Britt Myrabø


Ulla Eek

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solås Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Festsalen 15. etg.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall andeler representert ved oppmøte: 50

Antall andeler representert ved fullmakt: 1

Totalt antall andeler representert i møtet: 51

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

Vedtak:

Antall 51 stemmeberettigede ble tatt til orientering

1.2 Valg av møteleder

Forslag : Marianne Næss , NBBO.

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Næss, NBBO som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Forslag : Berit Gundhus

Vedtak:

Berit Gundhus ble valgt som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

Forslag: Marianne Næss og Martin Bjørnstad Østreng

Vedtak:

Vedtak: Marianne Næss og Martin Bjørnstad Østreng ble valgt som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

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

Forslag: Kari Pettersen

Vedtak:

Valgt ble: Kari Pettersen

Vedlegg: Protokoll årsmøte 2025

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.8 Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Dette var en sak som ikke skulle behandles under konstitueringen, og kan sees bort fra.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Møteleder gjennomgikk årsmeldingens hovedpunkter.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Møteleder gjennomgikk regnskapets hovedpunkter.

Vedtak:

For regnskapsåret 2024 føres kr 440.271,- mot annen egen kapital i balansen, og -1.300.000,- mot vedlikeholdsfond

Årets resultat 2024 viser da et underskudd på kr 859.729,- som godkjennes.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr. 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjøring for telefon/internett gis det kr. 6000,-. Styret fordeler selv honorar og godtgjøring.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Som godtgjøring for telefon/internett gis det kr. 6000,-. Styret fordeler selv honorar og godtgjøring.

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innsendte saker

Vedtak:

Det var ved fristens utløp ingen innsendte saker

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Det skal velges styremedlemmer for 2 år etter Liv Marie Hansen og Martin Bjørnstad

Østreng .

Valgkomiteens forslag:

Simen Ekeland Solberg og Marit Hamkoll.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Simen Ekeland Solberg valgt.

Som styremedlem for 2 år ble Marit Hamkoll valgt.

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer for 1 år etter Simen Ekeland Solberg, Anders Rikenberg og Ivar Hagavold.

Vedtak:

1. Varamedlem for 1 år ble Trond Knudsen valgt.
2. Varamedlem for 1 år ble Anders Rikenberg valgt.
3. Varamedlem for 1 år ble Nina Solheim Hansen valgt.

6.3 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Som delegater til NBBOs generalforsamling ble Rune Kvam og Berit Gundhus valgt.

6.4 Festkomite

Det skal velges 5 medlemmer til festkomite for 1 år etter Laila Klem Tveten, Azeb Gaim Tesfay, Bjørn Gundhus, Anders Rikenberg og Kateryna Veselbo

Vedtak:

Som 5 medlemmer til festkomiteen for 1 år ble valgt: Laila Klem Tveten ,Azeb Gaim Tesfay, Bjørn Gundhus, Anders Rikenberg og Kateryna Veselbo.

6.5 Delegater til Solås Kabel TV AB

Det velges 5 delegater for 1 år til generalforsamlingen i Solås Kabel Tv etter

Arild Bergstrøm, Trond Knudsen, Einar Nilsen, Torbjørn Tandberg og Rune Kvam.

Valgkomiteens innstilling: Arild Bergstrøm, Rune Kvam, Trond Knudsen, Torbjørn Tandberg og Simen Ekeland Solberg.

Vedtak:

Som 5 delegater for 1 år til generalforsamlingen i Solås Kabel-TV ble Arild Bergstrøm, Rune Kvam, Trond Knudsen, Torbjørn Tandberg og Simen Ekeland Solberg valgt.

6.6 Valgkomitè

Det velges 3 medlemmer til valgkomiteen etter Turid Martinsen, May Britt Myrabø og Ulla Eek.

Valgkomiteens innstilling: Turid Martinsen, Ulla Eek og Liv Marie Hansen.

Vedtak:

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

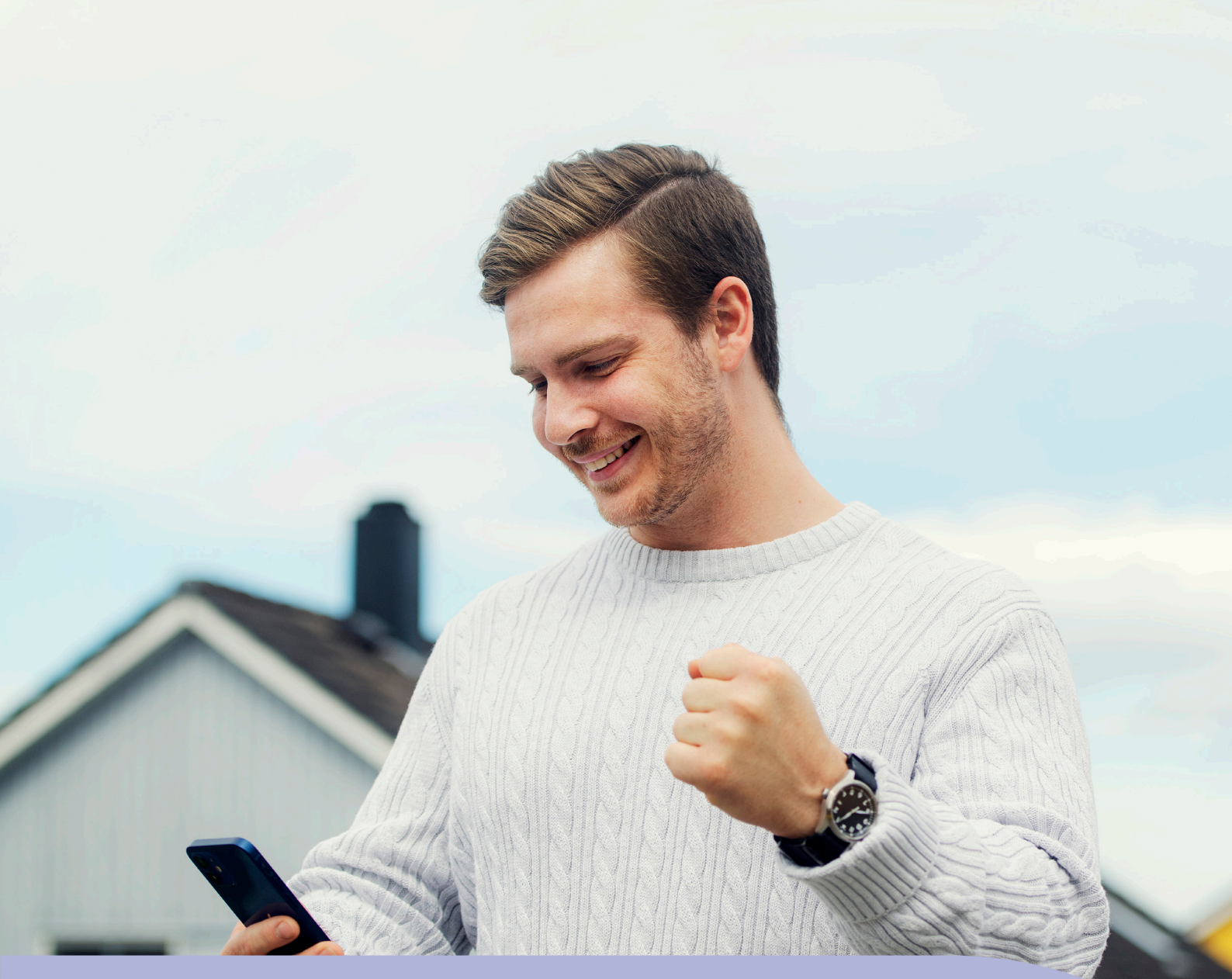
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Drømmer du
om ny bolig?

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**



SpareBank 1
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 7041250900 / Anna Marie Weel, tlf. 924 97 105

Kristian brenners vei 56B, 3026 Drammen

Andels nr. 97 i SOLÅS BORETTSLAG, org.nr. 950 315 636

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

