

Velkommen til

Solbergveien 22C
3057 Solbergelva

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solbergveien 22C - Leilighet 408
3057 Solbergelva

Ny, innbydende 3-roms leilighet med fin planløsning - Balkong og parkeringsplass - Heis - Sentralt og rolig - IN-løsning

Leiligheten fremstår som lys, innbydende og svært romslig med en fin planløsning, store oppholdsrom og gjennomgående lysflater.

Leiligheten har en god standard og byr på entré med praktisk tilknytning til bod, luftig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong og 2 trivelige soverom, hvor hovedsoverommet har direkte adkomst til bad/vaskerom.

Boligen disponerer en parkeringsplass samt en sportsbod.

Borettslaget har avtale om nedbetaling av fellesgjeld. Neste mulighet for innfrielse er Juni 2025. Felleskostnader etter innfrielse pr tid vil bli ca kr 4 248,-

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000
Andel fellesgjeld pr 26.11.2024	kr	1 925 000
Omkostninger*	kr	8 270
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 123 270
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	13 528
BRA/BRA-I		82/77 m²
Ant. sov.		2
Eierform		Andel
Byggeår		1854(Ombygget i 2022/2023)
Etasje		4

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!



Erlend Skavlem
Eiendomsmegler

986 99 845
erlend.skavlem@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 190 000**
Andel fellesgjeld pr 26.11.2024	kr	**1 925 000**
Omkostninger*	kr	**8 270**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 123 270**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**13 528**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 7 180

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

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

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 13 528 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter på fellesgjeld, renovasjon, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett, akonto vann og avløp, strøm i fellesarealer, generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg, snømåking, renholdstjenester, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Grunnkostnad: kr. 2 867,-
- Renter lån: kr. 9 280,-
- Felleskostnader lik fordeling kr. 459,-
- Måler: Akonto varmt vann: kr. 385,-
- Akonto kaldt vann: kr. 385,-
- Parkering: kr. 152,-

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

Borettslaget har avtale om nedbetaling av fellesgjeld. Neste mulighet for innfrielse er Juni 2025. Felleskostnader etter innfrielse pr tid vil bli ca kr 4 248,-

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode
Felleskostnader etter avdragsfri periode: Det gjøres oppmerksom på at fellesgjelden er avdragsfri. Den avdragsfrie perioden utløper i 2033 og første avdrag skal forfaller til betaling 30.12.2033. Månedlige felleskostnader vil øke med avdragsbeløpet hver måned fra 30.12.2033. Ta kontakt med forretningsfører for nærmere opplysninger..

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367254606, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.11.2024: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 26.11.2024: 144 769 000
Andel av saldo: 1 925 000
Første termin: 30.12.2023
Neste avdrag: 30.12.2033
Siste termin: 30.06.2063
Flytende rente

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Med mulighet for innbetaling pr 15.06 og 15.12

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. 48 i Solberg Spinderi Borettslag, org. nr. 923798854 med tilhørende borett til bolig nr. H0403.
Andelen ligger i Solberg Spinderi Borettslag og forretningsfører for borettslaget er NBBO.

Sikringsordning
Boligselskap er tilknyttet 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.

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
Leilighet:

BRA-i: 77 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 82 m2

4. etasje
BRA-i: 77 m2. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod.
BRA-e: 5 m2. Bod.
TBA: 4 m2. 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 borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier 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
4

Parkering
Boligen disponerer en parkeringsplass samt en sportsbod.

Lading av El-bil/Hybrid:
Det er forberedt for lading på leilighetens parkeringsplass, og ladeboks kan bestilles av Aneo. Her inngås det en abonnementsordning som dekker drift , vedlikehold og strømutgifter.

Borettslagets eiendom
Gnr. 245, Bnr. 1472, Snr. 48 (Ideel andel 1/1) i Drammen kommune.

Tomteareal er 8 370.14 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med garasjeanlegg, parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplass.

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 tillatt. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser
Som andelseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde borettslagets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, luking av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 224 950,-. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Borettslagets forsikringsselskap
Borettslaget har felles bygningsforsikring.

Byggeår
Ca. 1854, ombygget til leilighet i 2022/2023.

Innhold
Leiligheten fremstår som lys, innbydende og svært romslig med en fin planløsning, store oppholdsrom og gjennomgående lysflater.

Leiligheten har en god standard og byr på entré med praktisk tilknytning til bod, luftig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong og 2 trivelige soverom, hvor hovedsoverommet har direkte adkomst til bad/vaskerom.

Boligen disponerer en parkeringsplass samt en sportsbod.

Standard
Flott ny leilighet beliggende i Solbergelva. Bygningen er opprinnelig fra 1854, men ferdig omgjort til leiligheter i 2023. Leiligheten er nyrenovert og er ikke bebodd.

Velkommen inn! Hyggelig entré med nisje som passer perfekt til en skyvedørsgarderobe.

Leiligheten har en romslig og hyggelig stue med store vindusflater og utgang til balkong. Leiligheten har god standard med parkett på gulv, lyse overflater og moderne innredning. Planløsningen er meget effektiv og sørger for en god flyt og åpne, store rom. Mellom stue, spisestue og kjøkken er det åpen løsning, som sørger for en fin romfølelse.

Kjøkkenet er pent innredet og har et stilrent og delikat design bestående av slette fronter og slitesterk benkeplate i laminat. Integrert i kjøkkeninnredningen finner du både stekeovn, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Innredningen byr på effektive arbeidsflater og har rikelig med plass i både skuffer og skap.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong, hvor du har plass til et par stoler og et bord. Fra balkongen kan man nyte hyggelig utsyn.

Leiligheten har 2 romslige og pene soverom. Hovedsoverommet har god plass til innredning

med dobbeltseng og nattbord. Det er også god plass til å etablerte garderobeskap.

Fra hovedsoverommet er det direkte tilknytning til badet. Badet er et kombinert bad og vaskerom og er delikat innredet med lyse overflater og downlights i himling. Badet har opplegg for vaskemaskin og er innredet med servant på baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne.

Lyst og pent soverom nr. 2 som enkelt kan møbleres med både seng, nattbord og skrivepult.

I tillegg har leiligheten en stor innvendig bod, hvor du har rikelig med lagringsplass.

Boligen disponerer en parkeringsplass samt en sportsbod.

Selger skal til info utbedre knust glass på balkong før overtagelse av boligen.

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
Solbergveien 22C - Leilighet 408 har en super intern beliggenhet i 4. etasje med en hyggelig balkong, vendt mot rolig og etablert nabolag. Solbergveien 22C ligger flott til sentralt i Solbergelva, i et ettertraktet og trivelig nabolag.

Kun ca. 5 minutters gange til nærmeste dagligvare Kiwi, samtidig som det er nærhet til flere kjøpesentre, bl.a. Buskerud Storsenter/Alti med større butikkmiks, vinmonopol, restauranter og serveringssteder. Nærhet til lege, tannlege, Solberg senter og idrettsanlegg med idrettshall.

Fra boligen har du kort gangavstand til variert turterreng, lysløype og populære turmål som blant annet Knabben. Fra Knabben kan man se utover hele Drammen og Eikerbygdene, og et stort og attraktivt område åpenbarer seg. Populære utfartssteder som Nedbergdammen, Marivann og Tverken er innenfor rekkevidde etter en god spasertur på merkede stier.

Kort gangavstand til bussholdeplass og offentlig kommunikasjon med god bussforbindelse i retninger Drammen/Oslo og Hokksund. Kort vei fra eiendommen til E-134 retning Drammen/Oslo/Kongsberg. Ca. 10 min. kjøretid til Drammen sentrum og ca. 40 min. til Oslo.

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
Grunnforholdene består av fjell, sprengsteinsfylling eller pukk. Grunnundersøkelser er ikke gjennomført. Bygningen er en eldre teglsteinskonstruksjon. Vinduer er i malt treverk med 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt og har brannklasse EI30 samt lydklasse 40 dB. Balkongdøren er i malt tre og utstyrt med 3-lags isolerglass. Balkongen har adkomst fra stuen og er bygget med en kombinasjon av stål- og trekonstruksjoner. Den er utstyrt med glassrekkverk.

Boligen har parkettgulv, og både vegger og tak er malt. Etasjeskillene består av betongdekke,

som er en lukket konstruksjon. Kun målinger av retthet er gjennomført. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor som irrelevante. Innvendige dører er glatte og malte.

Vannrørene er av plast og bygget som et rør-i-rør-system. Inspeksjon er foretatt i rørskapet, som også inneholder vannmåler, stoppekran og en montert waterguard. Ventilasjonen i boligen er balansert, og varmtvannsforsyningen er tilknyttet et sentralt anlegg.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, med sikringsskap utstyrt med automatsikringer. Ringeklokke med dørtelefon er installert. Full dokumentasjon på det elektriske anlegget er fremlagt av Arro Elektro AS. Selskapet, representert ved Brede Vislie, har besvart spørsmål på vegne av selger. Boligen er utstyrt med røykvarslere og sprinkelanlegg. Et brannslukningsapparat er også montert.

Følgende punkter har fått TG2 i vedlagte tilstandsrapport:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong med adkomst fra stue, oppført i stål og trekonstruksjon, glassrekkverk.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Den ene glassruten er knust på balkongen.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:

Selger skal utbedre dette før overtagelse av boligen.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av 66 leiligheter med parkeringsanlegg, datert den 24.06.2024.. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

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
Oppvarming med strøm. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Leiligheten er ikke bebodd og har ikke et reelt registrert strømforbruk. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget er nylig ferdigstilt og er ikke kontrollert enda.

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 bygningssakyndig 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 innstalleringer el-bil lader.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B Rød

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet tv via felles avtale via borettslaget,

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 burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt
Nei

Boplikt
Nei

Driveplikt
Nei

Odelsrett
Nei

Regulering
Gjeldende regulering:
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg i reguleringsplan detaljregulering for del av Solberg Spinderi, planid 3005 062320080003 (30.03.2016). Deler av eiendommen er også regulert til bevaring kulturmiljø. Sameiets og borettslagets eiendom er ytterligere regulert i samme reguleringsplan.

Kommuneplan/kommunedelplan:
Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål samt bevaring kulturmiljø i kommuneplanen (07.10.2015).

Regulering under arbeid:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

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.

Verneklasse/sefrak
Sameiets eiendom er lokalt listeført som bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi) og og bygget er registrert som høy bevaringsverdi - klasse B.

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
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien vil avhenge av hvorvidt eier benytter boligen som sin primærbolig (folkeregistrert adresse) eller sekundærbolig, hvor av sistnevnte vil få en høyere ligningsverdi enn primærbolig. Formuesverdien for primærbolig vil normalt utgjøre inntil ca. 30% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

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
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

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. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten. Forkjøpsretten på boligen blir utlyst etter salg. Dersom forkjøpsberettiget benytter seg av forkjøpsretten, påløper det et forkjøpsrettsgebyr fra forretningsfører pålydende 5 rettsgebyr + mva. i tillegg til kjøpesum og omkostninger. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

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 overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet 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
Solberg Spinderi Holding AS

Heftelser
Heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

3301/245/1472/48:
27.12.2001 - Dokumentnr: 12560 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1493
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1472

05.10.2022 - Dokumentnr: 1119612 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1560
Hefter i ideell 2349/2500 av matrikkelenhet tilhørende:
Solberg Spinderi Borettslag
Bestemmelse om støyskjerming
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.07.2023 - Dokumentnr: 710904 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

23.06.2023 - Dokumentnr: 661861 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/6277
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 borettshaverne 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.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon: kr. 55 000,-
Markedspakke: kr. 15 900,-
Fotopakke : kr. 4 900,-
Tilrettelegging: kr. 16 950,-
Oppgjørshonorar: kr. 8 900,-
Garantipremie: kr. 3 100,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr. 276,-
Visning per stk.: kr. 3 500,-
Innhenting kommunal informasjon: kr. 1 000,-
Boligopplysninger forretningsfører/ BBL: kr. 1 300,-
Fakturahonorar: kr. 1 250,-
Totalt: kr. 112 076,-

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.

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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Thomas Bergodd den 10.12.2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring, og har derfor ikke fylt ut egenerklæringsskjema.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.
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 overtakelse. 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 overtakelse, 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 bygningssakyndig 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 avtalte 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 skjøtet 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
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- 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
Erlend Skavlem
Eiendomsmegler
Telefon: 986 99 845
E-post: erlend.skavlem@em1sornorge.no

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

Kontaktpersoner
Ole Kristian Skretteberg
Eiendomsmegler
Telefon: 976 21 203
E-post: ole.kristian.skretteberg@em1sorost.no

Jørn Mosebekk Larsen
Salgs - og rekrutteringsansvarlig | Eiendomsmegler
Telefon: 913 21 232
E-post: jorn.larsen@em1sorost.no

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.



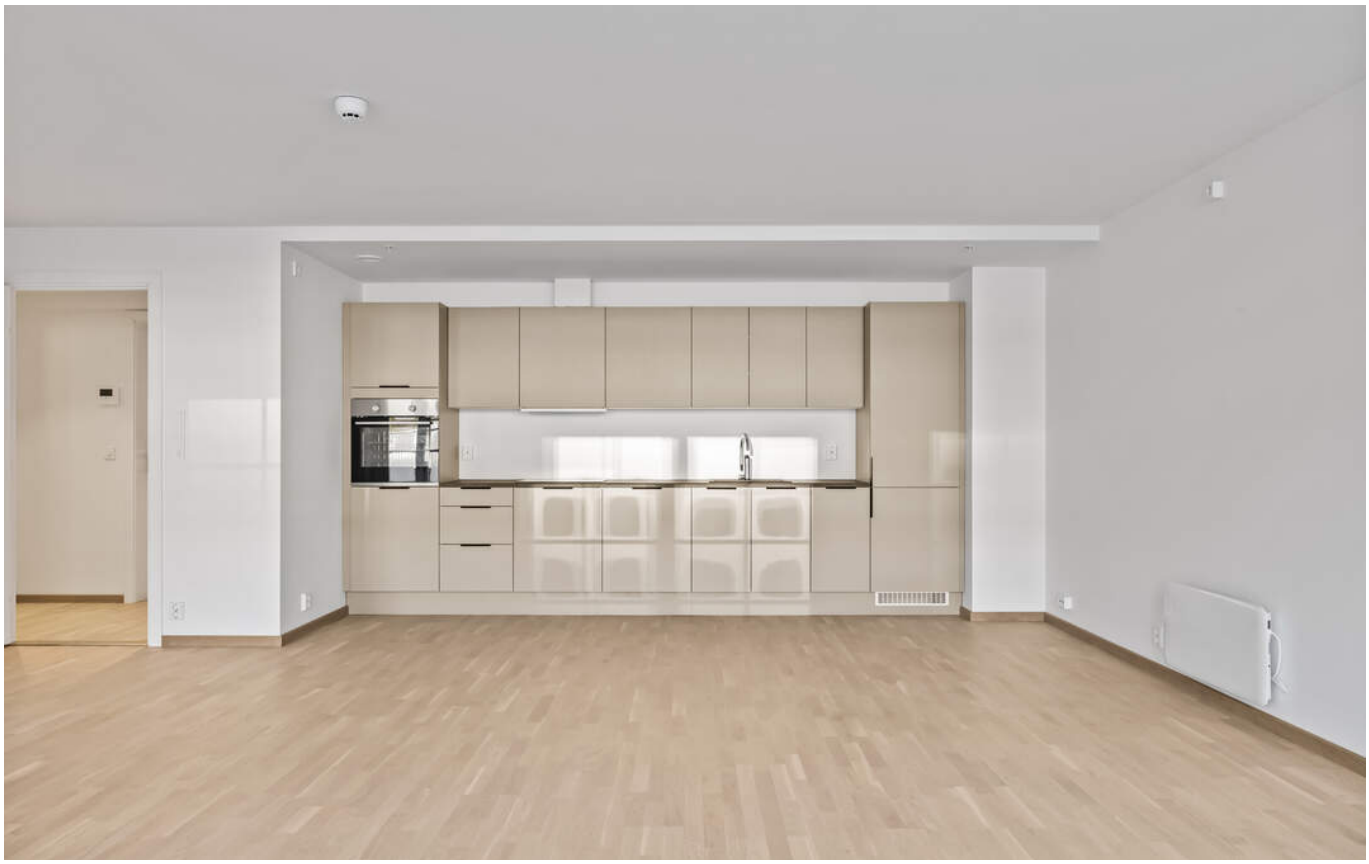
































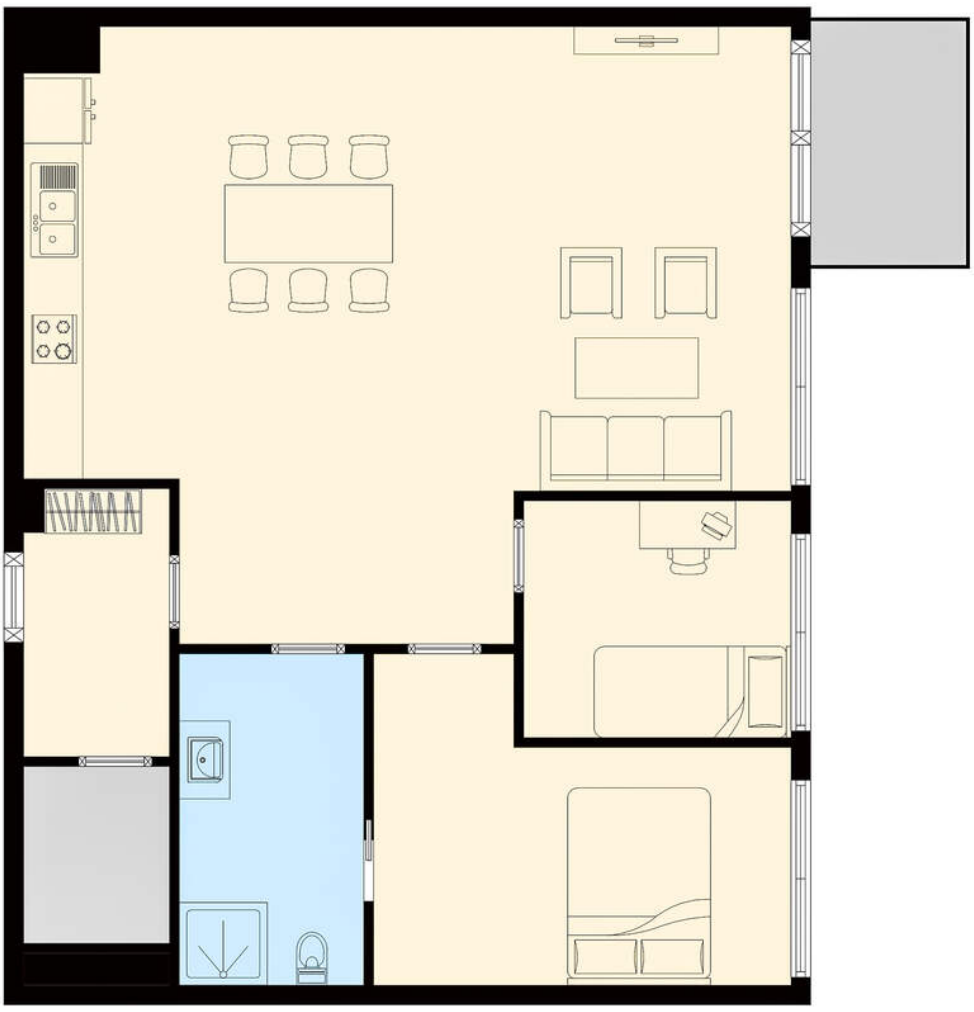








Plantegning



HUSFOTOGRAF.NO

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise
eiendommens potensiale.

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.

SOLBERGVEIEN 22C

Nabolaget Spinnerikroken/Ulverudbekken - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Solberg skole	Linje 51, 51N, 55, 56, 139	7 min 0.5 km
Mjøndalen stasjon	Linje R12, R13	10 min 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 5 min
Oslo Gardermoen		1 t 19 min

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.)	549 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)	264 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	6 min 3.4 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	9 min 6.2 km

> «Solbergelva har Norges beste bandylag og en fin sportsklubb for alle. Flotte muligheter for tur i skog og mark»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

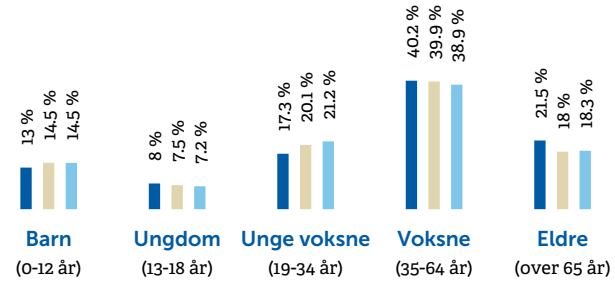
NABOSKAPET

Høflige 66/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Spinnerikroken/Ulverudbek...	1 108	598
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skyttelveien barnehage (0-5 år)	69 barn	5 min 0.3 km
Solbergelva sprelloppbarnehage (1-5 år)	116 barn	22 min 1.6 km
Grinde barnehage (0-5 år)	71 barn	24 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solbergelva		7 min
Coop Extra Herstrøm	Post i butikk, PostNord	5 min 2.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

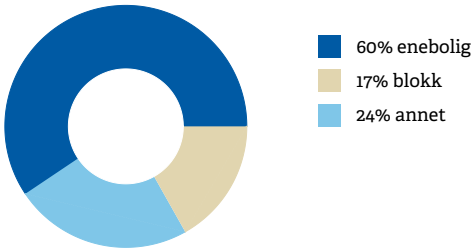
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Solberg idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	**8 min** 0.6 km
Killingrudalléen balløkke Ballspill	**20 min** 1.5 km
SKY Fitness Drammen	**6 min**
SATS Åssiden	**6 min**

BOLIGMASSE



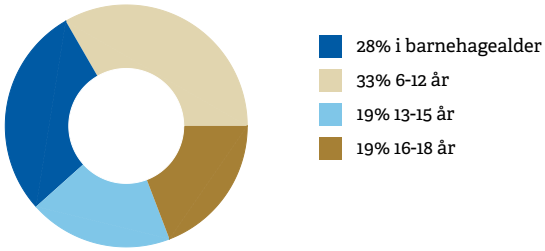
«Stille og fredelig, hyggelige mennesker og barna kan leke fritt på veien og egen lekeplass»

Sitat fra en lokalkjent

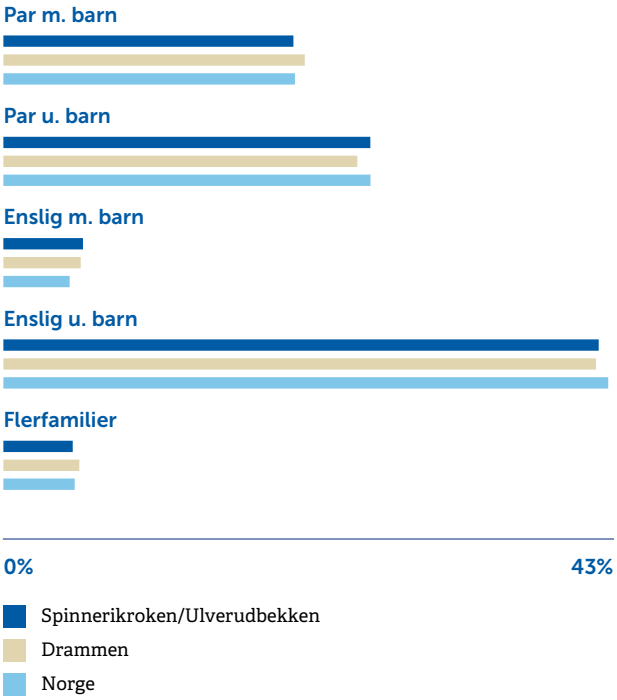
VARER/TJENESTER

Solberg Senter	**6 min**
Ditt Apotek Solberg Senter	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



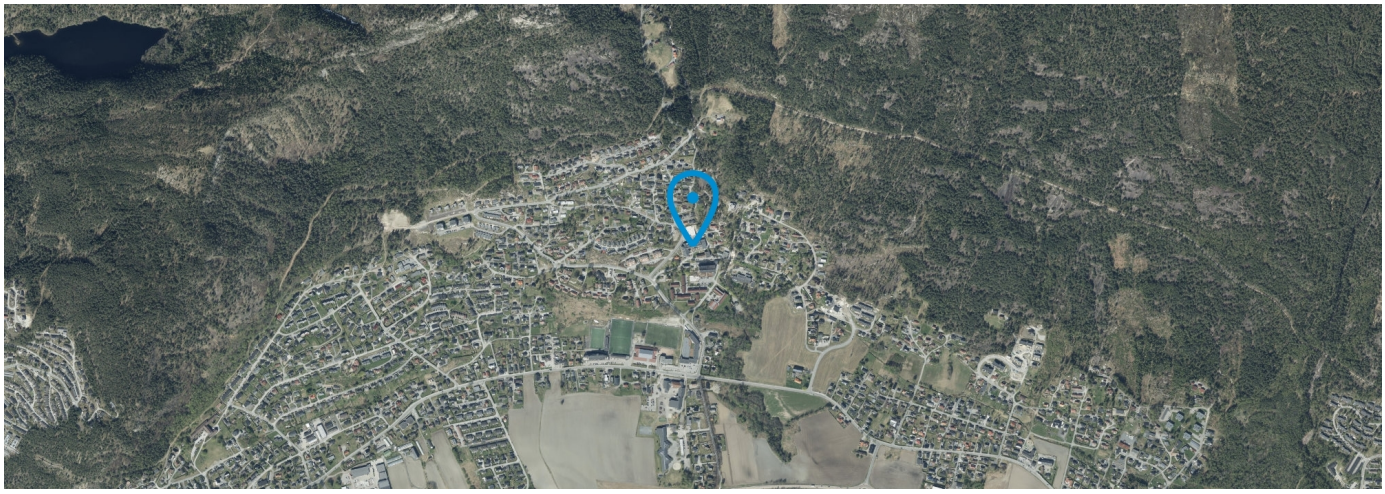
FAMILIESAMMENSETNING

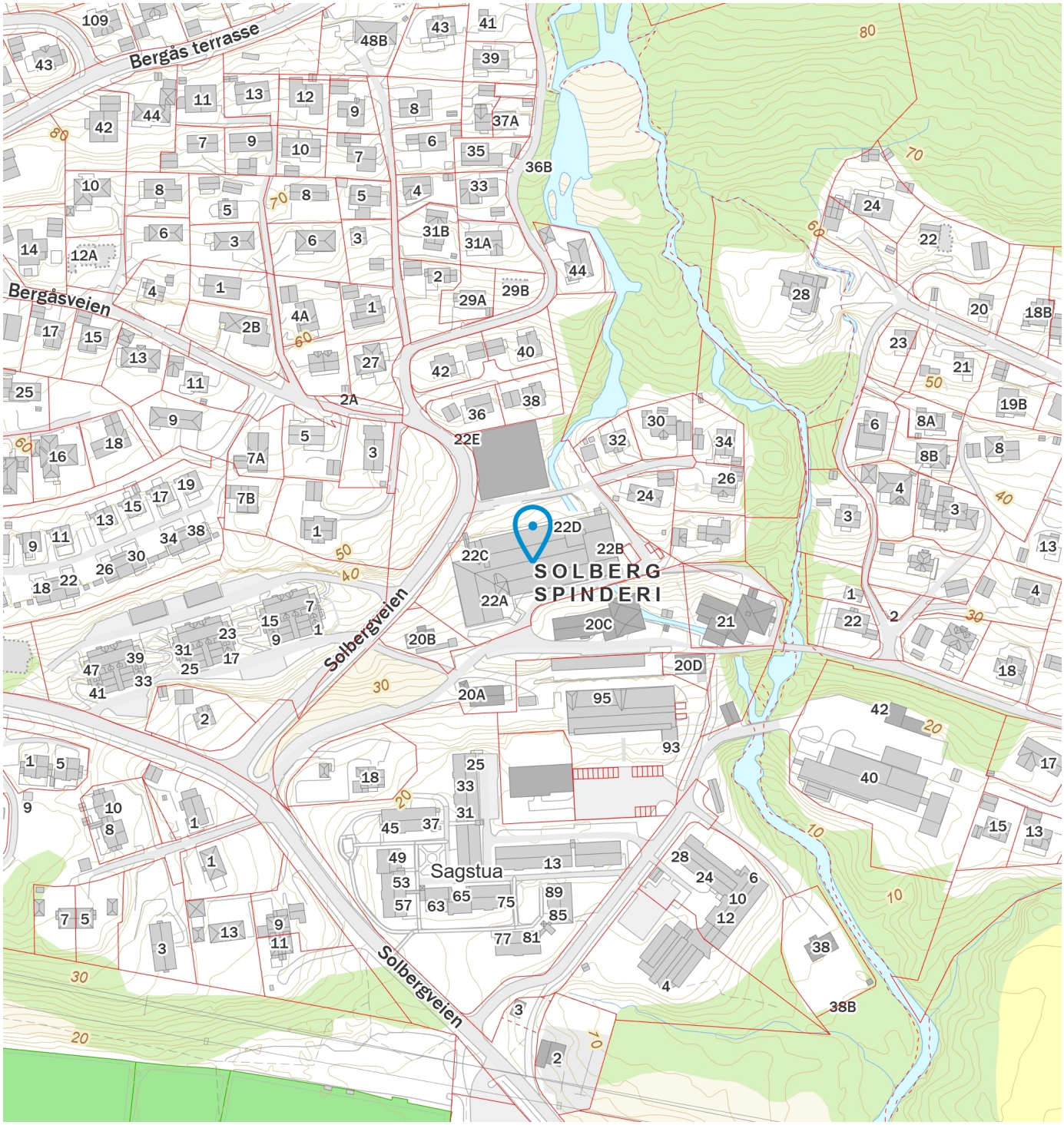


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057
SOLBERGELVA

DRAMMEN kommune

gnr. 245, bnr. 1472, snr. 48

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 02.12.2024 **Rapportdato:** 10.12.2024 **Oppdragsnr.:** 21132-1496 **Referansenummer:** RB7444

Autorisert foretak: Bergodd Eiendom og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Bergodd **Vår ref:** Thomas Bergodd

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.

TAKSTTEAM
DRAMMEN AS

Rapportansvarlig



Thomas Bergodd
Uavhengig Takstingeniør
thomas@bergodd.no
952 35 104

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Flott ny leilighet beliggende i Solbergelva. Bygningen er opprinnelig fra 1854, men ferdig omgjort til leiligheter i 2024. God standard. Leiligheten er ikke bebodd.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

Gå til side

UTVENDIG

Eldre bygningsmasse i teglstein.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, brannklasse EI30/lydklasse 40dB.
Malt tredør m/3-lags isolerglass til balkong.
Balkong med adkomst fra stue, oppført i stål og trekonstruksjon, glassrekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon på badets oppbygging er fremlagt.
Veggene har våtromstapet/strie. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Nedsenk i dusjsone. Utenfor dusjsone er gulvet flatt.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nytt og ikke vært i bruk. Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging.

Gå til side

KJØKKEN

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

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Vannmåler og stoppekran i rørskap. Montert waterguard i rørskap.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vesentlig skjult el.anlegg, sikringsskap m/automatsikringer.
Ringeklokke med dørtelefon.
Det er fremlagt full dokumentasjon på el.anlegget fra Arro Elektro AS.
Arro Elektro AS v/Brede Vislie har besvart spørsmålene under for selger.
Det er montert røykvarslere og sprinkelanlegg.
Montert brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Fjell, sprengsteinsfylling eller pukk i grunn.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

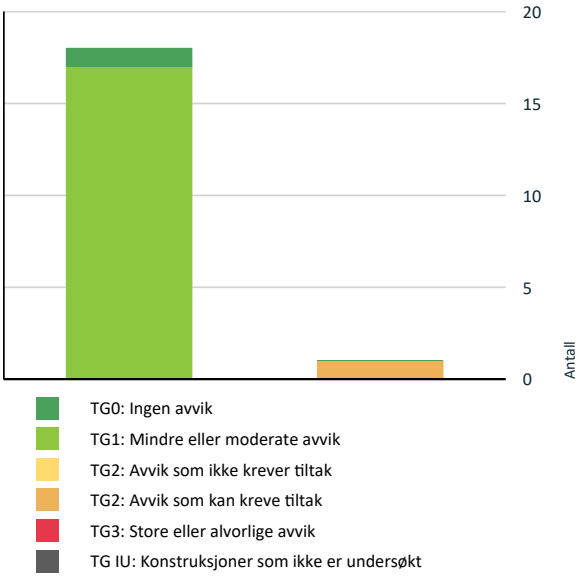
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Ihht. Norges Eiendommer. Bygningen er opprinnelig fra 1854, men ombygd til leiligheter i 2024.

Anvendelse

Standard
God standard.

Vedlikehold
Leiligheten er ny og ikke tidligere bebodd.

Tilbygg / modernisering

2024	Ombygging	Bygget er opprinnelig fra 1854, men ombygget til leiligheter som er ferdigstilt i 2024

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, brannklasse EI30/lydklasse 40dB.
Malt tredør m/3-lags isolerglass til balkong.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue, oppført i stål og trekonstruksjon, glassrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den ene glassruten er knust på balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det bemerkes at dette er en lukket konstruksjon, det er kun foretatt målinger av retthet.

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon på badets oppbygging er fremlagt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/strie. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Nedsenk i dusjsone. Utenfor dusjsone er gulvet flatt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nytt og ikke vært i bruk. Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannmåler og stoppekran i rørskap. Montert waterguard i rørskap.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

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 skjult el.anlegg, sikringsskap m/automatsikringer.
Ringeklokke med dørtelefon.

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er fremlagt full dokumentasjon på el.anlegget fra Arro Elektro AS.
Arro Elektro AS v/Brede Vislie har besvart spørsmålene under for selger.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og sprinkelanlegg. Montert brannslukningsapparat.

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

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Nei

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

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

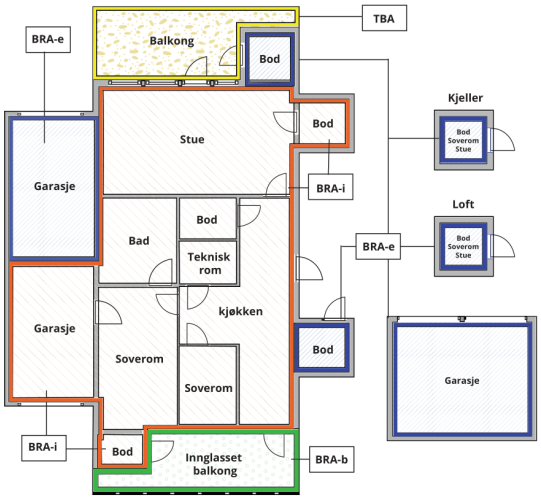
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	77	5		82	4
SUM	**77**	**5**			**4**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré , Bod , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er fra 2024. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon, samt godt med annen relevant dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	74	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Thomas Bergodd	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	1472		48	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Solbergveien 22C - Leilighet 408

Hjemmelshaver
Solberg Spinderi Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
408/SOLBERG SPINDERI BORETTSLAG	923798854	408		Solberg Spinderi Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
48	1 925 000 *26.11.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		330 000
Omløpsmidler:		5 347 971	Samlet innskuddskapital:		156 440 446
Kortsiktig gjeld (-)	-	4 793 022	Langsiktig gjeld (+):	+	146 650 000
Disponible midler:		554 949	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		303 090 446

Kommentar

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Solbergelva. Kort vei til skole, barnehage, butikker og idrettsanlegg. Kort vei til marka med flotte ski- og turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Ja.

Om tomten

Tomten har opparbeidede fellesarealer. Det er laget et parkeringshus på eiendommen med parkering i p-huset og på taket av p-huset. Det er etablert el.billadere.
Det er ikke kjennskap til om det medfølger p-plass eller om dette må kjøpes separat.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedr. eiendommen. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, fremvist av eier. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen, enn det som er nevnt i dokumentet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringen er felles for hele Borettslaget, og betales i husleien. Polisenummer er ikke opplyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	02.12.2024		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.12.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Solbergveien 22C - Leilighet 408 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1472
3301 DRAMMEN

Bergodd Eiendom og Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

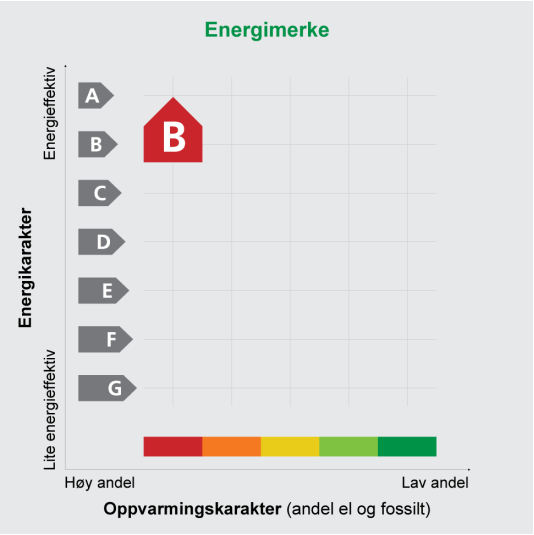
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Solbergveien 22 C
Postnr	3057
Sted	Solbergelva
Leilighetsnr.	
Gnr.	245
Bnr.	1472
Seksjonsnr.	48
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2023-1487247
Dato	21.06.2023



Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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.

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	79,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.05.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbergveien 22 C
Postnr/Sted: 3057 Solbergelva
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 21.06.2023 15:15:46
Energimerkenummer: A2023-1487247
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

Gnr: 245
Bnr: 1472
Seksjonsnr: 48
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3005
Gnr.	245
Bnr.	1472
Snr.	48
Fnr.	
Gateadresse	Solbergveien 22 C
Postnummer	3057
Poststed	Solbergelva
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet H0403
Dato fil opprettet	21.06.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	13 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,73 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.05.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
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/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
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	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
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	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

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	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.6.2023
Henvisning 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	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Oddvar Schjøtt-Høiholt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	43,4

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,3
Varmtvann	29,8
Vifter	8,0
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	114,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8444 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5526 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	106,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8444 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	8444 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8444 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,6 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Andre Sparre Brustad Dato utkjørt: 16.12.24 Side 1 av 2

Solberg Spinderi Borettslag		**Vår ref.:**	267/48
Solbergveien 22 C		**Type:**	Borettslag
3057 SOLBERGELVA		**Eiere:**	Solberg Spinderi Holding AS
Organisasjonsnr:	923 798 854	**Andelsnr:**	48

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **13 050**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnkostnad	2 415
	Kostnader lik fordeling	438
	Renter lån	9 280
Måler:	Akonto varmt vann : Enhet: 267/48 (516 - 48)	385
	Akonto kaldt vann : Enhet: 267/48 (515 - 48)	385
Objekt:	Parkering (568 - 48)	147

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2025** **Tot. utg. i kr.:** **13 528**

Felleskostnader:	Grunnkostnad	2 867
	Kostnader lik fordeling	459
	Renter lån	9 280
Måler:	Akonto varmt vann : Enhet: 267/48 (516 - 48)	385
	Akonto kaldt vann : Enhet: 267/48 (515 - 48)	385
Objekt:	Parkering (568 - 48)	152

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 925 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 926 235
Klient ajourf. lån:	146 650 000	Klient gj. s. årsoppg.:	146 744 133

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367254606, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.12.2024: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 16.12.2024: 144 769 000
Andel av saldo: 1 925 000
Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)
Flytende rente

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 90049599

E-post: N/A

Restanse felleskostnader pr. 16.12.2024

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2023

		Gjeld:	1 926 235	Andre inntekter:	8
Annen formue:	0	Utgifter:	52 436		

Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Boligopplysninger:

Solberg Spinderi Borettslag	**Vår ref.:**	267/48
Solbergveien 22 C	**Type:**	Borettslag
3057 SOLBERGELVA	**Eiere:**	Solberg Spinderi Holding AS

Organisasjonsnr: 923 798 854

Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 245/1472
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8370.1

Selskapet er forsikret via Klient 655

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.06.2023	Første innflytting:	31.08.2023	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	79
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	79m2	P-rom	74.6
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. (				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Laget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Med mulighet for innbetaling pr 15.06 og 15.12 NB! Posten for lite/mye betalt IN inngår ikke som en post i de totale felleskostnadene i borettslaget. Dette er et personlig krav/tilbakebetaling som skal følge selger av andelen. Vær oppmerksom på at ved Boligopplysninger bestilt i hhv desember og juni, må posten for lite/mye betalt IN tas ut av totale felleskostnader i oversikten over neste endring felleskostnader.

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.

Boligene har 1 bod og 1 parkeringsplass. Enkelte andelseiere har kjøpt ekstra bod eller parkering, Disse er egne seksjoner i Sameiet Solberg Spinderi og har ingen tilknytning til Borettslaget. Ved salg av ekstra bod eller parkeringsplass i Sameiet Solberg Spinderi vil det tilkomme eierskiftegebyr ihht. prisliste.

tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Kostnadene kreves inn gjennom den delen av felleskostnadene som heter Kostnader lik fordeling

VEDTEKTER

FOR

SOLBERG SPINDERI BORETTSLAG

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.10.2019, sist endret på generalforsamling den 14.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

(1) Solberg Spinderi borettslag er en del av et eierseksjonssameie – Sameiet Solberg Spinderi i Drammen (heretter også omtalt som «Sameiet Solberg Spinderi» eller «Sameiet») - beliggende på eiendommen gnr.245 bnr. 1472 i Drammen kommune. Eiendommen er organisert i et eierseksjonssameie hvor alle boligene på eiendommen utgjør enkeltstående boligseksjoner, eid og hjemlet Solberg Spinderi borettslag.

(2) I Sameiet Solberg Spinderi er det totalt 95 seksjoner, 66 boligseksjoner i plan 1 -5, 2 næringsseksjoner for næringslokaler i plan 2, 11 næringsseksjoner som utgjør 11 boder i plan 2 samt 16 næringsseksjoner som utgjør 16 parkeringsplasser i frittliggende garasjeanlegg.

(3) Solberg Spinderi borettslag er hjemmelshaver til alle de 66 boligseksjonene (snr. 1 til snr. 66) Næringsseksjonene i Sameiet Solberg Spinderi er næringsarealer, boder og parkeringsplasser (snr. 67-68 og snr. 69-79 samt seksjon 80 - 95) som eies av andre.

(4) De 66 boligseksjonene som Solberg Spinderi borettslag eier i Sameiet Solberg Spinderi, består hver av bruksenhetens hoveddel, som er boligen, og av tilleggsdeler til bruksenheten, som ikke ligger inne i hoveddelen, i form av bod og parkeringsplass.

(5) Solberg Spinderi borettslag er seksjonseier i Sameiet Solberg Spinderi, og har derfor rettigheter og plikter i Sameiet Solberg Spinderi. I kraft av å være seksjonseier til de 66 boligseksjonene i Sameiet Solberg Spinderi har Solberg Spinderi borettslag bla rett til å bruke alle fellesarealene i Sameiet Solberg Spinderi.

(6) Fordi Solberg Spinderi borettslag består av 66 enkeltstående boligseksjoner, er det formelt sett ingen fellesarealer i borettslaget. Fellesarealene i eiendommen ligger i Sameiet Solberg Spinderi, men slik at det alt vesentlige av fellesarealene i Sameiet Solberg Spinderi i praksis vil brukes og disponeres av Solberg Spinderi borettslag.

(8) Det skal tilstrebes at det valgte styret i Solberg Spinderi borettslag er det samme som det valgte styret i Sameiet Solberg Spinderi.

1-2 Formål
Solberg Spinderi borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-3 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.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen 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.

(4) 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.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 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 punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter 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 en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer i borettslaget og sameiet til det de er beregnet 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 urimelig 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. Hvis tiltaket skal gjennomføres på en del av eiendommen som ikke Solberg Spinderi borettslag er gitt enerett til å bruke, skal det søkes til styret i Sameiet Solberg Spinderi.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. 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. Eventuelle ordensregler for Sameiet fastsettes av Sameiets styre.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne 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 gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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 en 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, herunder private utearealer på tak, balkong og boder, som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseier skal 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller på Sameiet. 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 ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner i den del av bygningsmassen som borettslaget disponerer, samt sluk, 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, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Om forståelsen av vedtektens punkt 5-2 – særlig om borettslagets vedlikeholdsplikt når borettslaget er del av Sameiet Solberg Spinderi.

(1) Borettslaget består av 66 enkeltstående boligseksjoner (snr. 1 til snr. 66) med tilleggsdeler i form av boder og parkeringsplasser mv. Det er ikke fellesarealer i borettslaget. Fellesarealene rundt de 66 boligseksjonene, herunder bygningskroppen, er fellesarealer i Sameiet Solberg Spinderi. Borettslaget er som seksjonseier pålagt å ivareta det vesentlige av vedlikeholdet av disse fellesarealene alene, jfr. Sameiets vedtekter pkt. 3.1.

(2) Når borettslagets vedlikeholdsplikt beskrives i punkt 5-2, siktes det derfor til de deler av bygningen i Sameiet Solberg Spinderi som borettslaget i praksis disponerer alene. Øvrige fellesarealer i Sameiet Solberg Spinderi hører under Sameiet Solberg Spinderis vedlikeholdsplikt og det er regulert i sameiets vedtekter punkt 3.3.

5-3 Særlig om vedlikeholdsansvaret for parkeringsplasser, boder og parkeringsanlegget.

(1) Sameiet Solberg Spinderi har plikt til å vedlikeholde alle parkeringsplasser i garasjeanlegget, herunder de som hører til de 66 boligseksjonene, jf. sameiets vedtekter punkt 3.3. Kostnadene for slikt vedlikehold er en felleskostnad i Sameiet Solberg Spinderi som knytter seg til garasjeanlegget hvor det er en egen fordelingsnøkkel inntatt i Sameiet Solberg Spinderis vedtekter punkt 4.3.

(2) For alle boder knyttet til boligene, har andelseier ansvar for det indre overflatevedlikeholdet av den boden som hører til boligen og som andelseier har enerett til å bruke.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Som felleskostnader regnes alle kostnader som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader er fastsatt i bygge og finansieringsplanen etter en fordelingsnøkkel der 40% av kostnadene er likefordelt og 60% av kostnadene er fordelt med grunnlag i boligens bruttoareal/totalt bruttoareal i borettslaget.

Fordelingsnøkkelen kan justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytte eller forbruk for den enkelte andel.

(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 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag
(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 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 til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer med 1. varamedlem. Det skal tilstrebes at styret i borettslaget er det samme som styret i Sameiet Solberg Spinderi.

(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 velger nestleder blant sine medlemmer.

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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Borettslaget er del av Sameiet Solberg Spinderi og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Solberg Spinderi før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i Sameiet Solberg Spinderi må vurderes konkret.

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, og denne skal avholdes før årsmøte i Sameiet Solberg Spinderi.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen 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 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 punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslaget er del av Sameiet Solberg Spinderi og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Solberg Spinderi før borettslagets vedtaket er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i Sameiet Solberg Spinderi må vurderes konkret.

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 framtredende 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 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. Særlige bestemmelser om parkering

11-1 Innvendige parkeringsplasser
Til hver borettslagsbolig følger det 1 stk. biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Biloppstillingsplassene kan ikke omsettes, verken internt eller eksternt, dvs. at de følger vedkommende borettslagsbolig ved videresalg av boligen. Biloppstillingsplassene kan leies ut internt i borettslaget, dvs. til andre borettshavere/borettslaget.

11-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) Det er avsatt 8 parkeringsplasser for brukere med nedsatt funksjonsevne i sameiets utvendige fellesarealer.

(2) En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Styret i sameiet/borettslaget i samarbeid fordeler bruken av disse 8 parkeringsplassene til andelseiere som til enhver tid enhver tid har behov for tilrettelagt parkeringsplass.

(3) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

(4) Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig er enig, Sameiet Solberg Spinderi samtykker og forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

11-3 Særlige bestemmelser om ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkt for elbil og ladbar hybrid til samtlige parkeringsplasser i gjennom Sameiets avtale med OHMIA. Andelseier må selv inngå abonnementsavtale med OHMIA for etablering av ladepunkt. OHMIA dekker kostnaden ved etablering av infrastruktur og vil være eier av anlegget. Kostnadene ved abonnementet dekkes av andelseier.

12. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider og disponering av private utearealer

12-1 Fasaderelaterte innretninger mv.
(1) Bygningen ligger i et område med særskilt kulturhistorisk verdi. Det skal innhentes uttalelse fra vernemyndighet for alle tiltak på bygninger, landskap og anlegg av kulturhistorisk verdi.

(2) Oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt generalforsamlingen i Borettslaget og av styret, eventuelt årsmøtet i Sameiet. For alle tiltak kreves at det er innhentet uttalelse fra vernemyndigheten.

(5) Fasadene på bygget skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene og/eller vernemyndighetene, må godkjennes i Borettslaget og i Sameiet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige borettshaverne, skal saken forelegges for generalforsamlingen i Borettslaget og årsmøtet i Sameiet til avgjørelse.

13. Særlige bestemmelser om reseksjonering av næringsseksjonen(e) i bygget

Dersom den til enhver tid eier og/eller hjemmelshaver til næringsseksjonene – snr 67-68 – finner det tjenlig, har vedkommende rett til å slå sammen eller dele opp disse i flere seksjoner – det være seg næringsseksjoner eller boligseksjoner.

Styret og generalforsamlingen anses bundet av denne bestemmelse og er forpliktet til å behandle og samtykke til en slik bruksendring og reseksjonering.

Som en følge av at en slik reseksjonering medfører vedtektsendring i sameiet, kreves det at årsmøtet vedtar reseksjoneringen med 2/3 flertall.

En slik reseksjonering kan innebære endringer i eierbrøken i nevneren i alle seksjoner i sameiet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølgere, eier/hjemmelshaver til seksjonen. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

14. Særlige bestemmelser om bruken av næringslokaler i snr 67-68

Solberg Spinneri borettslag er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i eiendommen kan drives serveringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger eller av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølgere, eier/hjemmelshaver til seksjonen. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

15-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLBERG SPINDERI
fastsatt 26.06.2023

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

(1) Sameiets navn er Sameiet Solberg Spinderi (heretter også benevnt «Sameiet» eller «Sameiet Solberg Spinderi»).

(2) Sameiet består av 66 boligseksjoner og 29 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 245 bnr. 1472 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjonering. De 66 boligseksjonene består hver av bruksenhetens hoveddel, som er boligen, og tilleggsdeler til bruksenheten, som ikke ligger inne i hoveddelen, i form av bod og parkeringsplass. Balkonger og terrasser er ikke tilleggsdeler. Disse inngår i seksjonenes hoveddeler, men regnes ikke med i seksjonenes eierbrøker.. De 29 næringsseksjonene i sameiet består av 2 næringsseksjoner for næringslokaler i plan 2. Disse næringsseksjonene består av hoveddeler og tilleggsdeler i form av boder og parkeringsplasser i parkeringsanlegget og 6 parkeringsplasser på terreng utenfor næringslokalene. Videre er det 11 næringsseksjoner som utgjør 11 boder i plan 2 samt 16 næringsseksjoner som utgjør 16 parkeringsplasser i frittliggende garasjeanlegg.

(3) Alle de 66 boligseksjonene med tilleggsdeler eies av og er hjemlet Solberg Spinderi borettslag. De 29 næringsseksjonene eies av og er hjemlet andre.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører dermed blant annet hele bygningskroppen med utvendige vegger, tak grunnmur og etasjeskiller, samt innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov. Det samme gjør innvendige ganger, tapper og heiser, så lenge dette ikke ligger innenfor bruksenheten.

(5) Hvilke arealer som er bruksenhets hoveddel og tilleggsdel, hvilke arealer som er fellesarealer i sameiet og sameiebrøken for hver seksjon fremgår av tinglyste seksjoneringsdokumenter.

(6) Sameiet har til formål å administrere sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art, samt ivareta sameiernes fellesinteresser.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

(3) Bruksenhetene kan bare benyttes til i tråd med formålet. Næringsseksjon parkering og parkeringsarealer for øvrig kan bare benyttes til oppstilling av kjøretøy. Næringsseksjon bod kan bare benyttes til lagring av gjenstander.

(4) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

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

2.3 Særlige bestemmelser om parkering. Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne og ladepunkt for el-bil

2.3.1 Bytterett for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) Det er avsatt 8 parkeringsplasser for brukere med nedsatt funksjonsevne i sameiets utvendige fellesarealer.

(2) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Styret i sameiet fordeler bruken av disse 8 parkeringsplassene til seksjonseiere som til enhver tid enhver tid har behov for tilrettelagt parkeringsplass.

(3) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

(5) Dette punkt 2.3.1 i vedtektene kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

2.3.2 Ladepunkt for el-bil og ladebare hybrider

(1) Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkt for elbil og ladbar hybrid til samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget gjennom Sameiets avtale med OHMIA. Brukere av parkeringsplassene må selv inngå abonnementsavtale med OHMIA for etablering av ladepunkt. OHMIA dekker kostnaden ved etablering av infrastruktur og vil være eier av anlegget. Kostnadene ved abonnementet dekkes av bruker.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Vedlikeholdsplikt for de 66 boligseksjonene hvor Solberg Spinderi borettslag er hjemmelshaver snr. 1 til snr. 66

(1) Seksjonseier av de 66 boligseksjonene (snr. 1 til snr. 66), Solberg Spinderi borettslag, har i Sameiet Solberg Spinderi ansvaret for vedlikehold av alle boligseksjonene, dvs. bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel, dog med unntak av parkeringsplassene som er sameiets vedlikeholdsansvar, se punkt 3.3 i disse vedtekter. Denne plikten til å vedlikeholde de 66 boligseksjonene, er i Solberg Spinderi borettslag sine vedtekter igjen lagt til den enkelte andelseier i Solberg Spinderi borettslag. Vedlikeholdsplikten for snr. 1 til snr. 66 i Sameiet Solberg Spinderi, skal derfor være lik den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplikten andelseierne i Solberg Spinderi borettslag er pålagt gjennom vedtektene i Solberg Spinderi borettslag og borettslagsloven. Vedtektene i Solberg Spinderi borettslag er derfor vedlagt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Endres Solberg Spinderi borettslags vedtekter hva gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt, må disse vedtekter endres ved at de endrede vedtektene i Solberg Spinderi borettslag vedtas som nytt vedlegg til disse vedtekter.

(2) Seksjonseier av de 66 boligseksjonene, Solberg Spinderi Borettslag, har i tillegg til å ha vedlikeholdsansvaret for boligseksjonene, ansvaret for drift og vedlikehold av alle fellesarealer, herunder vesentlige deler av bygningskroppen, og fellesinstallasjoner hvor Solberg Spinderi borettslaget som seksjonseier til de 66 boligseksjonene har den faktiske disposisjonsretten.

(3) De 66 boligseksjonene har boder i bygget som tilleggsdel til sin bruksenhet.

Solberg Spinderi borettslag har det ytre vedlikeholdsansvaret for bodene, og bærer også kostnadene ved dette vedlikeholdet.

Det indre vedlikehold av bodene, er det i sameiet, Solberg Spinderi borettslag som har ansvar for i egenskap av å være seksjonseier. I Solberg Spinderi borettslag sine vedtekter er det samme ansvaret for indre vedlikehold av boder lagt til andelseierne.

3.2 Vedlikeholdsplikt for snr. 67 – snr. 95

(1) Snr. 67-68 er næringsseksjoner bestående av lokaler for forskjellig næringsvirksomhet. Kostnadene til vedlikehold av disse seksjonenes hoveddel og tilleggsdeler med unntak av parkeringsplasser i parkeringsanlegget dekkes av seksjonseier. Den delen av sameiets bygningsmasse som omslutter seksjon 67-68 inkludert yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, vinduer og ytterdører, samt tekniske installasjoner som betjener disse næringsseksjonene skal vedlikeholdes av eier av næringsseksjonene.

(2) Snr. 69 – 79 er næringsseksjoner som er boder beliggende i bygget plan 2. Den indre vedlikeholdsplikten for disse skal ivaretas av eier av seksjonene. Det ytre vedlikeholdet ivaretas av borettslaget.

(3) Snr. 80 - 95 er næringsseksjoner som er parkeringsplasser i garasjeanlegg. På disse parkeringsplassene er det sameiet og ikke seksjonseier som har vedlikeholdsplikten, jf. disse vedtekter punkt 3.3. Kostnadene til dette vedlikeholdet dekkes gjennom kostnadsfordelingen for garasjekjelleren i disse vedtekter punkt 4.3.

3.3 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtekter (se punkt 3.1 og 3.2 ovenfor), eventuelt utfylt med eierseksjonsloven.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Kostnadene til dette vedlikeholdet dekkes gjennom kostnadsfordelingen for garasjeanlegget i disse vedtekter punkt 4.3.

(3) Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig, slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper, ellers vises det generelt til eierseksjonsloven § 33.

3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Definisjon av hva som er felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

4.2 Felleskostnader som ikke knytter seg til garasjeanlegget

(1) Felleskostnader i sameiet som ikke knytter seg til garasjeanlegget og bruk av dette, eller til den del av bygningen som omslutter næringslokalene, skal alene dekkes av hjemmelshaver til de 66 boligseksjonene. Disse eies alle av Solberg Spinderi borettslag og dekkes derfor i sin helhet av denne seksjonseieren. Felleskostnader som knytter seg til den del av bygningen som omslutter næringsseksjonene 67-69 skal alene dekkes av hjemmelshaverne til disse.

(2) Hjemmelshaver til de 66 boligseksjonene skal også dekke alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av alle fellesarealer og fellesinstallasjoner hvor borettslaget har det vesentlige av den faktiske disposisjonsretten.

(3) Forsikring av bygningskroppen og garasjeanlegget skal anses som en felleskostnad.

4.3 Felleskostnader i sameiet som knytter seg til garasjeanlegget

(1) Felleskostnader i sameiet som knytter seg til garasjeanlegget og bruk av dette, inkl. porter og innkjøring, skal fordeles mellom seksjonseierne som har næringsseksjon eller tilleggsareal i garasjeanlegget, samt at borettslaget skal dekke andel knyttet til gjesteplassene. Sameiet har iht. disse vedtekter punkt 3 vedlikeholdsansvaret for parkeringsplassene i garasjeanlegget. Sameiets kostnader til dette vedlikeholdet anses også som en felleskostnad som knytter seg til garasjeanlegget.

(2) Det er totalt 91 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Disse fordeler seg slik:
- 66 tilleggsdeler til borettslagets boligseksjoner
- 3 tilleggsdeler til næringsseksjonene 76-78
- 6 tilleggsdeler til næringsseksjon 68
- 16 plasser i seksjon 80 til 95 tilhørende andre

(3) På bakgrunn av dette skal fordelingen av felleskostnadene knyttet til garasjekjelleren fordeles slik:
- Hjemmelshaver til snr. 1 til snr. 66, Solberg Spinderi borettslag, dekker 66/91 deler av kostnadene.
- Hjemmelshavere til snr. 76 – 78 dekker 3/91 deler av kostnadene
- Hjemmelshavere til snr. 67 og 68 dekker 2/91
- Hjemmelshaver til snr80 til 95 dekker 16/91 deler av kostnadene.

4.4 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

4.5 Fordeling av eventuelle inntekter

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Det skal tilstrebes at årsmøte i sameiet avholdes etter generalforsamling i Solberg Spinderi borettslag.

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

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

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

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

7.3 Innkalling til årsmøte

(1) Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

(3) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

(1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet
   a) behandle stryets eventuelle årsberetning,
   b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
   c) velge styremedlemmer.

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

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

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

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

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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

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

7.5.6 Forholdet til vedtak i Solberg Spinderi borettslag

En vesentlig del av seksjonene i sameiet eies av Solberg Spinderi borettslag, og Solberg Spinderi borettslag disponerer vesentlige deler av sameiets bygningsmasse. Det medfører at vedtak og beslutninger i sameiet kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Solberg Spinderi borettslag, før sameiets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i Solberg Spinderi borettslag må vurderes konkret.

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

7.7 Møteledelse og protokoll

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

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

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

(1) Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Det skal tilstrebes at styret skal ha medlemmer både fra borettslaget og fra næringsseksjonene.

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

(3) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8.4 Styremøter

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

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

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

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

8.5 Forholdet til vedtak i Solberg Spinderi borettslag

En vesentlig del av seksjonene i sameiet eies av Solberg Spinderi borettslag. Det medfører at vedtak og beslutninger i sameiet kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Solberg Spinderi borettslag, før sameiets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i Solberg Spinderi borettslag må vurderes konkret.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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

(2) Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

(2) Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

11 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

13 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BRUKSENDRING OG RESEKSJONERING

Dersom den til enhver tid eier og/eller hjemmelshaver til næringsseksjonene – snr 67 og 68 – finner det tjenlig, har vedkommende rett til å slå sammen eller dele opp denne i flere seksjoner – det være seg næringsseksjoner eller boligseksjoner.

Styret og årsmøtet anses bundet av denne bestemmelse og er forpliktet til å behandle og samtykke til en slik bruksendring og reseksjonering.

Som en følge av at en slik reseksjonering medfører vedtektsendring, kreves det at årsmøtet vedtar reseksjoneringen med 2/3 flertall.

En slik reseksjonering kan innebære endringer i eierbrøken i nevneren i alle seksjoner i sameiet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølgere, eier/hjemmelshaver til seksjonen. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

15 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BRUKEN AV NÆRINGSLOKALER I SEKSJONENE 67-68

I samsvar med reguleringsbestemmelsene for eiendommen er Sameiet Solberg Spinderi / seksjonseierne i sameiet / Solberg Spinderi Borettslag kjent med at det tillates etablering og utvidelse av håndverksvirksomhet og småindustri i seksjonene og at det tillates mindre forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift som driver virksomhet i lokalene.

Det tillates ikke etablert serveringsvirksomhet i lokalene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølgere, eier/hjemmelshaver til seksjonene. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BRUKEN AV NÆRINGSLOKALER I SEKSJONENE 69 -79 (BODER)

Bodene som utgjør seksjonene 69 – 79 kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Solberg Spinderi eller til andelseiere i Solberg Spinderi Borettslag. Begrensningen gjelder kun salg, slik at eier av bodseksjonene fritt kan leie disse ut til andre enn seksjonseiere eller andelseiere.

17 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM NÆRINGSEKSJONENE 80 - 95 (PARKERINGSPLASSER I GARASJEANLEGGET)

I reguleringsbestemmelsene er det fastsatt krav til parkering for bebyggelsen. Planens parkeringskrav er oppfylt. For å opprettholde parkeringskravet er det bestemt at parkeringsplassene i garasjeanlegget ikke kan selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Solberg Spinderi eller til andelseiere i Solberg Spinderi Borettslag. Begrensningen gjelder kun salg, slik at eier av garasjeseksjonene fritt kan leie disse ut til andre enn seksjonseiere eller andelseiere.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG DISPONERING AV PRIVATE UTEAREALER

Sameiet ligger i et område med særskilt kulturhistorisk verdi. Det skal innhentes uttalelse fra vernemyndighet for alle tiltak på bygninger, landskap og anlegg av kulturhistorisk verdi.

Oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private uteareraler og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet i Sameiet. For alle tiltak kreves at det er innhentet uttalelse fra vernemyndigheten.

Fasadene på bygget skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

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

19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

***

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Solberg Spinderi Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 28.05.2024 kl. 19:00
Sted: Verkstedet, Solbergveien 22 A Solbergelva

Fra kl 18.30 - 19.00 tar vi et beboermøte og kan snakke om ting som ikke trenger behandles i generalforsamlingen. Møt opp i god tid, slik at vi får registrert alle andelseiere før møtet starter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Marianne Næss fra NBBO velges som møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

Det skal velges 2 personer til å telle stemmesedler hvis det er behov for det.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 224 950 ,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000 for perioden fra ekstraordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000 for perioden fra ekstraordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Markiser

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å samle informasjon angående mulighet for markiser og pris for dette. Dette er ikke et forslag om hvorvidt vi skal ha utvendige markiser, men et forslag som ber styret samle informasjon angående dette.

Styrets innstilling: Styrets stiller seg negativt til dette på nåværende tidspunkt. Dette fordi det er en sak vi ikke tror er viktig å prioritere akkurat nå. I tillegg har styreleder vært i kontakt med kommunen angående å søke om utvendig endringer på bygget, og det er styrets forståelse at dette kan bli en kostbar og vanskelig sak å få igjennom.

5.2 Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å finne en god avtale på at det blir utført service på de individuelle ventilasjonsanleggene i leilighetene i bygget årlig.

Kostnader vil bli lagt til i felleskostnadene.

5.3 Filter til ventilasjonsanlegg

Generalforsamling gir styret i oppdrag å finne en god avtale der det blir bestilt filter til ventilasjonanleggene i leilighetene i bulk. Rengjøring og bytting av filtere vil utføres av andelseiere. Kostnadene vil bli lagt til i felleskostnader.

6. Valg

Styret har fungert som valgkomite og har de har gjort sin innstilling til valg.
Uavhengig av det kan de som måtte ønske det melde sitt kandidatur helt frem til valget skal gjennomføres.

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 1 år og ett styremedlem for 2 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for 1 år

6.4 Valgkomitè

Det bør velges en valgkomité bestående av 2 til 3 medlemmer.

6.5 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 31.12.2023.

Med vennlig hilsen for styret

02.05.2024

Mathilde Bruer

Styrets årsmelding 2023 for Solberg Spinderi Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Solberg Spinderi Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 923798854. Borettslaget består av 66 andeler.

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, Mathilde Bruer
Styremedlem, Monica Lindberg
Styremedlem, Neil Kristian Samuelsen
Varamedlem, Bjørn Erik Dørre

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer for å kunne være en del av det aktive styret.

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

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

Ettersom styret kun har arbeidet i 6 mnd, ser Styret på det som positivt dersom det får fortsette arbeidet med å få Borettslaget ferdigstilt til hverdagslig drift. Når dette er ferdig, vil det være lettere å la noen andre overta da vi vil ha oversikt over alt.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 3 styremøter.

Styret ser det mest effektivt å ha en løpende dialog seg i mellom, istedenfor å ha mange møter. Mathilde og Monica har stått for de største delene av driften og det daglige som må gjøres, men dette betyr ikke at de har tatt avgjørelser på egenhånd. Neil eller Bjørn Erik blir alltid lagt ved og er en del av samtalen når ting skal bestemmes.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Solberg Spinderi 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.

Det er blitt kjøpt inn snømåkeutstyr og strø, i tillegg til brøytepinner for vinterperioden. Sandkasse skal være på plass når Generalforsamling holdes. Koster er også plassert ved hver inngang. Disse vil bli lagret i den lille boden under trappen ved Inngang A. Dersom det er utstyr beboere føler vi trenger for å holde området rundt i orden er alle velkomne til å gi beskjed fortløpende!

Det er kjøpt inn en printer/scanner til kontorarbeid, som andelseiere selvfølgelig kan spørre om å låne dersom man trenger kopier eller liknende. Den står hos Mathilde foreløpig.

Det er gjort avtale med Solvask slik at vi har matter som er rene hele året. Avtalen med de kan endres når som helst, så dersom det ser ut til at det trengs utbytting oftere/sjeldnere, er det bare å gi beskjed.

Vi har oversikt over nøkler, og Monica er nøkkelansvarlig. Dersom noen trenger flere nøkler kan dette bestilles gjennom henne. Man må selv betale for nøklene. Det er dialog med POB/Megler angående nøkler som mangler til noen leiligheter.

Styreleder har tillgang til Viscenario for fellesareal, og har løpende dialog med POB angående mangler. Det ble etter forespørsel satt opp snøfangere på broen, gjesteparkeringsskilt og vi fikk hjelp med å henge opp oppslagstavle.

Styreleder var med på EL-sjekk med Glitre der vi gikk over hele det elektriske annlegget i bygget, to befaringer med brøytemannskap, flere runder med heismontører og to runder med rørlegger.

En av de viktigere jobbene har vært å sortere fakturaer som har kommet inn, der har Monica gjort en kjempejobb. Fakturaer skal være korrekte, i tillegg har vi fått en del fakturaer som ikke skulle til oss og som vi da har fått refundert.

Saker som er under arbeid:

- Samtale med DnB angående lånet og renten vi har på det.
- Søppelkasse til inngang A skal være på plass innen årsmøte, samme med sandkasse.
- Møteplass ved Brann, hvor skal den være og hvordan skal den merkes.

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.

Styret har valgt å bruke HMS systemet som NBBO tilbyr. Dette er veldig oversiktlig og tydelig på hva som kreves av oss, og hva som er valgfritt. I tillegg sender det ut påminnelser om hva som må sjekkes og når det må sjekkes.

Brannforebyggende tiltak:
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige gjennom sameiet, og forsikringen har polisenummer 91849471. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Egenandelen ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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 sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest

krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

Boligene i borettslaget 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 31.12.23 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 16 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Borettslagets 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 rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

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 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

Budsjettet for 2024 er i hovedsak laget av NBBO, ettersom styret selv foreløpig ikke har nok kompetanse på dette området, spesielt da vi ikke har erfaring fra tidligere driftsår å se på i borettslaget.

Det har generelt vært fokus på å bruke penger på kun ting vi faktisk trenger, og ikke binde oss opp til ting vi kanskje ikke har råd til i fremtiden.

Styrets mål for denne perioden

Styret har gjort sitt beste for å ikke bruke penger på mer enn det vi faktisk trenger. Vi er heldige som har et helt nytt bygg, der de fleste problemer kan meldes inn med reklamasjon. Vi har hatt som mål å få borettslaget til å bli et ålreit sted å bo for alle, uten at kostnadene skal øke.

Det er bedt om hjelp fra NBBO til å gjennomføre ettårsbefaring på fellesarealer slik at vi har fagfolk i ryggen.

For styret

06.03.2024

Disponible midler Solberg Spinderi 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.

	År 2023	År 2022
Disponible midler		
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	224 950	0
Tilgang Bygg	-299 942 647	0
Opptak lån / avdrag på lån	146 650 000	0
Andre forhold som påvirker disp midler	153 292 647	0
Årets endring i disponible midler	**554 950**	**0**
Disponible midler 31.12	**554 950**	**0**

Resultatregnskap Solberg Spinderi Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 326 164	0	1 543 660	3 087 132
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	3 655 015	0	3 915 555	7 729 680
Sum inntekter		**4 981 179**	**0**	**5 459 215**	**10 816 812**
Kostnader					
Personalkostnader	2	0	0	28 525	57 050
Kommunale avgifter	3	245 825	0	442 280	610 000
Strøm og annen energi	4	6 132	0	35 000	70 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	24 425	0	139 000	273 000
Løpende driftskostnader	6	53 447	0	92 500	185 000
Administrativ konsulentbistand	7	75 165	0	71 643	167 223
Digitale tjenester		131 354	0	134 244	268 488
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	8	467 894	0	531 364	1 163 964
Andre driftskostnader	9	30 654	0	69 140	138 208
Sum driftskostnader		**1 034 895**	**0**	**1 543 696**	**2 932 933**
Driftsresultat		**3 946 284**	**0**	**3 915 519**	**7 883 879**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 362	0	500	0
Rentekostnader		3 722 696	0	3 915 555	7 729 680
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-3 721 334**	**0**	**-3 915 055**	**-7 729 680**
Årets resultat		**224 950**	**0**	**464**	**154 199**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		224 950	0	0	0
Sum disponeringer		**224 950**	**0**	**0**	**0**

Balanse - Solberg Spinderi Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	3 147 799	0
Bygninger	10	299 942 647	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**303 090 446**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		213 777	0
Andre fordringer		1 150 601	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 983 593	0
Sum omløpsmidler		**5 347 971**	**0**
SUM EIENDELER		**308 438 417**	**0**

Balanse - Solberg Spinderi Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		330 000	0
Opptjent egenkapital		224 950	0
Sum egenkapital	**11**	**554 950**	**0**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	146 650 000	0
Borettsinnskudd		156 440 446	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3	0
Leverandørgjeld		4 261 442	0
Annen kortsiktig gjeld		531 577	0
Sum gjeld		**307 883 468**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**308 438 417**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Mathilde Bruer	Neil Kristian Samuelsen	Monica Lindberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Solberg Spinderi 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.

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.

Noter Solberg Spinderi Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	879 051	0
3601 Leieinntekter garasjer	48 937	0
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	152 351	0
3608 Vannmåler, vann/avløp	245 825	0
3655 Renter	3 655 015	0
Sum	**4 981 179**	**0**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Kommunale avgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022
6320 Kommunale avgifter	245 825	0
Sum	**245 825**	**0**

Vannmålerne ble ikke avlest ved årsskiftet. Drammen kommune har stipulert og fakturert Borettslaget for kr 895.828.
Andelseierne har innbetalt kr 245.825 i akonto. Differansen kr 650.003 er avsatt som fordring mot Drammen kommune.
Dette skyldes antagelse om at stipulering er for høy samt at siden vann/avløp avregnes vil differanse avregnes og inntekt skal derfor være lik kostnad. Resultatet for borettslaget er dermed 0.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	6 132	0
Sum	**6 132**	**0**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	24 425	0
Sum	**24 425**	**0**

Noter Solberg Spinderi Borettslag

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6360 Renhold	42 330	0
6395 Sommer og vintervedlikehold	867	0
6780 Andre driftsavtaler	10 250	0
Sum	**53 447**	**0**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6710 Forretningsførerhonorar	70 280	0
6711 Honorar administrative tjenester	4 885	0
Sum	**75 165**	**0**

Note 8 - Andel felleskostnad til sameiet

	År 2023	År 2022
6300 Leie lokale og felleskostnader	467 894	0
Sum	**467 894**	**0**

I løpet av 2023 har Solberg Spinderi Borettslag betalt kr. 467.894,- i felleskostnad til Sameiet Solberg Spinderi.

Note 9 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6552 Programvare (software)	29 304	0
6553 Lisenskostnader	100	0
7770 Bank og kortgebyrer	1 249	0
Sum	**30 653**	**0**

Konto 6552 Gjelder avtale med Fell Connect AS

Note 10 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	3 147 799	0
1100 Bygninger	299 942 647	0
Sum	**303 090 446**	**0**

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.

Note 11 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	330 000	0
Opptjent egenkapital	224 950	0
SUM EGENKAPITAL	**554 950**	**0**

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Fellesgjeld i brl
Lånenummer:	**16367254606**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	146 650 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	146 650 000
Lånesaldo 31.12:	**146 650 000**
Saldo 5 år frem i tid:	146 650 000

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367254606	1	5 495 000	5 495 000
	1	4 695 000	4 695 000
	1	4 145 000	4 145 000
	1	4 095 000	4 095 000
	1	3 945 000	3 945 000
	2	3 645 000	7 290 000
	1	3 345 000	3 345 000
	1	2 875 000	2 875 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 595 000	2 595 000
	1	2 545 000	2 545 000
	1	2 525 000	2 525 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 445 000	2 445 000
	1	2 295 000	2 295 000
	2	2 275 000	4 550 000
	2	2 245 000	4 490 000
	2	2 195 000	4 390 000
	1	2 125 000	2 125 000
	3	2 095 000	6 285 000
	1	2 075 000	2 075 000
	1	2 045 000	2 045 000
	3	1 995 000	5 985 000
	2	1 975 000	3 950 000
	4	1 945 000	7 780 000
	4	1 925 000	7 700 000
	5	1 895 000	9 475 000
	1	1 875 000	1 875 000
	2	1 845 000	3 690 000
	1	1 825 000	1 825 000
	2	1 795 000	3 590 000
	6	1 695 000	10 170 000

Langsiktig gjeld og pantstillelser

4	1 445 000	5 780 000
1	1 395 000	1 395 000
1	1 375 000	1 375 000
1	1 345 000	1 345 000
1	1 295 000	1 295 000

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Solberg Spinderi Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solberg Spinderi Borettslag

Styreleder	Mathilde Bruer (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Neil Kristian Samuelsen (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Monica Lindberg (sign.)	14.05.2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solberg Spinderi Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 19:00 - Verkstedet, Solbergveien 22 A Solbergelva.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall fremmøtte andeler: 29
Antall fullmakter: 3
Totalt antall stemmer på møtet: 32
Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Marianne Næss fra NBBO ble valgt som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Neil Kristian Samuelsen ble valgt som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

Det skal velges 2 personer til å telle stemmesedler hvis det er behov for det.

Vedtak:
Bjørn Erik Dørre og Thomas Formo ble valgt som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Kjell Dørre ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 224 950 ,- ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000 for perioden fra ekstraordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- for perioden fra ekstraordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Markiser

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å samle informasjon angående mulighet for markiser og pris for dette. Dette er ikke et forslag om hvorvidt vi skal ha utvendige markiser, men et forslag som ber styret samle informasjon angående dette.

Vedtak:
Styrets stiller seg negativt til dette på nåværende tidspunkt. Dette fordi det er en sak vi ikke tror er viktig å prioritere akkurat nå. I tillegg har styreleder vært i kontakt med kommunen angående å søke om utvendig endringer på bygget, og det er styrets forståelse at dette kan bli en kostbar og vanskelig sak å få igjennom.

Styrets inn stilling ble vedtatt. Styret skal ikke jobbe videre med dette.

5.2 Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å finne en god avtale på at det blir utført service på de individuelle ventilasjonsanleggene i leilighetene i bygget årlig.

Kostnader vil bli lagt til i felleskostnadene.

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt med flertall. Styret skal ikke inngå avtale om service på individuelle ventilasjonsanlegg.

5.3 Filter til ventilasjonsanlegg

Generalforsamling gir styret i oppdrag å finne en god avtale der det blir bestilt filter til ventilasjonanleggene i leilighetene i bulk. Rengjøring og bytting av filtere vil utføres av andelseiere. Kostnadene vil bli lagt til i felleskostnader.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt. Styret skal forsøke å god avtale for felles innkjøp av filtre tilde som ønsker det.

6. Valg

6.1 Styreleder
Det skal velges styreleder for 2 år

Vedtak:
Mathilde Bruer ble valgt som styreleder i 2 år.

6.2 Styremedlemmer
Det skal velges ett styremedlem for 1 år og ett styremedlem for 2 år

Vedtak:
Neil Kristian Samuelsen ble valgt som styremedlem i 2 år.

Monica Lindberg ble valgt som styremedlem i 1 år.

6.3 Varamedlemmer
Det skal velges ett varamedlem for 1 år

Vedtak:
Bjørn Erik Dørre ble valgt som varamedlem i 1 år.

6.4 Valgkomitè
Det bør velges en valgkomité bestående av 2 til 3 medlemmer.

Vedtak:
Per Jostein Matre og Kjell Dørre ble valgt som valgkomité i 1 år.

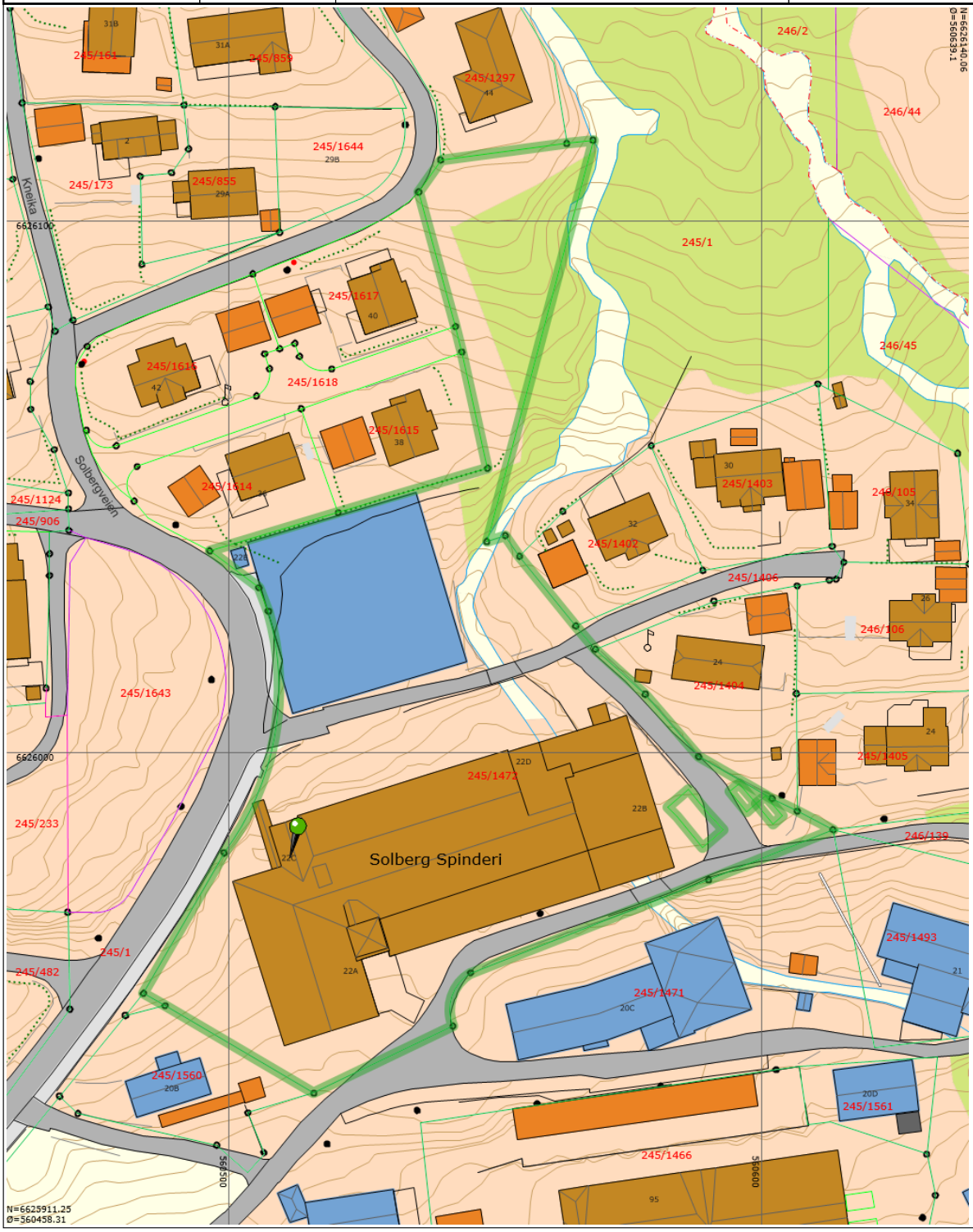
6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling
Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2023.

Vedtak:
Mathilde Bruer ble valgt som delegat.

Monica Lindberg ble valgt som varadelegat.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1472	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Solbergveien 22C 3057 SOLBERGELVA, m.fl.			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt
Teiggrense generert	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Vegrekkverk	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Rørgate
Rørgate	Pipe	Trapp
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Veg på bru	Elvekant
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Høydekurve	Bebygd område	Skog
Annet		

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Arkitektkontoret Nils Tveit AS
Strømsø torg 4, 7. etasje
3044 Drammen

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00936-144	Marcus Edward Helland	24.06.2024

Solbergveien 22, Solberg Spinderi, ferdigattest for bruksendring til 66 leiligheter med parkeringsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	245 / 1472 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Nils Tveit AS
Tiltakshaver:	SOLBERG SPINDERI HOLDING AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring til leiligheter mottatt 05.06.2024. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 04.11.2020 til bruksendring av spinderiet til totalt 66 leiligheter med tilhørende fasadeendringer i form av innsetting av nye vinduer og dører, etablering av balkonger i glass, inntrekning av fasader på taket, inntrukne balkonger på taket og nye takarker. Videre ble det gitt tillatelse til riving av eksisterende bygninger/tilbygg av nyere dato og oppføring av garasjeanlegg i 2 etasjer, i sak med saksnummer BYGG-20/00936-14.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving av bygninger og bruksendring til 66 leiligheter med parkeringsanlegg.

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 17, datert 05.06.2024, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt igangsettingstillatelse nr. 1 for deler av tiltaket, herunder riving av låve, inngangsparti, ventilasjonshus og tekniske installasjoner, i vedtak datert 16.03.2021 i sak med saksnummer BYGG-20/00936-41.

Det er gitt igangsettingstillatelse nr. 2 for deler av arbeidet, herunder for innvendige arbeider, VVS-installasjoner, takkonstruksjon og innsetting av dører, vinduer og balkonger, i vedtak datert 18.06.2021 med saksnr. BYGG-20/00936-50.

Tillatelse til endring av gitt igangsettingstillatelse for endring fra vinduer til dører på fasade nord ble gitt 05.05.2022 med saksnr. BYGG-20/00936-66.

Igangsettingstillatelse nr. 3 for utomhusarbeider med endringer ble gitt 05.07.2022 i sak med saksnr. BYGG-20/00936-79.

Dispensasjon for endret plassering av trafo ble innvilget i vedtak datert 23.08.2022, behandlet av Hovedutvalg for tekniske tjenester i sak 144/22.

Igangsettingstillatelse nr. 4 for etablering av trafo ble gitt 17.10.2022 i sak med saksnr. BYGG-20/00936-98.

Igangsettingstillatelse nr. 5 for oppføring av parkeringsanlegg ble gitt 01.11.2022, i sak med saksnr. BYGG-20/00936-100.

Dispensasjon fra parkeringskrav ble først avslått i Hovedutvalg for tekniske tjenester i møte 23.08.2022. Tiltakshaver klaget på vedtaket, og klagen ble behandlet av Hovedutvalg for tekniske tjenester i møte 31.01.2023. Klagen ble tatt til følge og dispensasjon ble innvilget.

Dispensasjon fra rekkefølgekrav om at flomsikring og den ubebygde del av byggeområdet skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis, ble gitt i vedtak datert 16.06.2023, i sak med saksnummer BYGG-20/00936-117.

Tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse ble gitt i vedtak datert 23.06.2023, med dokumentnr. BYGG-20/00936-125.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 29.06.2023 til hele tiltaket bortsett fra utomhusarbeider mot øst, næringslokalet, gressarmering på snuhammer og leilighet 111, i sak med saksnummer BYGG-20/00936-129.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 29.08.2023 til leilighet 111 i sak med saksnummer BYGG-20/00936-133.

Dispensasjon fra rekkefølgekrav om den ubebygde del av byggeområdet skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis, ble gitt 06.02.2024 i sak med saksnummer BYGG-20/00936-137.

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

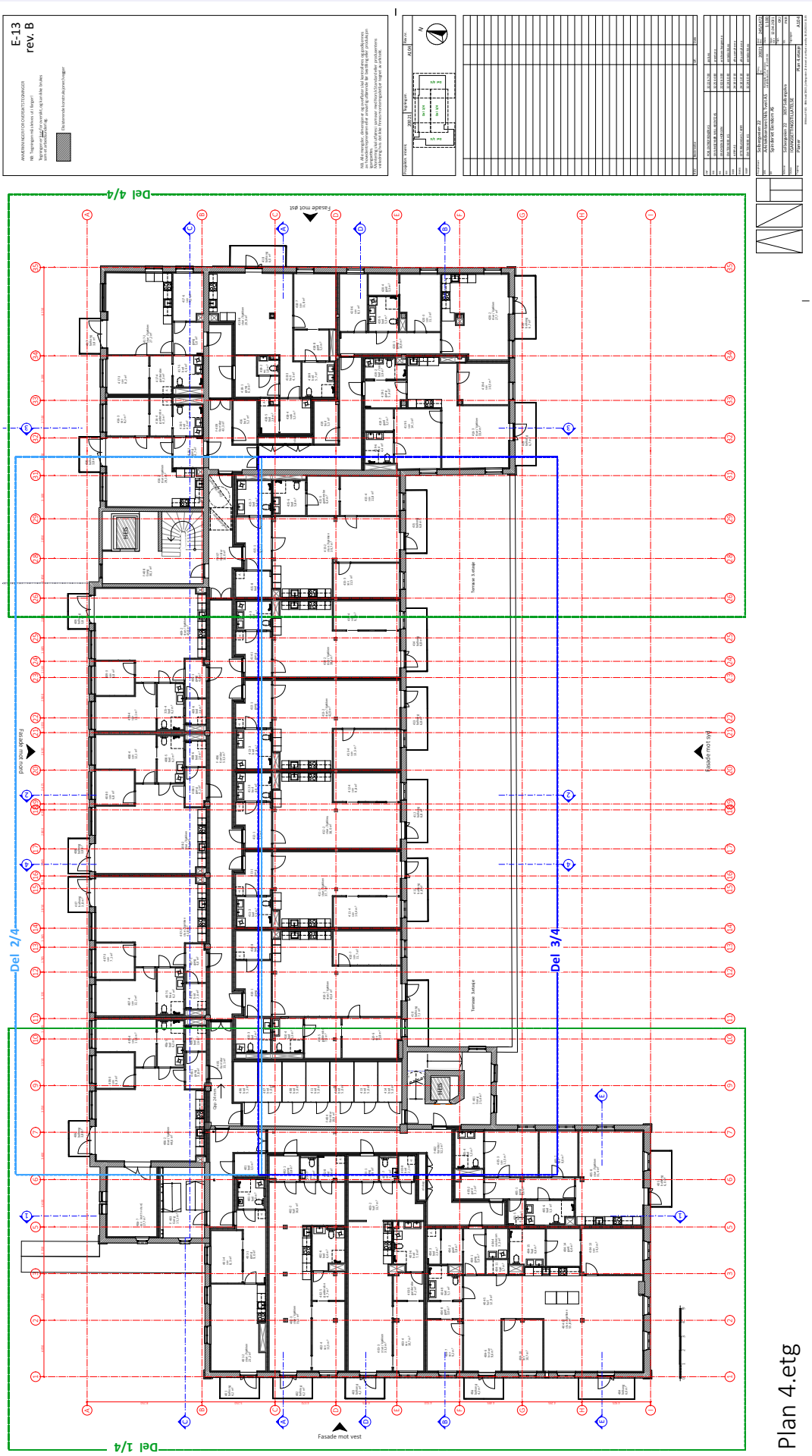
Med hilsen

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

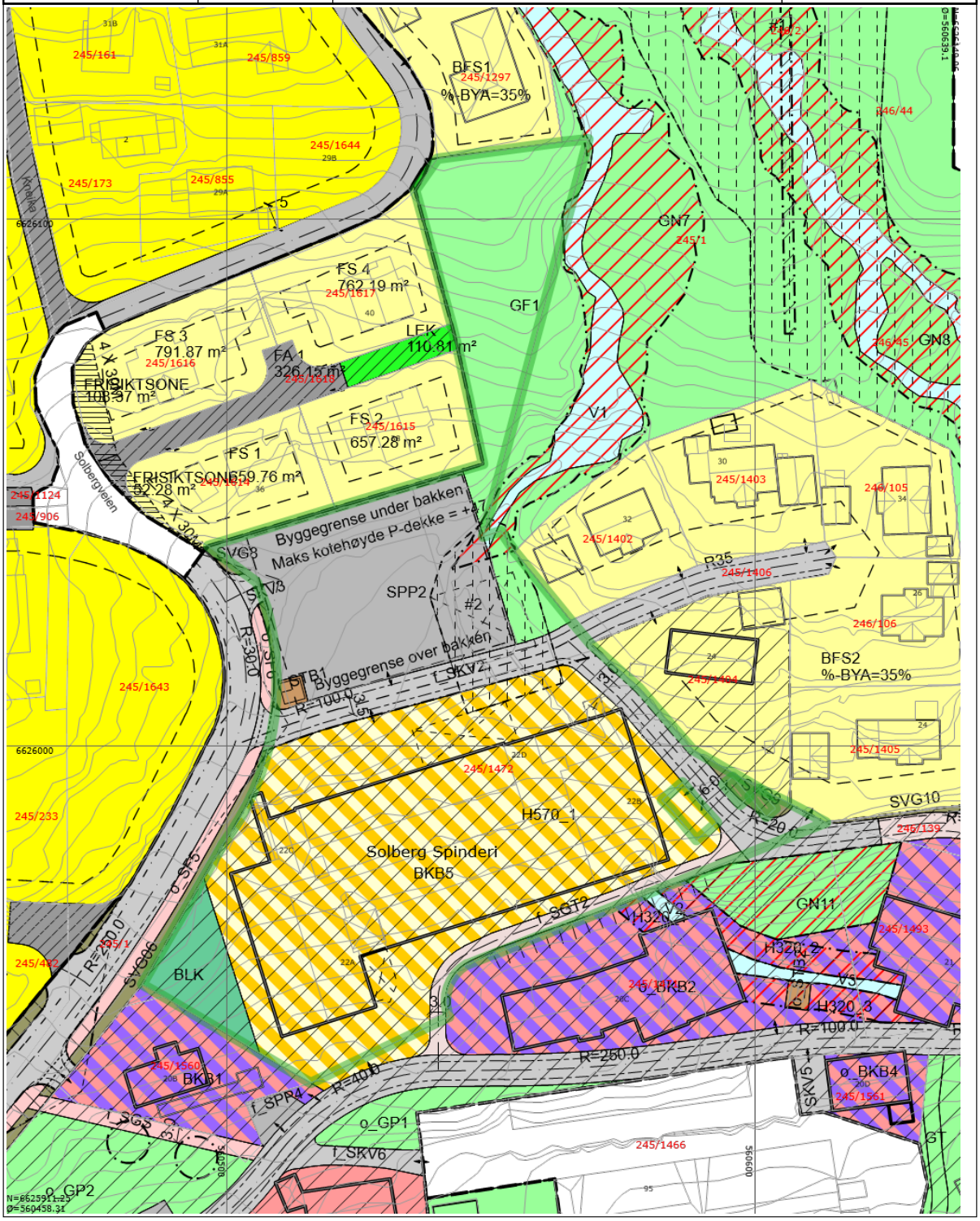
Kopi til:
SOLBERG SPINDERI HOLDING AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1472	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Solbergveien 22C 3057 SOLBERGELVA, m.fl.			
	Annen info:	Solberg Spinderi nord			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Veg
Høydekurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpAngittHensynGrense	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Regulert fotgjengerfelt
Regulert støttemur	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg
Gangveg	Offentlig friområde	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles lekeareal	Midlertidig bygg- og anleggsområde
Bevaring naturmiljø	Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare
Flomfare	Frisikt	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	Lekeplass	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Næring/tjenesteyting	Veg	Kjøreveg
Fortau	Gatetun	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Tekniske bygg/kontruksjoner	Parkeringsplasser
Naturområde	Turveg	Friområde
Park	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**245**	**1472**	**0**	**0**

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		2759.63m^2
Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	1	x		6610.56m^2

Tema uten treff:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	245	1472	0	0	1	8370.14m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	2561.15m^2
Parkeringshus	1	1103.96m^2
Ukjent bygningstype	1	8.13m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1504.09m^2
Bevaring kulturmiljø	6610.56m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	702.37m^2
Grønnstruktur	Nåværende	1765.66m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Framtidig	5869.32m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Nåværende	32.79m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520140011	Solberg Spinderi nord	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	8370.03m^2
062520010007	SO 43; Solbergveien del av GBNr 45/1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.11m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	0.11m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	7.82m^2
Annen veggrunn - grøntareal	35.06m^2
Kjøreveg	707.99m^2
Parkeringsplasser	1504.27m^2
Næring/tjenesteyting	12.68m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	4271.85m^2
Friområde	1130.61m^2
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	0.17m^2
Naturområde - grønnstruktur	154.71m^2
Lekeplass	301.26m^2
Gatetun	213.79m^2
Tekniske bygg/konstruksjoner	29.83m^2

Notater

Ønsker du å snakke med en rådgiver i Drammen?

Har du finansielle spørsmål ved kjøp eller salg av bolig? Vi kontakter deg innen 1 virkedag og har en av markedets beste rente! Snakk med en av våre dyktige finansielle rådgivere på vårt lokale SpareBank 1 kontor i Drammen - så hjelper vi deg!



Iver Johann Myrsveen Lundbekk
Autorisert Rådgiver Bank
940 36 267
iver.lundbekk@sb1sorost.no



Jørgen Rørstad
Autorisert Rådgiver Bank
415 87 585
jorgen.rorstad@sb1sorost.no



Cato Østenengen
Autorisert Rådgiver Bank
907 72 916
cato.ostenengen@sb1sorost.no

Start din lånesøknad ved å scanne QR-koden!

Legg inn søknad på sparebank1.no/sorost, da vil saken behandles raskere.

SpareBank 1 SØRØST-NORGE

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



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 1
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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

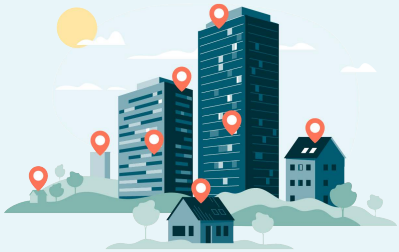
Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 7011240147 / Erlend Skavlem, tlf. 986 99 845
Solbergveien 22C - Leilighet 408, 3057 Solbergelva
Andels nr. 48 i Solberg Spinderi Borettslag, org.nr. 923798854

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)

Oppdragsnr: 7011240147
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.06.2026

Erlend Skavlem
Eiendomsmegler

986 99 845
erlend.skavlem@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no