NORDVIK

Solbergveien 22A

2 soverom | 81 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Solbergveien 22A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
69	Vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



3-roms leilighet i ærverdig bygg totalrenovert i 2023 - Balkong - Parkering - 2 bad - IN-ordning

Prisantydning	**2 290 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 486 380,-**
Fellesgjeld	**2 195 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**14 381,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1854**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Solbergveien 22A!

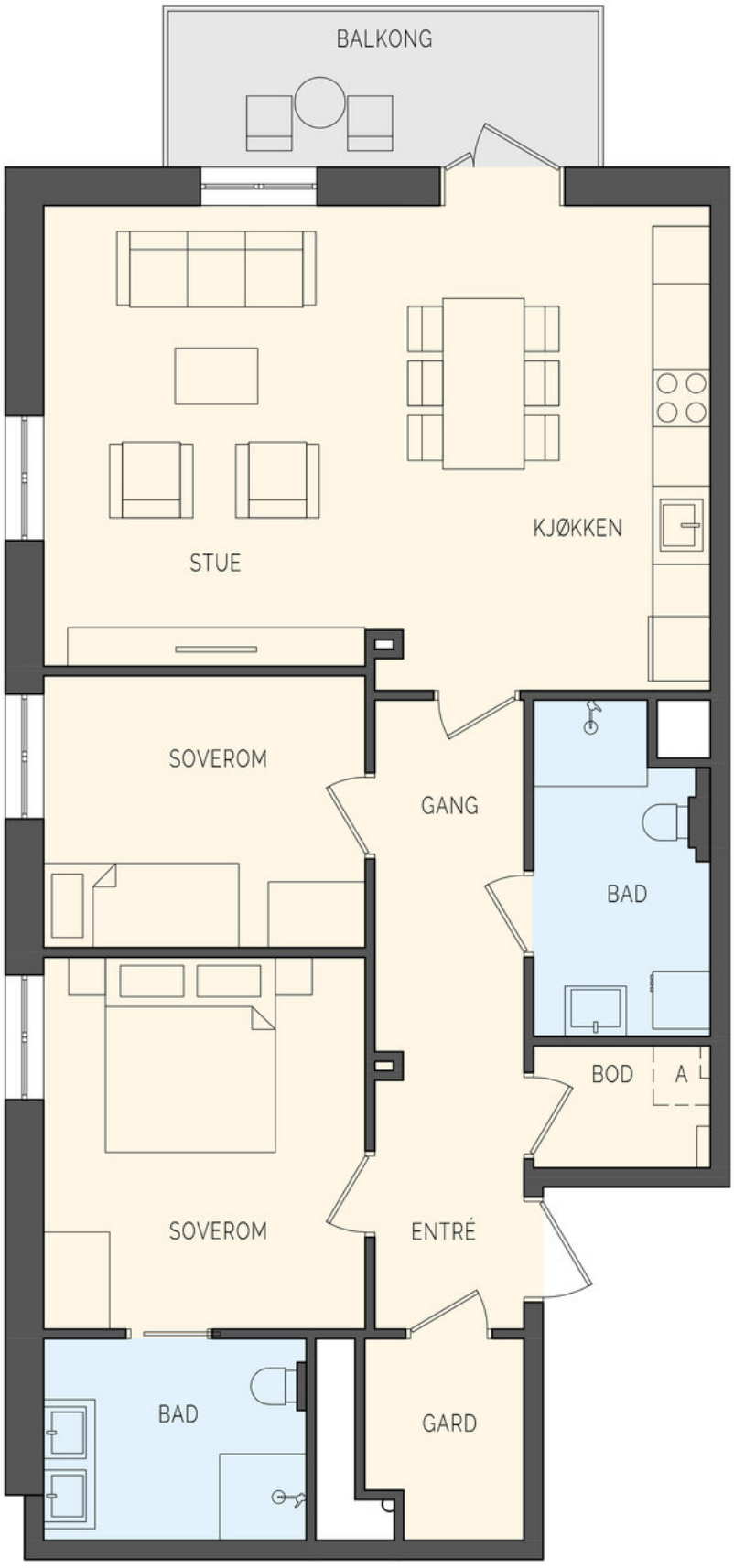
Dette er en moderne 3-roms leilighet på Solberg Spinderi - et ærverdig fabrikklokale fra 1854 som ble totalrenovert i 2023.
Borettslaget har IN-ordning. Ved full innfrielse vil ny felleskostnad være kr. 5 169,-.

Leilighetens høydepunkter:

- IN-ordning
- Parkering m/elbil-lading
- 2 soverom og 2 bad
- Delikat kjøkken fra HTH
- Balkong med gode solforhold
- Praktisk innvendig og utvendig bod
- Flott boligprosjekt i ærverdige fabrikklokaler
- Sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt"
- Tilgang til flott turterreng rett utenfor døren

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 86 kvm



Eiendomsfoto AS

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

NORDVIK











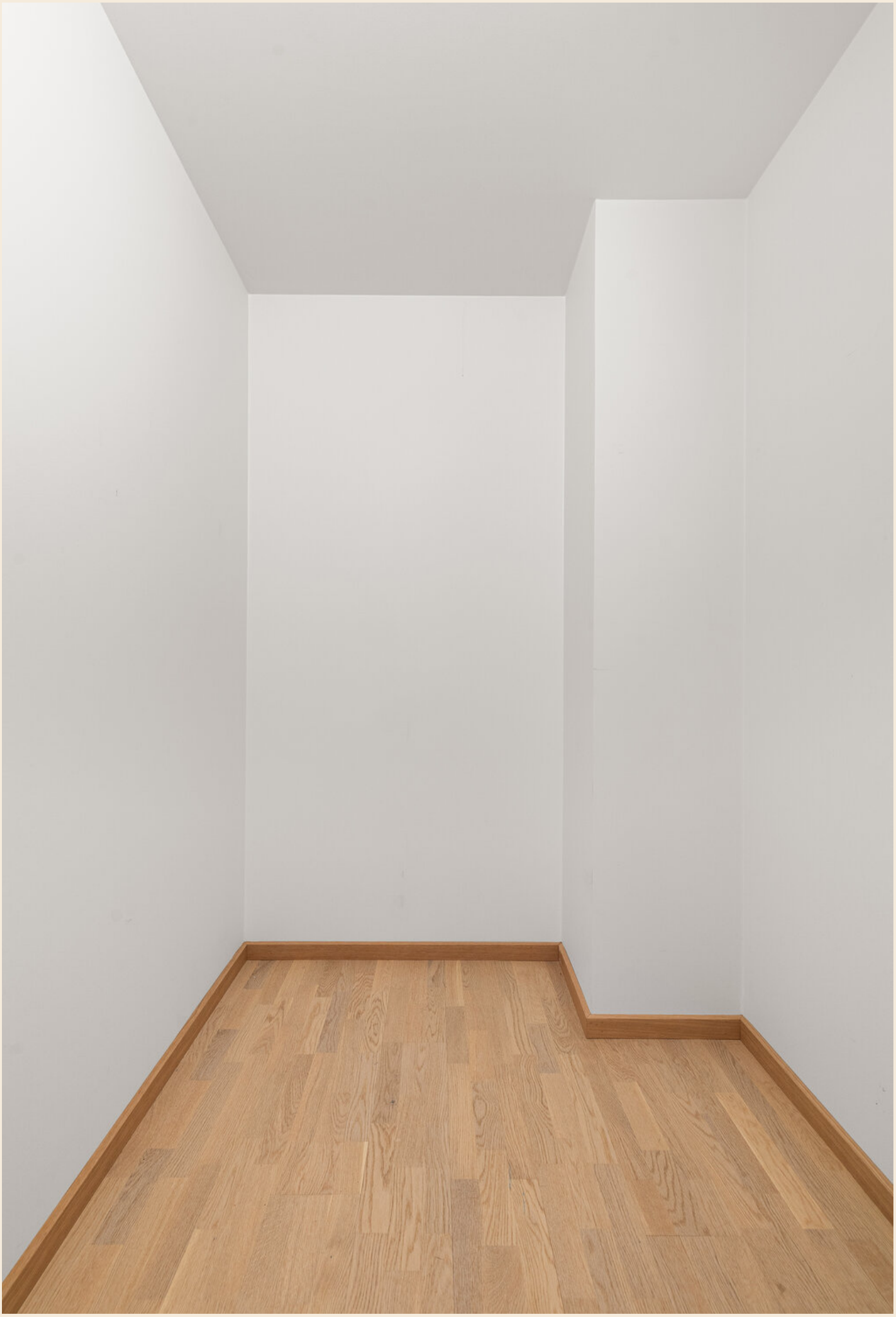













FLEXIT













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0403/24

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Solbergveien 22A, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245, bnr 1472 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 16 i SOLBERG SPINDERI BORETTSLAG, org.nr. 923 798 854

Selger
Torgeir Charles Brochmann

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
2 195 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 485 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 486 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 495 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1854

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Gang, stue, kjøkken, vaskerom/bad, 2 soverom, bad, teknisk rom, bod
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. Etasje: Gang, stue, kjøkken, vaskerom/bad, 2 soverom, bad, bod og teknisk rom.

Adkomst til balkong fra stue på ca. 7 kvm.
Leiligheten disponerer en sportsbod på ca. 5 kvm (nr. 205).

Standard
Entré:
Lys og fin entré med plass for å henge av seg yttertøy. Det er innfelte downlights tak for god belysning.

Stue:
Leiligheten har en fin stue med lyst parkettgulv, slette malte vegger og dype vinduskarmer. Det er gode

møbleringsmuligheter med plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet. Stue og kjøkken er i åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Naturlig plass for spisegruppe i stuen. Videre er det adkomst til balkong fra stuen.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med innredning fra HTH. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som stekeovn m/mikrofunksjon, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng og garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det direkte tilknytning til eget bad. Soverom 2 er også romslig og passer perfekt som gjesterom eller kontor. Begge soverommene er malt i tidsriktige fargetoner og har godt med lysinnslipp.

Bad m/adkomst fra hovedsoverom:
Pent bad med flislagt gulv og varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil, veggmontert klosett og dusjvegger/hjørne.

Bad/Vaskerom:
Bad med flislagt gulv og varmekabler. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys, skap og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Bod/Teknisk rom:
Praktisk bod/teknisk rom med plass for diverse oppbevaring.

Parkering
Leiligheten disponerer en utvendig parkeringsplass (nr. 205) på taket av garasjen. Det er montert elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ikke vært her. Men i en annen leilighet. Arbeidet er tatt tak i.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Yttertak med saltak og tilnærmet flatt tak tekket med folie/belegg (ikke besiktiget).
- Yttervegger med synlig teglfasade.
- Etasjeskiller antas utført med trebjelkelag.
- Grunnmur og bærende vegger i tegl-/murverk.
- Støpt gulv mot grunn

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på boden.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 14 381,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr. 3 635,- (felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, reparasjon og vedlikehold, løpende driftskostnader mm.)
Kostnader lik fordeling kr. 612,- (grunnpakke TV/Internett)
Renter lån kr. 9 212,-
Akonto varmtvann kr. 376,-
Akonto kaldtvann kr. 376,-
Parkering kr. 170,-

Medlemskontigent for medeiere er kr. 300,- med forfall hver 12. måned.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 923 713,-
Som sekundærbolig: kr 3 694 850,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV og internett via Altibox er inkludert i fellesutgifter. Selger har betalt kr. 100,- ekstra for flere kanaler.

Borettslaget

Om borettslaget
Solberg Spinderi Borettslag er en del av et eierseksjonssameie - Sameiet Solberg Spinderi i Drammen.
I sameiet Solberg Spinderi er det totalt 95 seksjoner, 66 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner for næringslokaler, 11 næringsseksjoner som utgjør 11 boder samt 16 næringsseksjoner som utgjør 16 parkeringsplasser i frittliggende garasjeanlegg.

Saker som er under arbeid:
- Samtale med dnb angående lån og rente
- Søppelkasse til inngang A skal være på plass innen årsmøte, samme med sandkasse.
- Møteplass ved brann, hvor den skal være og hvordan den skal merkes.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 195 000,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367254606, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 149
Saldo per 14.04.2026: 138 954 000
Andel av saldo: 2 195 000
Første termin: 30.12.2025Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)
Flytende rente

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.

Fellesformue
Kr 11 988,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 50 189,-. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 1 772,-.

Regnskap 2025 og budsjett 2026 foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Dette ferdigstilles og offentliggjøres vanligvis i forbindelse med innkalling til årsmøter. Årsmøte avholdes 19.05.2026. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2025/2026.

Styreleder opplyser per 17.04.2026 at det ikke er noen store planer eller investeringer for borettslaget/sameiet per nå. Det er ikke vedtatt ytterligere økninger i felleskostnader eller fellesgjeld.

Det har vært store restanser i borettslaget og styret jobber med dette per dags dato. Styreleder har den oppfatning at dette er under kontroll og at det samarbeides godt med kreditorer.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.
Husordensregler vil bli utarbeidet underveis i prosessen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 370 kvm (Eiertomt)
Flott felles tomt for borettslaget/sameiet med grøntarealer, lekeplass og sittebenker. Asfalterte veier og oppmerkede parkeringsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Enkel adkomst til leiligheten. Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nyere andelsleilighet med sentral beliggenhet i Solbergelva.
Solberg Spinderi Borettslag er tidligere ærverdige fabrikklokaler som er oppgradert i 2023 til flotte leiligheter med god standard.

På Spinderitunet bor du i stille og rolige omgivelser, samtidig som det er nærhet til sentrum og ulike servicetilbud.
Videre er det gangavstand til skole, barnehage, turområder, idrettsanlegg og nærsenter med daglivare, apotek og kafé.
Videre er det ca. 15 minutter til Drammen sentrum som byr på et rikt utvalg av restauranter, utesteder og yrende kulturliv.

Spinderitunet byr på nærhet til marka og flotte turmuligheter. Rett utenfor døren har du tilgang til flott natur med populære destinasjoner som Knabben og Solbergvarden med nydelig utsikt samt Solbergfjellet naturreservat m.m. Kun en kort kjøretur unna finner du også Drammen skisenter som er en helårs aktivitetspark.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leilighetsbygg, eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til Solberg skole bussholdeplass med flere linjer og med hyppige avganger retning Drammen.
Kort kjørevei til Mjøndalen togstasjon eller Drammen togstasjon med avganger retning Oslo/Kongsberg.
For mer informasjon www.brakar.no/vy.no/flytoget.no

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Skyttelveien barnehage som ligger innenfor en gangavstand på ca. 4 minutter. Andre nærliggende barnehager er Solbergelva Sprelloppbarnehage og Grinde barnehage.

Ca. 8 - 10 minutters gangavstand til Solberg barneskole og Killingrud ungdomsskole.
Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Åssiden videregående skole og Akademiet Ypsilon vgs.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring til 66 leiligheter med parkeringsanlegg datert 24.06.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet/borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Nåværende blå/grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Midtlinje vassdrag

Gjeldende regulering:
- Solbergveien del av gnr/bnr 45/1 (02.04.2008) med formål til frittliggende småhusbebyggelse
- Solberg Spinderi Nord (18.09.2019) med formål til anlegg- og riggområde, annen veigrunn- grøntareal, bevaring kultirmiljø, boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, flomfare, friområde, frisikt, gatetun, kjørevei, kombinert bebyggelse og anleggsformål, lekeplass, næring/tjenesteyting, naturområde - grønnstruktur, parkeringsplasser og tekniske bygg/konstruksjoner.

Relaterte planer:
- Solbergelva vest (19.04.1989)
- Solbergkollen (30.01.1992)
- Spinneriet (spinnerisletta) (01.10.1997)
- Solbergveien (02.04.2008)
- Solberg Spinderi nord (18.09.2019)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Det er opplyst om at det foreligger planer for tomt gnr/bnr 245/1556.

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

3301/245/1472:

18.11.2020 - Dokumentnr: 3352096 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1619
Elektronisk innsendt

23.06.2023 - Dokumentnr: 661861 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/6277
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/6277
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 97/6277
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/6277
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/6277
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/6277
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/6277
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/6277
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/6277
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/6277

Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/6277
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/6277
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/6277
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/6277
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 155/6277
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/6277
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/6277
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/6277
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/6277
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 156/6277
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/6277
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/6277
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/6277
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/6277
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/6277
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/6277
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/6277
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/6277
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/6277
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 104/6277
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/6277
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/6277
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/6277
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/6277
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/6277
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/6277
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/6277
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/6277
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/6277
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/6277
Snr: 41
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/6277
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/6277
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/6277
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 158/6277
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/6277
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/6277
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/6277
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/6277
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/6277
Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 106/6277
Snr: 51
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/6277
Snr: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/6277
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/6277
Snr: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 62/6277
Snr: 55
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/6277
Snr: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/6277
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/6277
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/6277
Snr: 59
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/6277
Snr: 60
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/6277
Snr: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/6277
Snr: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/6277
Snr: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/6277
Snr: 64
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 163/6277
Snr: 65
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/6277
Snr: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 134/6277
Snr: 67
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 297/6277
Snr: 68
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 39/6277
Snr: 69
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277
Snr: 70
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277
Snr: 71
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277
Snr: 72
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277

Snr: 73
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277
Snr: 74
Formål: Næring
Sameiebrøk: 3/6277
Snr: 75
Formål: Næring
Sameiebrøk: 4/6277
Snr: 76
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277
Snr: 77
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277
Snr: 78
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5/6277
Snr: 79
Formål: Næring
Sameiebrøk: 3/6277
Snr: 80
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 81
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 82
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 83
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 84
Formål: Næring
Sameiebrøk: 15/6277
Snr: 85
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 86
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 87
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 88
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 89
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 90
Formål: Næring
Sameiebrøk: 15/6277
Snr: 91
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 92
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 93
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 94
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Snr: 95
Formål: Næring
Sameiebrøk: 12/6277
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1471
Med flere bestemmelser

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1471
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1471
TIL FARGERIET, FYRHUS OG TANKANLEGG
Med flere bestemmelser

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312554 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1
Bestemmelse om damanlegg og ledevegger
Bestemmelse om vedlikehold

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312591 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:2
Bestemmelse om ledevegg/steinfylling
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312623 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1
Bestemmelse om ledevegg
Bestemmelse om vedlikehold

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312641 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:61
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:82
Bestemmelse om ledevegg
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312668 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:61
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:99
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:158
Bestemmelse om ledevegg
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312695 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1471
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:140
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:158
Bestemmelse om dypløp
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312748 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:45
Bestemmelse om ledevegg
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312766 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1
Bestemmelse om innløp kulvert
Bestemmelse om vedlikehold

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312786 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:158
Bestemmelse om ledevegg
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312805 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:44
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:45
Bestemmelse om utpigging/sprengning
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312825 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:61
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:141
Bestemmelse om utpigging/sprengning
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2022 - Dokumentnr: 1119612 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1560
Bestemmelse om støyskjerming

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert med kulturmiljøer, høy bevaringsverdi klasse B og bevaring kulturmiljøer (svært høy verneverdi).

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 820,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelse per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (forsidebrev) kr. 1 705,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 1 568,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 6 800,-

Samlet skal selger betale kr. 126 946,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

Megler
Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmegler
Tlf. 93224774

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Solbergveien 22A

Nabolaget Spinnerikroken/Ulverudbekken - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

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

Offentlig transport

Solberg skole	**7 min**
Linje 51, 51N, 55, 56, 139	0.5 km
Mjøndalen stasjon	**10 min**
Linje R12, R13	6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 6 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

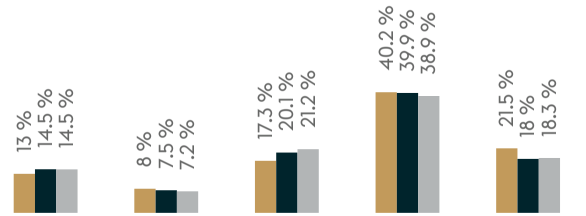
Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Solbergelva	**7 min**
Coop Extra Herstrøm	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spinnerikroken/Ulverudbekl	1.108	598
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Solberg idrettspark	8 min
Killingrudalléen balløkke	19 min
SKY Fitness Drammen	6 min
SATS Åssiden	6 min

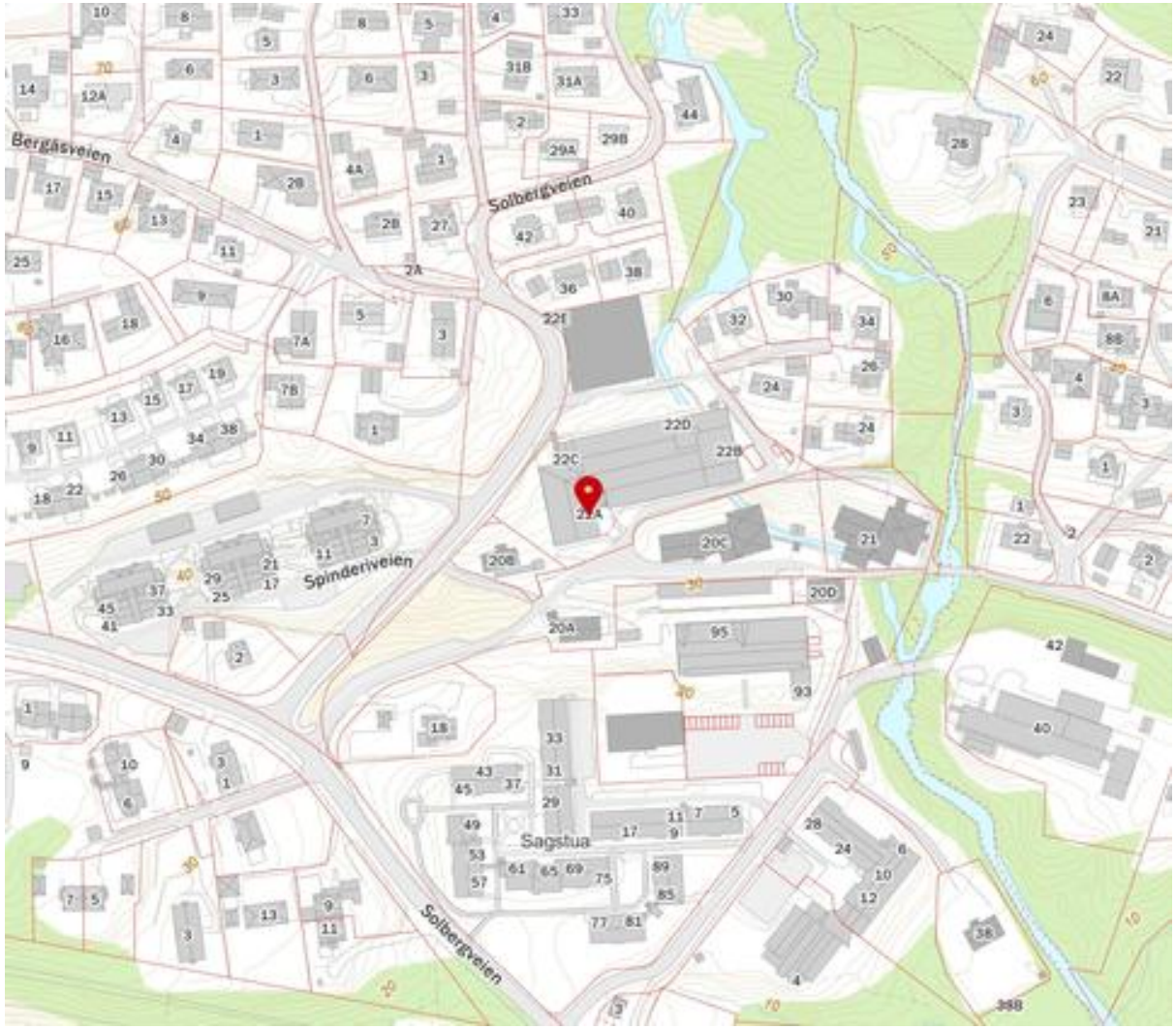
«Solbergelva har Norges beste bandylag og en fin sportsklubb for alle. Flotte muligheter for tur i skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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 22 A, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 245, bnr. 1472
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1560 **Eiendomsverdi ref nr:** YC6136

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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

Norsk takst

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

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

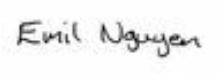
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Yttertak med saltak og tilnærmet flatt tak tekket med folie/belegg (ikke besiktiget).
- Yttervegger med synlig teglfasade.
- Etasjeskiller antas utført med trebjelkelag.
- Grunnmur og bærende vegger i tegl-/murverk.
- Støpt gulv mot grunn.

Oppvarming:
- Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles område med plass nummer 205.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1854

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og har rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller antas utført med trebjelkelag.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/bad:
Veggene har malte plater og er flislagt i dusjsonen, mens himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt vask.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad:

Veggene har malte plater og er flislagt i dusjsonen, mens himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på boden.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

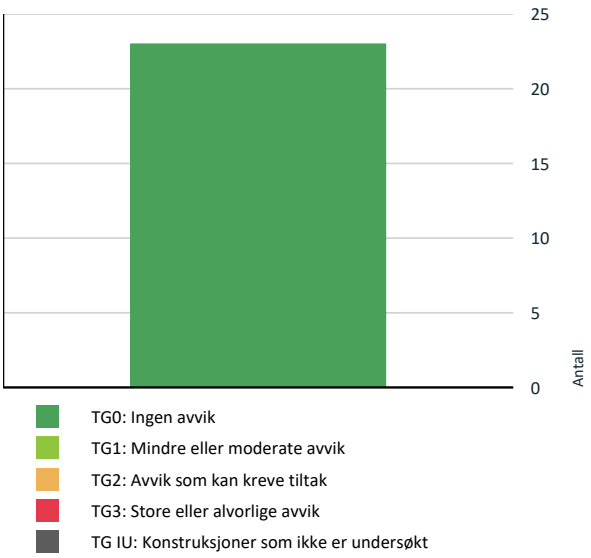
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1854

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Leilighetene ble totalrenovert i 2023.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

TG 0 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og har rammekonstruksjon av stål.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:

- Malte overflater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas utført med trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM/BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og er flislagt i dusjsonen, mens himlingen består av malte plater.

2. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 22 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt vask.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

2. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og er flislagt i dusjsonen, mens himlingen består av malte plater.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 22 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på boden.
Rørene er fra 2023 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.
I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i boden.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	81	5		86	7
SUM	**81**	**5**			**7**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom/bad, teknisk rom, bod, soverom, soverom 2, bad, gang	Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Torgeir Charles Brochmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	1472		0	8370.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solbergveien 22 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLBERG SPINDERI BORETTSLAG	923798854			Brochmann Torgeir Charles

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YC6136

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0403/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbergveien 22A, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Torgeir Charles Brochmann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8221653
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ikke vært her. Men i en annen leilighet. Arbeidet er tatt tak i.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0403/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torgeir Charles Brochmann	**2026-03-26**

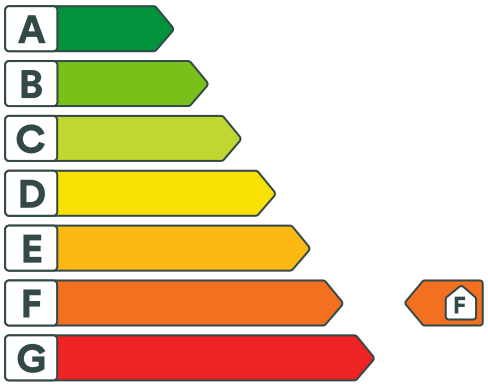
Identifikasjon

Torgeir Charles Brochmann

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Solbergveien 22A, 3057 SOLBERGELVA	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283038**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **193269613**
Gårdsnummer **245**	Bruksnummer **1472**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1854**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
258,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
273,79 kWh/m²	**22 177 kWh**



Solbergveien 22A, 3057 SOLBERGELVA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Solbergveien 22A, 3057 SOLBERGELVA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Trivselsregler for Spinderiet borettslag

1. Formål og omfang

Reglene er til for å sikre at vi alle tar hensyn til hverandre og sørge for et godt, trivelig og trygt bomiljø.

Reglene gjelder alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for å sørge for at husstandsmedlemmer, gjester og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene på lik linje med eiere.

2. Respekt og hensyn

Vis respekt for naboene dine og ta hensyn til deres behov og ønsker. Et smil og en vennlig hilsen gjør underverker!

Unngå høylytt støy, spesielt mellom kl. 22.00 og kl. 07.00, da skal det være ro. Søndager og helligdager skal det ikke være støyende arbeider jamfør norsk lov. Ved planlagt støyende arbeid eller arrangementer, varsles naboer i tilstøtende leiligheter i god tid.

3. Renhold og orden

Hold fellesområder som ganger, trapper, og uteområder rene og ryddige. Ta hensyn til barn og dyr, spesielt med tanke på avfall fra nikotinprodukter.

Kast søppel i de tiltenkte beholderne og resirkuler i henhold til lokale retningslinjer.

4. Bruk av boligen

Vi bor i et område med høy verneverdi. Andelseiere som ønsker å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, må søke styret om adgang til dette. Eksempler på inngrep er markiser, utvendig solskjerming, varmepumpe etc.

Andelseiere kan ikke uten styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre, jf. Borettslagsloven §§5-3 flg. Ved eventuell overlating av bruk til andre, vil andelseier fortsatt være ansvarlig for boligen og bruk av denne.

5. Parkering

Beboere parkerer på egne plasser i garasjeanlegg. Gjester henvises til parkering på gjesteparkering på garasjetak. For øvrig vises det til skilting på området.

6. Bruk av fellesområder

Fellesområder som hager og lekeplass skal brukes med omtanke og ryddes etter bruk. Del gleden og bidra til vedlikehold av uteplasser og fellesområder.

7. Dyrehold

Hund og innekatt (katt som kun er inne i leiligheten) får generell dispensasjon. Alle andre dyr/reptiler/fugler, må søkes om til styret.

Informer styret om du har kjæledyr, og sørg for at de ikke forstyrrer naboene. Et fornøyd dyr gir fornøyde naboer!

Plukk opp etter hunden din. Gjør den fra seg i fellesområder; gjør rent! Ute er det selvsagt hyggeligst for alle, spesielt for barn, at det er rent og fritt for etterlatenskaper.

8. Sikkerhet

Lås alltid inngangsdører for å sikre trygghet for alle beboere. Husk å låse sykkelboden etter deg. Ikke slipp inn uvedkommende i bygget.

Meld fra til styret om du observerer noe uvanlig eller mistenkelig.

9. Sosialt samvær

Delta i sosiale aktiviteter og dugnader for å styrke fellesskapet. Sammen er vi sterkere – og det gir et trivelig, trygt og godt bomiljø.

Vær inkluderende og vennlig mot alle.

10. Kommunikasjon

Informer naboene dine og styret om større arrangementer eller renoveringsarbeid som kan påvirke dem.

Bruk borettslagets kommunikasjonskanaler for å holde deg oppdatert og dele viktig informasjon.

Trenger du hjelp til å søke eller sende ut informasjon, spør gjerne styret om bistand.

Det oppfordres til å bruke minside på NBBO.no.

11. Konfliktløsning

Forsøk å løse konflikter med naboer på en rolig og respektfull måte. En god prat kan løse det meste!

Kontakt styret for hjelp hvis dere ikke klarer å løse konflikten selv. Vi er her for å hjelpe – sammen finner vi en løsning!

La oss alle bidra til et hyggelig bomiljø hvor vi trives sammen!

VEDTEKTER

FOR

SOLBERG SPINDERI BORETTSLAG

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.10.2019, sist endret på generalforsamling den 27.05.2025

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 4. andre medlemmer med 2 varamedlemmer. 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, endret i årsmøte 27.05.25

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 6/91
- 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 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 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 2025 i Solberg Spinderi Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00

Sted: Solberg Klubbhus, Storsalen

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 50 189,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Fellesareal i 2. etasje

Forslag om bruk av fellesareal i 2. etasje

Ønske om å bruke fellesarealet som en møteplass. Det gjøres et arbeid for å skape et hyggelig sted det beboere kan møtes, sitte og lese, ta en kaffe og liknende. Møbler som sofaer, sitteplasser generelt, bokhyller der beboere kan dele og bytte bøker.

Et budsjett utbedres og må godkjennes av Generalforsamlingen før arbeidet starter.

5.2 Felleareal 2 etg

Forslag om treningsrom.

Flott med treningsrom i egen bolig, sosialt og et samlingspunkt.

Apparater som dekker flere områder, plassbesparende og kjekt. Dempematter for å forhindre støy.

Sittegruppe for sosialt samvær mellom øktene.

Pristilbud må innhentes og evnt godkjennes.

5.3 Innførelse av Trivselskomitè

Styret foreslår å innføre en Trivsel- og dugnads-komitè som har ansvar for å ta vare på godt bomiljø og trivsel generelt i Borettslaget.

Komitèn får utdelt et budsjett på 10.000 som de disponerer helt fritt for både utlegg for arrangementer, samlinger, dugnads mat/drikke osv. i tillegg til eventuell lønn for arbeidet de gjør. Dette bestemmes innad i komitèen. Budsjettet skal i utgangspunktet gå direkte tilbake til beboere i form av arrangementer, trivsel, mat og drikke osv.

Dersom Trivselskomitèen trenger midler for å beplante inngangsområdet, gjøre det hyggelig generelt ute, er det åpent for å be styret i Sameiet om dette, det skal ikke gå ut av deres budsjett.

Denne komitèen står fritt til å bestemme, invitere og arrangere uten styrets godkjennelse, med mindre de trenger ekstra midler for å gjennomføre. Eneste restriksjon er at alle i borettslaget skal være invitert når det arrangeres en samling, møte eller liknende.

Komitèen bør bestå av minimum to personer, gjerne fler.

Styrets innstilling: Etter flere ønsker om mer fokus på trivsel mener styret at dette kan være en god løsning. En Trivselskomitè vil være et positivt innslag og tillegg til Borettslaget.

Det er åpent for å diskutere et annet budsjett dersom komitèen ser at det er for mye/for lite midler.

5.4 Utvide styret til fem(5) styremedlemmer og to(2) vararepresentanter

Solberg Spinderi Borettslag er et nyetablert og stort borettslag med over 60 enheter/ hjemmelshavere. Det innebærer en forholdsvis stor arbeidsmengde med mange oppgaver som skal fordeles og følges opp. Det kan nevnes: økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging (fellesomrpder/uteområder), ivareta beboertilfredshet og å etablere god kontakt med naboer/nærområde som for eksempel Veveriet og stiftelsen Verkstedet m.fl.

I oppstartsfasen av et borettslag og nybygg vil det være mange saker og rutiner som krever særlig oppfølging. Med flere styremedlemmer vil oppgavene og ansvaret fordeles mer fornftig og belastnigen spres på flere.

Et særskilt område å ivareta er arbeidet med å etablere et trygt, inkluderende og godt bomiljø. Dette er en kontinuerlig , viktig og langsiktig oppgave styret må stå i bresjen for og som bør gjennomsyre alt styret gjør. I seg selv er dette en stor oppgave.

Vi mener det er viktig og ønskelig med en bredere sammensetning av styremedlemmer enn det vi har i dag som representanter for beboere.

Forslag til vedtak: Styret utvides fra tre(3) til fem (5) medlemmer med to(2) vararepresentanter.

Styreleder velges for to(2) år av gangen.

Styremedlemmer velges for to(2) år av gangen.

Styret fordeler roller og oppgaver i første styremøte

Varamedlemmer velges for ett(1) år av gangen

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativt til denne endringen av flere årsaker.

Sameiet og Borettslaget har vedtekter som tilsier at styrene skal tilstrebes å være like. I utgangspunktet er det Sameiet som er størst, og også det styret som trenger mest arbeid. Å utvide Borettslaget sitt styre vil ha liten effekt på arbeidet som må utføres i Sameiet og vil gå imot vedtektene. Her kreves det mer utfylt forslag som gjør at vedtektene følges/endres på begge sider.

Det argumenteres for at det er et stort arbeid med trivsel som skal utføres, noe som i utgangspunktet ikke er Styret sin jobb, og derfor også Styret foreslår en Trivselskomitee som kan ta det arbeidet med støtte fra, men uten kontroll, fra Styret.

Å utvide styret nå vil ha liten hensikt og liten effekt da de største arbeidene med oppstart er utført og det nå kun gjenstår få oppgaver før vi er på et nivå hvor vi kun driver med daglig drift.

6. Valg

Det skal velges følgende:
Ett styremedlem for 2 år
Ett varamedlem for 1 år

6.1 Styremedlemmer

6.2 Varamedlemmer

6.3 Valgkomitè

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

Styrets årsmelding 2024 for Solberg Spinderi Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

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

Valgkomitè:
Per Jostein Matre og Kjell Dørre 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.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Mathilde Bruer
Varadelegat: Monica Lindberg

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 3 styremøter.

Monica og Mathilde har vært på forskjellige kurs for å lære mer om driften og sikkerheten i et borettslag og hvilke ansvar vi har. Intensjonen har vært å få mest mulig kunnskap slik at vi er godt rustet til å finne gode løsninger for alle som bor her.

En av de største oppgavene har vært å fordele brøytekostnadene blandt byggene rundt Spinderiet. Naboer har blitt informert og kommunisert med i håp om godt samarbeid med dem. Dette arbeidet er fortsatt under utvikling da det er viktig at kostnader blir fordelt rettferdig for alle som bruker veinettet. Styret har valgt å ta i bruk Jordskifteretten slik at fordelingen blir rettferdig. Saksbehandlingstid er 6 mnd. hos Jordskifteretten.

En annen stor oppgave har vært å følge opp at hele bygget er i orden og at POB har gjort en tilfredstillende jobb. Heiser, dører og generelle malejobber har blitt fulgt opp nøye og med god kommunikasjon med POB. Det er fortsatt ting som ikke er ferdig behandlet, blandt annet heiser, og dette jobbes det tett med POB for å finne gode løsninger på.

Begge disse sakene ligger i hovedsak hos Sameiet og ikke i Borettslaget, men siden styrene er like blir saker behandlet i ett og samme møte.

Styret 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.

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.

Solberg Spinderi Borettslag benytter seg av HMS systemet til NBBO, hvor det er mulighet for å legge inn varsler og dokumenter slik at forskrifter om dokumentasjon følges på korrekt måte.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere 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, og er via Sameiet. 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, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som 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.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 2 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eks. fellesgjeld for disse boligene var kr 1.887.500,-

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

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 16 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

Styret velger å støtte seg til NBBO sin kunnskap om budsjettarbeid og erfaring innen økonomi og budsjettet er utredet av NBBO.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

Likviditeten er god.

For styret

07.05.2025

Mathilde Bruer

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

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 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**554 950**	**0**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	50 189	224 950
Tilgang Bygg	0	-299 942 647
Opptak lån / avdrag på lån	-5 421 000	146 650 000
Endring i andelssaldo IN-lån	5 421 000	0
Andre forhold som påvirker disp midler	0	153 292 647
Årets endring i disponible midler	**50 188**	**554 950**
Disponible midler 31.12	**605 138**	**554 950**

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.

Resultatregnskap Solberg Spinderi Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 865 652	1 326 164	3 087 132	3 484 371
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	8 431 392	3 655 015	7 729 680	8 553 084
Sum inntekter		**11 297 044**	**4 981 179**	**10 816 812**	**12 037 455**
Kostnader					
Personalkostnader	2	57 181	0	57 050	57 050
Kommunale avgifter	3	724 418	245 825	610 000	938 256
Strøm og annen energi		0	6 132	70 000	10 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	114 235	24 425	273 000	308 000
Løpende driftskostnader	5	161 523	53 447	185 000	165 250
Administrativ konsulentbistand	6	183 137	75 165	167 223	182 891
Digitale tjenester		264 342	131 354	268 488	273 000
Forsikringer		5 408	0	0	9 028
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	7	1 163 964	467 894	1 163 964	1 389 324
Andre driftskostnader	8	188 225	30 654	138 208	149 800
Sum driftskostnader		**2 862 432**	**1 034 895**	**2 932 933**	**3 482 599**
Driftsresultat		**8 434 612**	**3 946 284**	**7 883 879**	**8 554 856**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		39 138	1 362	0	0
Rentekostnader		8 423 561	3 722 696	7 729 680	8 553 084
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-8 384 424**	**-3 721 334**	**-7 729 680**	**-8 553 084**
Årets resultat		**50 189**	**224 950**	**154 199**	**1 772**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		50 188	224 950	0	0
Sum disponeringer		**50 188**	**224 950**	**0**	**0**

Balanse - Solberg Spinderi Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	3 147 799	3 147 799
Bygninger	9	299 942 647	299 942 647
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**303 090 446**	**303 090 446**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		415 159	213 777
Andre fordringer		1 656	1 150 601
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		575 469	3 983 593
Sum omløpsmidler		**992 284**	**5 347 971**
SUM EIENDELER		**304 082 730**	**308 438 417**

Balanse - Solberg Spinderi Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital		275 138	224 950
Sum egenkapital	**10**	**605 138**	**554 950**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	141 229 000	146 650 000
Andelssaldo In - lån	11	5 421 000	0
Borettsinnskudd		156 440 446	156 440 446
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10	3
Leverandørgjeld		196 867	4 261 442
Skyldig off. myndigheter		1	0
Avregning lån		60 902	0
Påløpne renter		44 684	0
Annen kortsiktig gjeld		84 682	531 577
Sum gjeld		**303 477 592**	**307 883 468**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**304 082 730**	**308 438 417**

Sted:_____, dato:_____

Mathilde Bruer Styreleder	Neil Kristian Samuelsen Styremedlem	Monica Lindberg Styremedlem

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 %
utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.
Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.
Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	2 013 972	879 051
3601 Leieinntekter garasjer	116 424	48 937
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	346 896	152 351
3608 Vannmåler, vann/avløp	388 360	245 825
3655 Renter	8 431 392	3 655 015
Sum	**11 297 044**	**4 981 179**

IN - nedkvittering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	50 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	7 066	0
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	115	0
Sum	**57 181**	**0**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Kommunale avgifter

	Resultat 2024	Resultat 2023
6320 Kommunale avgifter	724 418	245 825
Sum	**724 418**	**245 825**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 818	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	100 306	24 425
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 111	0
Sum	**114 235**	**24 425**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	151 973	42 330
6395 Sommer og vintervedlikehold	0	867
6780 Andre driftsavtaler	9 550	10 250
Sum	**161 523**	**53 447**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	11 725	0
6710 Forretningsførerhonorar	126 990	70 280
6711 Honorar administrative tjenester	12 984	4 885
6725 Honorar for juridisk bistand	31 438	0
Sum	**183 137**	**75 165**

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	År 2024	År 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	1 163 964	467 894
Sum	**1 163 964**	**467 894**

Borettslaget har en eierandel i Sameiet Solberg Spinderi. Sameiet har i 2024 et overskudd på kr 324 184,- og en opparbeidet egenkapital på kr 457 579,-.

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6500 Verktøy	8 649	0
6540 Inventar	981	0
6550 Driftsmateriale	10 188	0
6552 Programvare (software)	0	29 304
6553 Lisenskostnader	117 410	100
6800 Kontorrekvisita	2 788	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 397	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	287	0
7420 Gave og tilskudd	1 200	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	19 800	0
7710 Styremøter	961	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 515	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 007	1 249
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	12 042	0
Sum	**188 225**	**30 653**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	3 147 799	3 147 799
1100 Bygninger	299 942 647	299 942 647
Sum	**303 090 446**	**303 090 446**

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 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	330 000	330 000
Opptjent egenkapital	275 138	224 950
SUM EGENKAPITAL	**605 138**	**554 950**

Note 11 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Fellesgjeld i brl
Lånenummer:	**16367254606**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.79 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	146 650 000
Lånesaldo 01.01:	146 650 000
Avdrag i perioden:	5 421 000
Lånesaldo 31.12:	**141 229 000**
Saldo 5 år frem i tid:	141 229 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	5 421 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**5 421 000**
Sum pantegjeld for lån:	**146 650 000**

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613736126
Vedlegg: Ja

Doknr: 661861 Tinglyst: 23.06.2023
STATENS KARTVERK

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
923798854	SOLBERG SPINDERI BORETTSLAG		Post boks 7045, 3007 DRAMMEN
924439998	SPINDERIET NÆRING AS		Post boks 7045, 3007 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3005	245	1472

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	245	1472	0	1	59 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	2	56 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	3	97 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	4	74 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	5	116 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	6	105 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	7	103 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	8	108 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	9	78 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	10	79 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	11	105 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	12	45 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	13	83 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	14	80 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	15	155 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	16	81 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	17	46 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	18	83 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 5/6-2023
Signatur:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	245	1472	0	19	80 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	20	156 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	21	82 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	22	118 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	23	90 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	24	89 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	25	89 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	26	90 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	27	90 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	28	89 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	29	96 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	30	104 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	31	61 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	32	61 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	33	72 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	34	60 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	35	98 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	36	55 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	37	58 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	38	78 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	39	81 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	40	69 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	41	47 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	42	83 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	43	81 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	44	158 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	45	83 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	46	100 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	47	78 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	48	79 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	49	82 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	50	106 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	51	62 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	245	1472	0	52	62 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	53	73 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	54	62 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	55	101 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	56	54 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	57	60 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	58	79 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	59	81 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	60	70 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	61	96 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	62	71 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	63	107 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	64	163 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	65	102 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	66	134 / 6277	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	67	297 / 6277	Næringsseksjon	Ja	Nei
3005	245	1472	0	68	39 / 6277	Næringsseksjon	Ja	Ja
3005	245	1472	0	69	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	70	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	71	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	72	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	73	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	74	3 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	75	4 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	76	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	77	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	78	5 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	79	3 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	80	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	81	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	82	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	83	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	84	15 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	245	1472	0	85	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	86	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	87	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	88	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	89	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	90	15 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	91	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	92	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	93	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	94	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	245	1472	0	95	12 / 6277	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen kommune	Postboks 7500, 3001 Drammen	Hanne L. Vridve

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokarfirma ANS	982370310	pholmen@eurojuris.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 294	3001	Drammen	90585544

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	245	1472	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923798854	Solberg Spinderi Borettslag	2349/2500
924439998	Spinderiet Næring AS	151/2500

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 5/6-2023 Signatur: Hanne Lin Vridve

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	59	B	13	B	83	B	25	B	89	B	37	B	58	B	49	B	82	B
2	B	56	B	14	B	80	B	26	B	90	B	38	B	78	B	50	B	106	B
3	B	97	B	15	B	155	B	27	B	90	B	39	B	81	B	51	B	62	B
4	B	74	B	16	B	81	B	28	B	89	B	40	B	69	B	52	B	62	B
5	B	116	B	17	B	46	B	29	B	96	B	41	B	47	B	53	B	73	B
6	B	105	B	18	B	83	B	30	B	104	B	42	B	83	B	54	B	62	B
7	B	103	B	19	B	80	B	31	B	61	B	43	B	81	B	55	B	101	B
8	B	108	B	20	B	156	B	32	B	61	B	44	B	158	B	56	B	54	B
9	B	78	B	21	B	82	B	33	B	72	B	45	B	83	B	57	B	60	B
10	B	79	B	22	B	118	B	34	B	60	B	46	B	100	B	58	B	79	B
11	B	105	B	23	B	90	B	35	B	98	B	47	B	78	B	59	B	81	B
12	B	45	B	24	B	89	B	36	B	55	B	48	B	79	B	60	B	70	B

Sum tellere: se s. 4 | Nevner = se s. 4

Dato	Innsenderens underskrift
12.05.23	Petter Holmen, Advokat, DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Fordeling av sameieander ved seksjonering følger som vedlegg til seksjoneringen.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
12.05.23	Petter Holmen Advokat DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 12.05.23		Neil Samuelsen for Spinderiet Næring AS
Drammen 12.05.23		Neil samuelsen for Tom Saxegaard, Solberg Spinderi Borettslag etter fullmakt
Drammen 12.05.23		Neil Samuelsen for Solberg Spinderi Borettslag
Drammen 12.05.23		Neil Samuelsen for Lars Nilsen, Solberg Spindri Borettslag etter fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	245	1472	

Dato	Underskrift	Stempel
22/5 - 2023	Hanne Lundvidve	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

Dato	Innsenderens underskrift
12.05.23	

Petter Holmen
Advokat
DRAMMEN

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	96	B	85	N	12		109				133				157							
62	B	71	B	86	N	12		110				134				158							
63	B	107	B	87	N	12		111				135				159							
64	B	163	B	88	N	12		112				136				160							
65	B	102	B	89	N	12		113				137				161							
66	B	134	B	90	N	15		114				138				162							
67	N	297	B	91	N	12		115				139				163							
68	N	39	BG	92	N	12		116				140				164							
69	N	5		93	N	12		117				141				165							
70	N	5		94	N	12		118				142				166							
71	N	5		95	N	12		119				143				167							
72	N	5		96				120				144				168							
73	N	5		97				121				145				169							
74	N	3		98				122				146				170							
75	N	4		99				123				147				171							
76	N	5		100				124				148				172							
77	N	5		101				125				149				173							
78	N	5		102				126				150				174							
79	N	3		103				127				151				175							
80	N	12		104				128				152				176							
81	N	12		105				129				153				177							
82	N	12		106				130				154				178							
83	N	12		107				131				155				179							
84	N	15		108				132				156				180							
Sum tellere:		6277				Nevner =		6277															

Dato	Innsenderens underskrift
12.05.23	Petter Holmen Advokat DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent)		Plass for tinglysingsstempel
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS		
Adresse		
Postboks 294		
Postnr.	Poststed	
3001	Drammen	
Fødselsnr./Organisasjonsnummer	Ref.nr.	
982370310	35835	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte.
Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
3005	Drammen	245	1472	

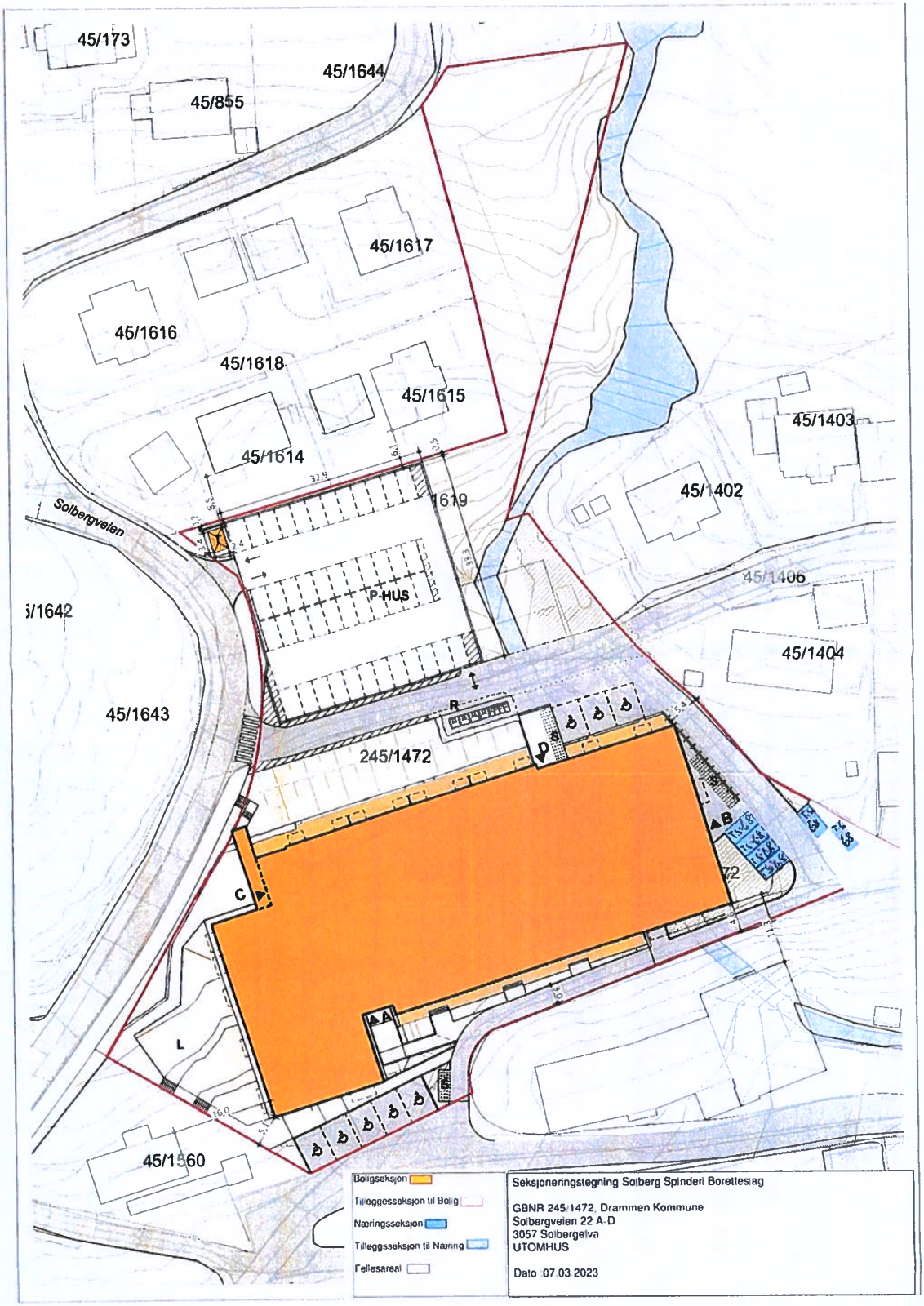
2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
923798854	Solberg Spinderi Borettslag Neil Samuelsen etter fullmakt	28/4-23	1 - 66
924439998	Spinderiet Næring AS Neil Samuelsen etter fullmakt.	28/4-23	67 - 95

SF-E020 10.2022 SignForm AS

Side 1 av 1

Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16
Kartverket



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16

Plan Kjeller

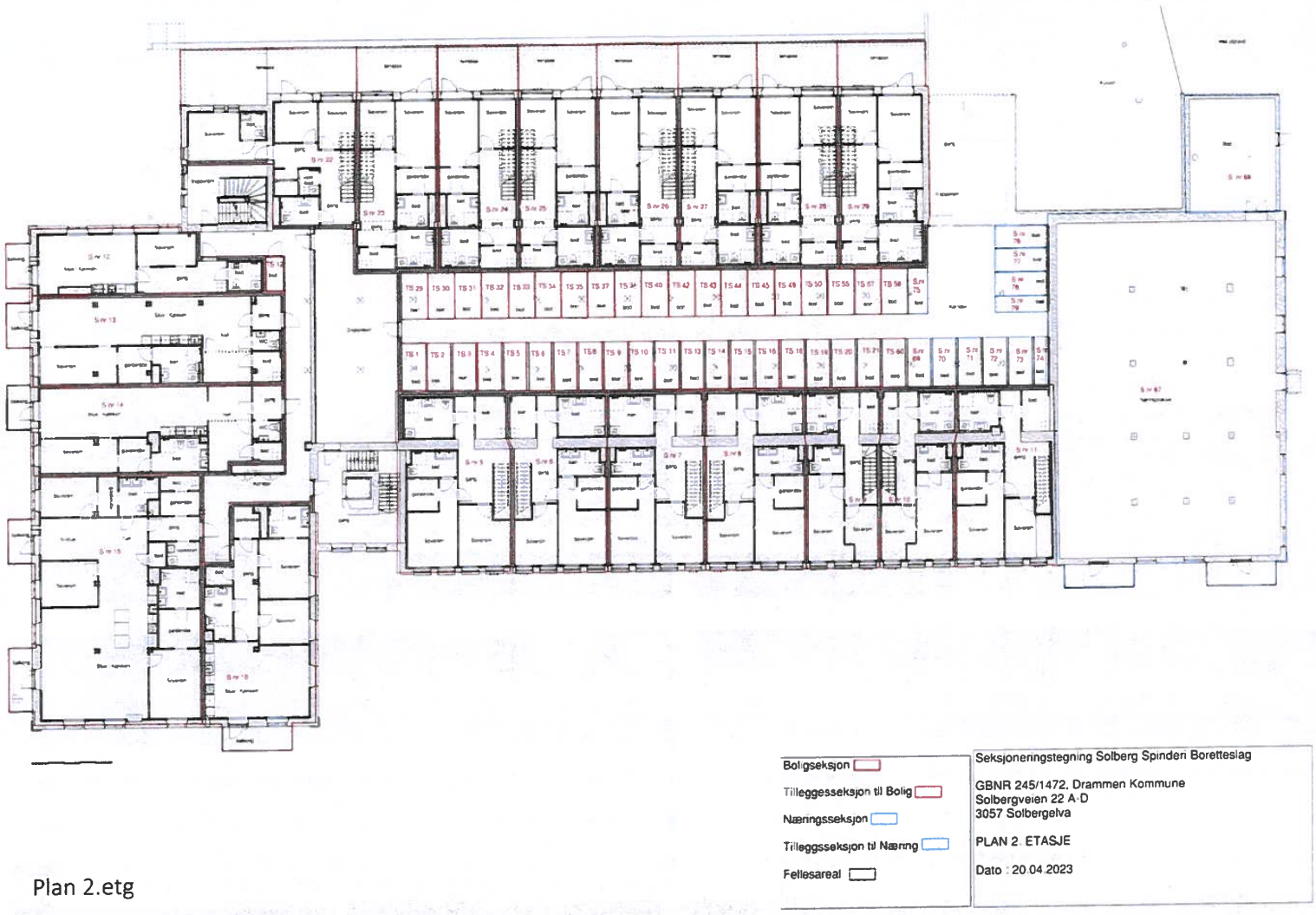
Boligseksjon
Tilleggsseksjon til Bolig
Næringsseksjon
Tilleggsseksjon til Næring
Fellesareal

Seksjoneringstegning Solberg Spinderi Borettslag
GBNR 245/1472 Drammen Kommune
Solbergveien 22 A-D
3057 Solbergelva
PLAN U. ETASJE
Dato : 20.04.2023

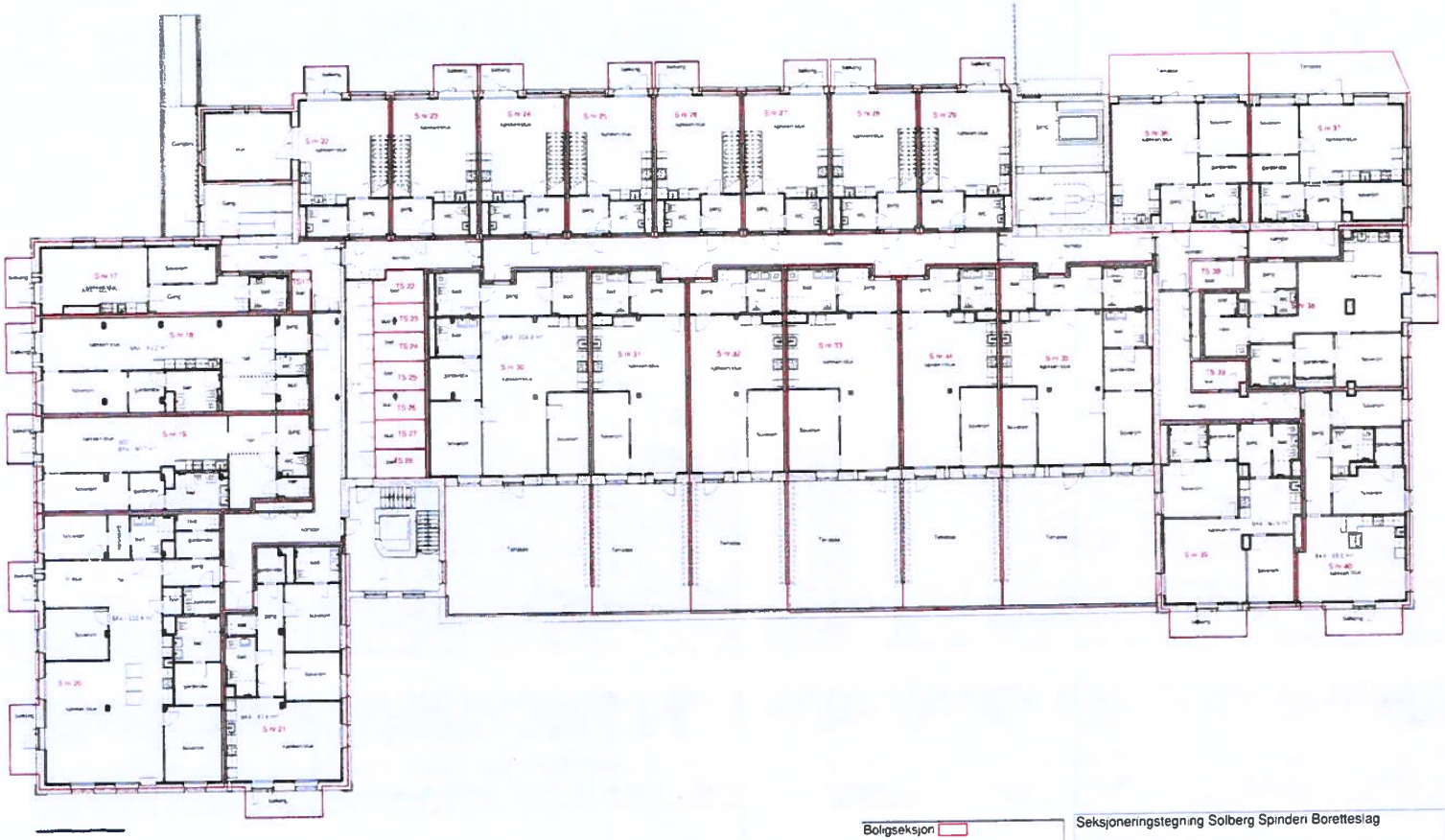
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16

Plan 1.etg

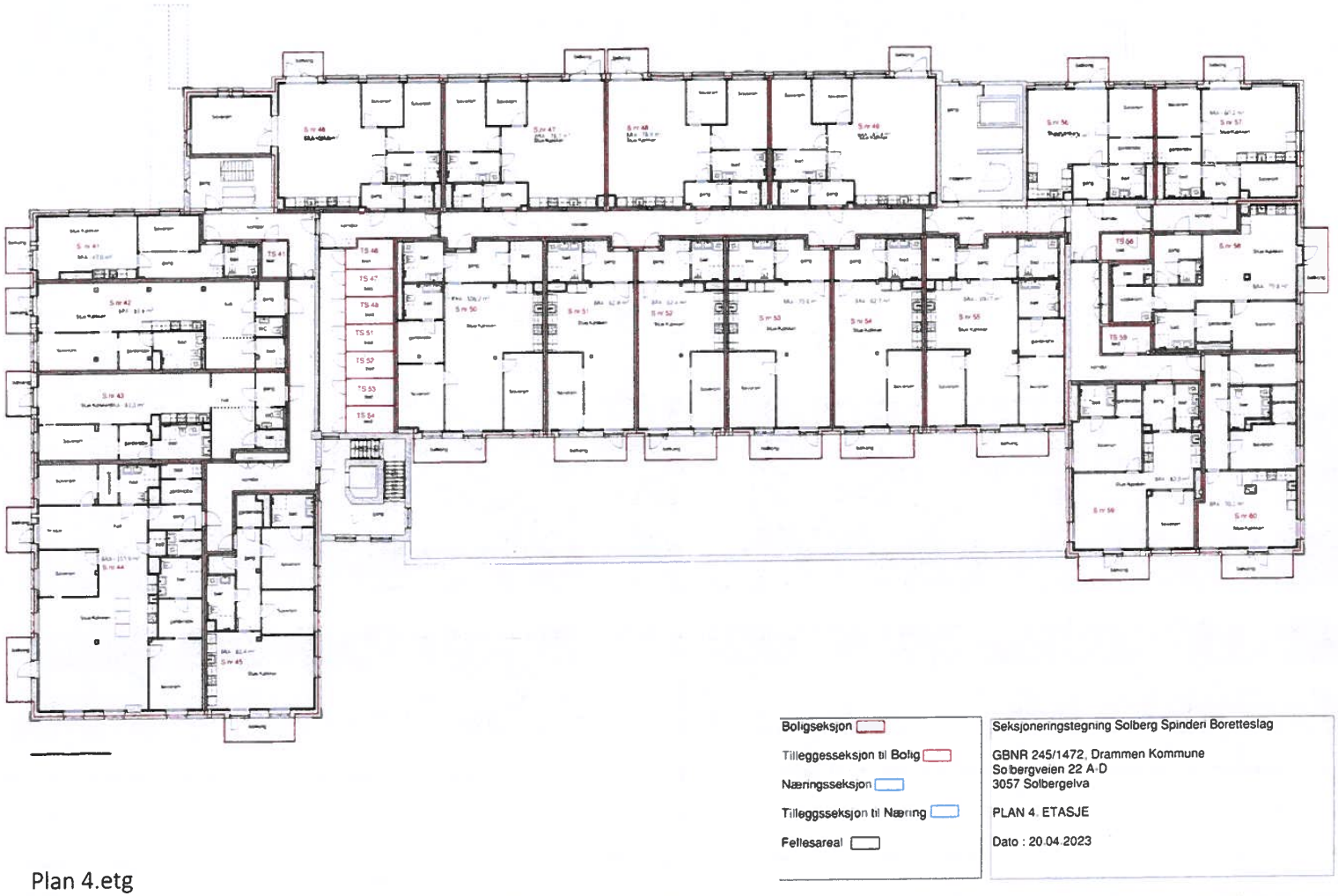
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16



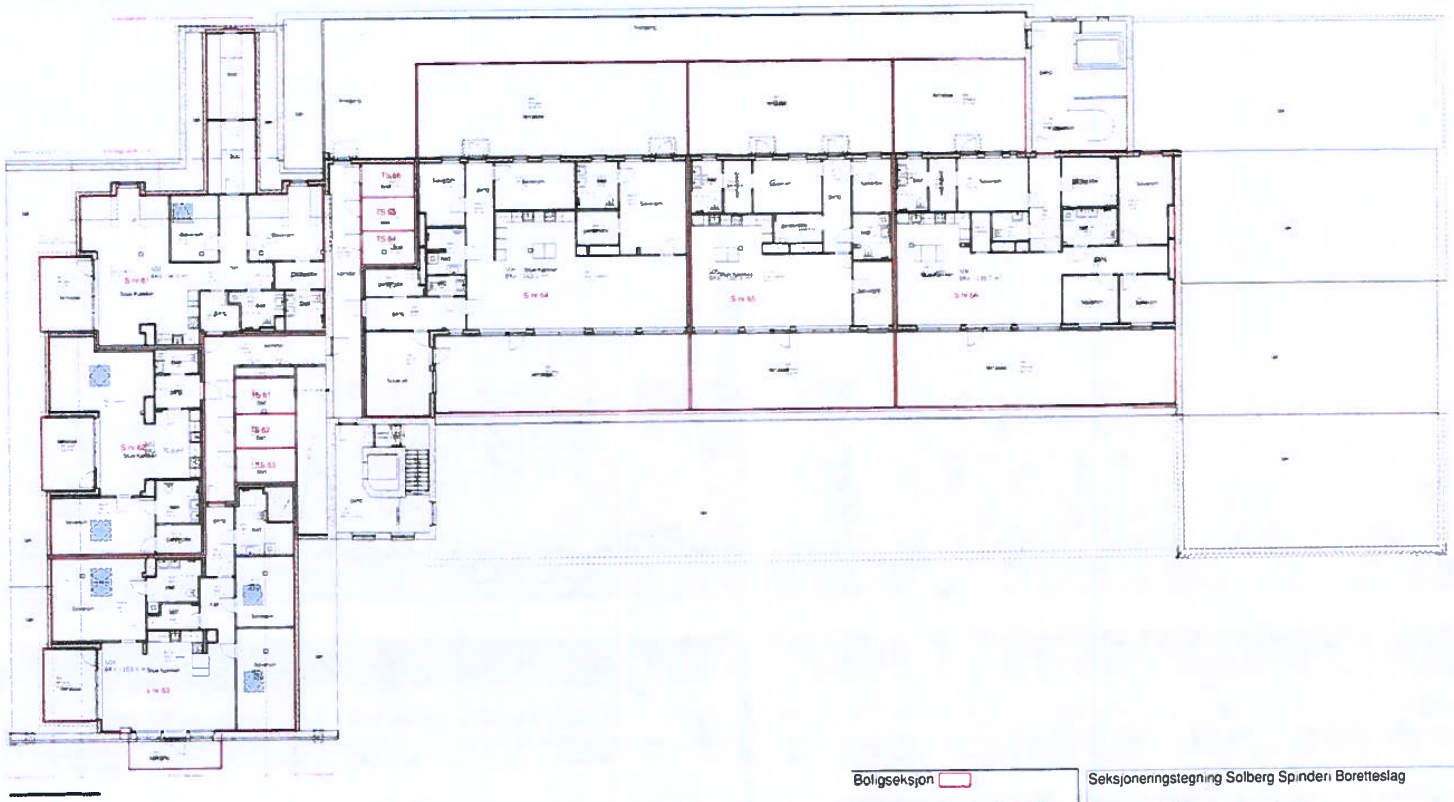
Plan 2.etg


Boligseksjon
Tilleggsseksjon til Bolig
Næringsseksjon
Tilleggsseksjon til Nærng
Fellesareal
Seksjoneringstegning Solberg Spinderi Borettslag
GBNR 245/1472, Drammen Kommune
Solbergveien 22 A-D
3057 Solbergelva
PLAN 3 ETASJE
Dato : 20.04.2023

Plan 3.etg

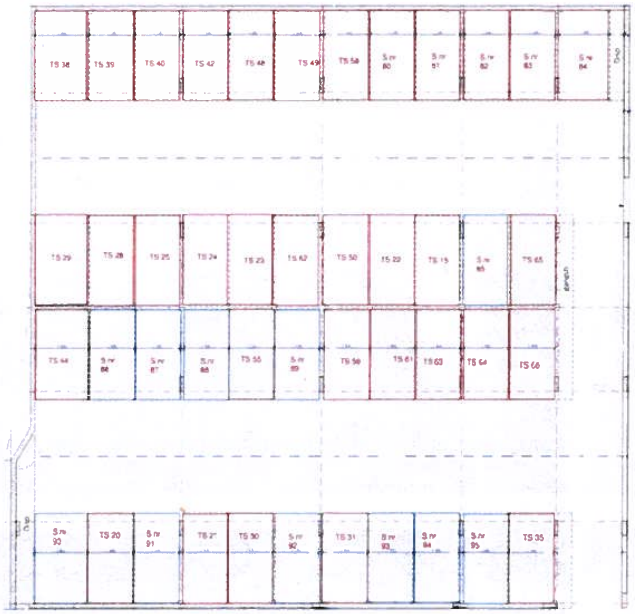

Boligseksjon
Tilleggsseksjon til Bolig
Næringsseksjon
Tilleggsseksjon til Næring
Fellesareal
Seksjoneringstegning Solberg Spinderi Boretteslag
GBNR 245/1472, Drammen Kommune
Solbergveien 22 A-D
3057 Solbergelva
PLAN 4. ETASJE
Dato : 20.04.2023

Plan 4.etg



Plan 5.etg

Boligseksjon	Seksjoneringstegning Solberg Spinderi Boretteslag
Tilleggsseksjon til Bolig	GBNR 245/1472, Drammen Kommune Solbergveien 22 A-D 3057 Solbergelva
Næringsseksjon	PLAN 5. ETASJE
Tilleggsseksjon til Næring	Dato : 20.04.2023
Fellesareal	



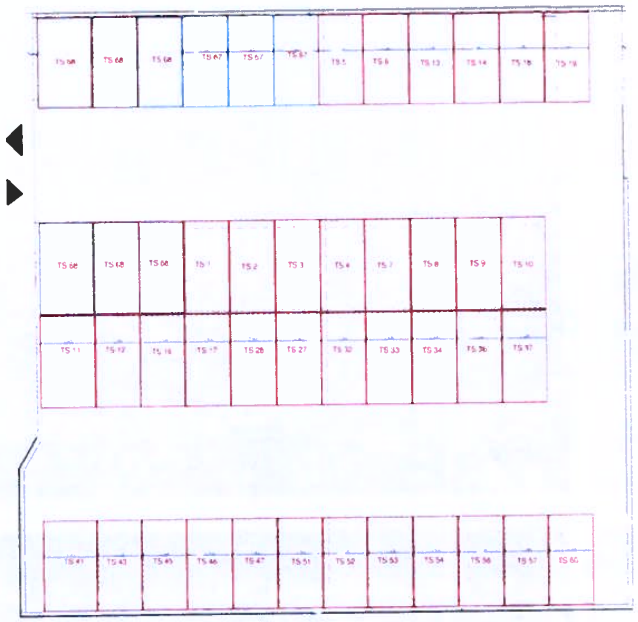
Boligseksjon
Tilleggsseksjon til Bolig
Næringsseksjon
Tilleggsseksjon til Nærng
Fellesareal

Seksjoneringstegning Solberg Spinderi Boretteslag

GBNR 245/1472, Drammen Kommune
Solbergveien 22 A-D
3057 Solbergelva

PLAN PARKERINGSHUS 1.ETASJE

Dato : 20.04.2023



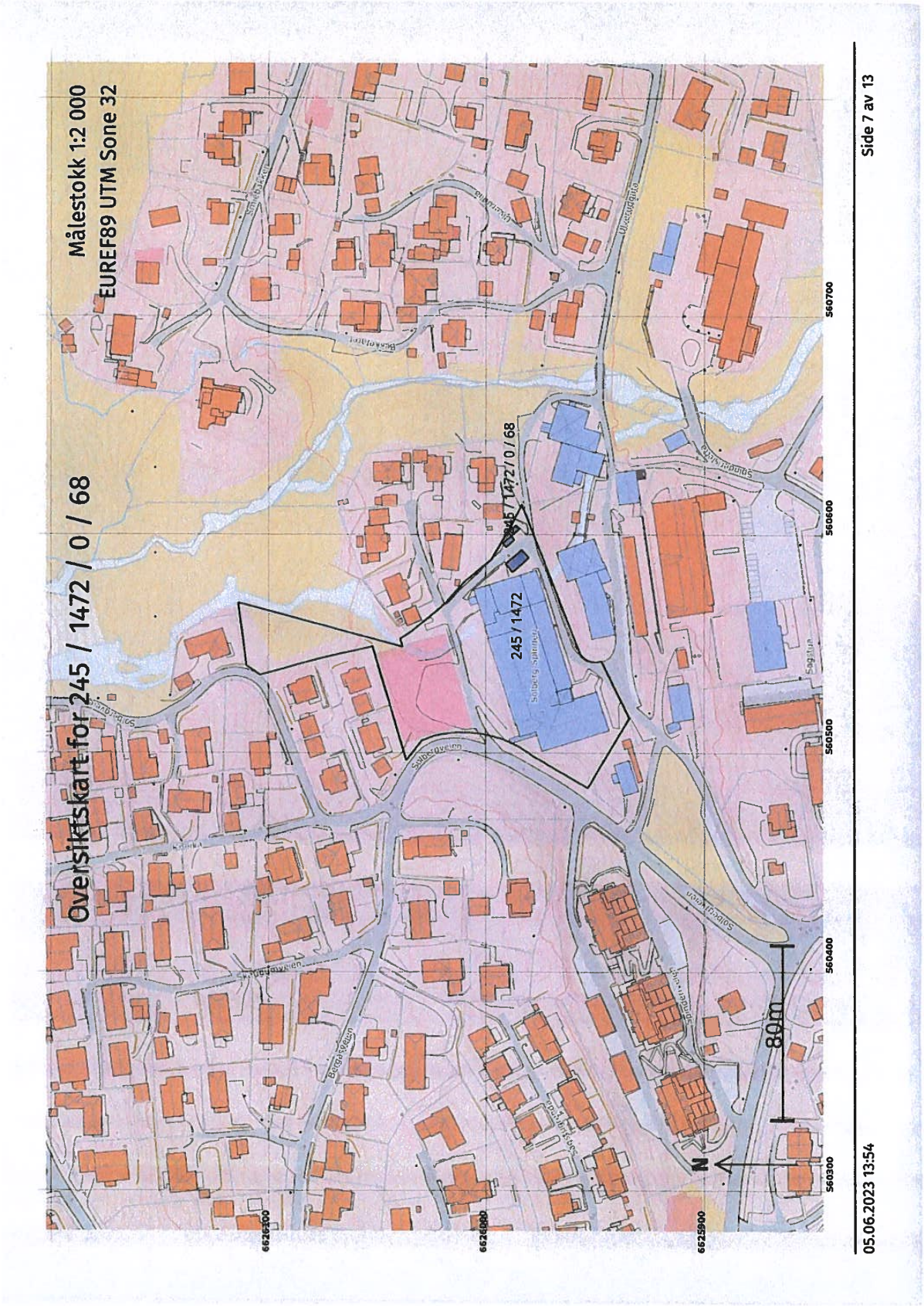
Boligseksjon
Tilleggsseksjon til Bolig
Næringsseksjon
Tilleggsseksjon til Næring
Fellesareal

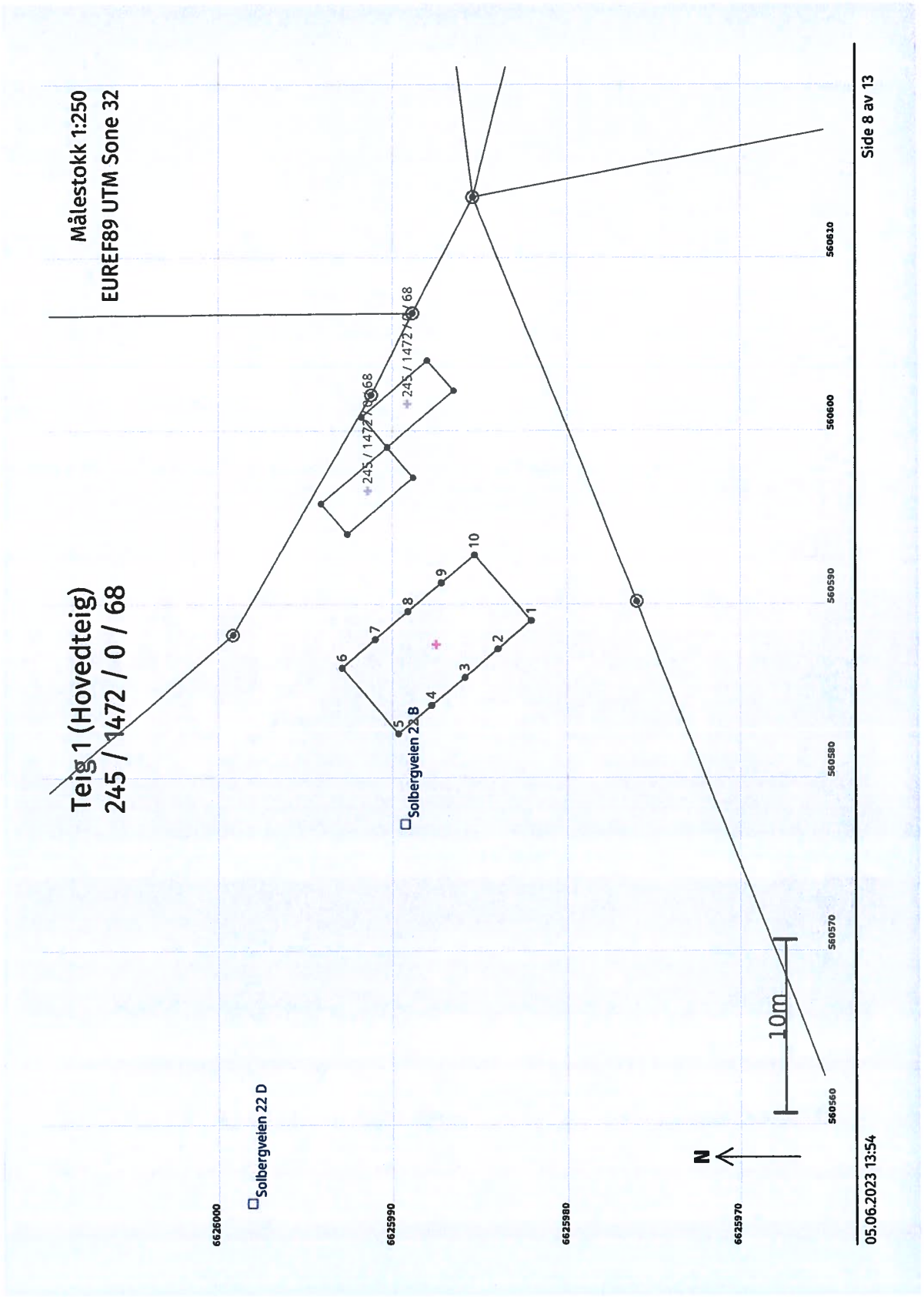
Seksjoneringstegning Solberg Spinden Borettslag

GBNR 245/1472, Drammen Kommune
Solbergveien 22 A-D
3057 Solbergelva

PLAN PARKERINGSHUS 2.ETASJE

Dato : 20.04.2023


Oversiktskart for 245 / 1472 / 0 / 68
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
245 / 1472
245 / 1472 / 0 / 68
80m
N
560300
560400
560500
560600
560700
6625900
6626000
6626100
05.06.2023 13:54
Side 7 av 13


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
245 / 1472 / 0 / 68
Solbergveien 22 B
Solbergveien 22 D
245 / 1472 / 0 / 68
245 / 1472 / 0 / 68
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
10m
N
560560
560570
560580
560590
560600
560610
6625970
6625980
6625990
6626000
05.06.2023 13:54
Side 8 av 13

Areal og koordinater

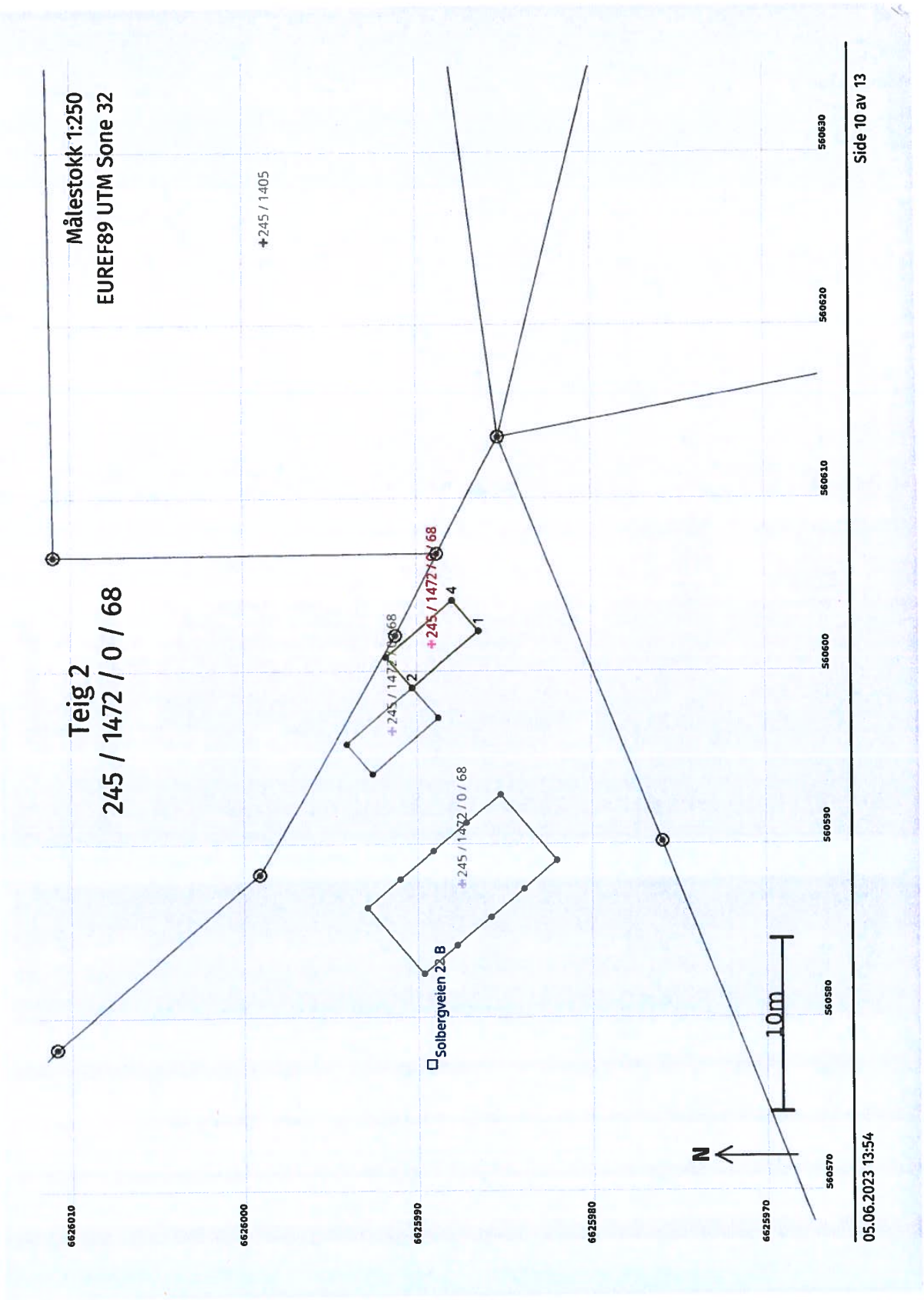
Areal: 50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6625988 **Øst:** 560588

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6625982,27	560589,02	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
2	6625984,17	560587,39	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
3	6625986,07	560585,76	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
4	6625987,97	560584,14	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
5	6625989,87	560582,51	5,00	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
6	6625993,12	560586,31	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
7	6625991,22	560587,94	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
8	6625989,32	560589,56	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
9	6625987,42	560591,19	2,50	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
10	6625985,52	560592,81	4,99	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 2
245 / 1472 / 0 / 68
+245 / 1405
+245 / 1472 / 0 / 68
+245 / 1472 / 0 / 68
+245 / 1472 / 0 / 68
1
2
4
Solbergveien 23 B
10m
N
6626010
6626000
6625990
6625980
6625970
560570
560580
560590
560600
560610
560620
560630
Side 10 av 13
05.06.2023 13:54

Areal og koordinater

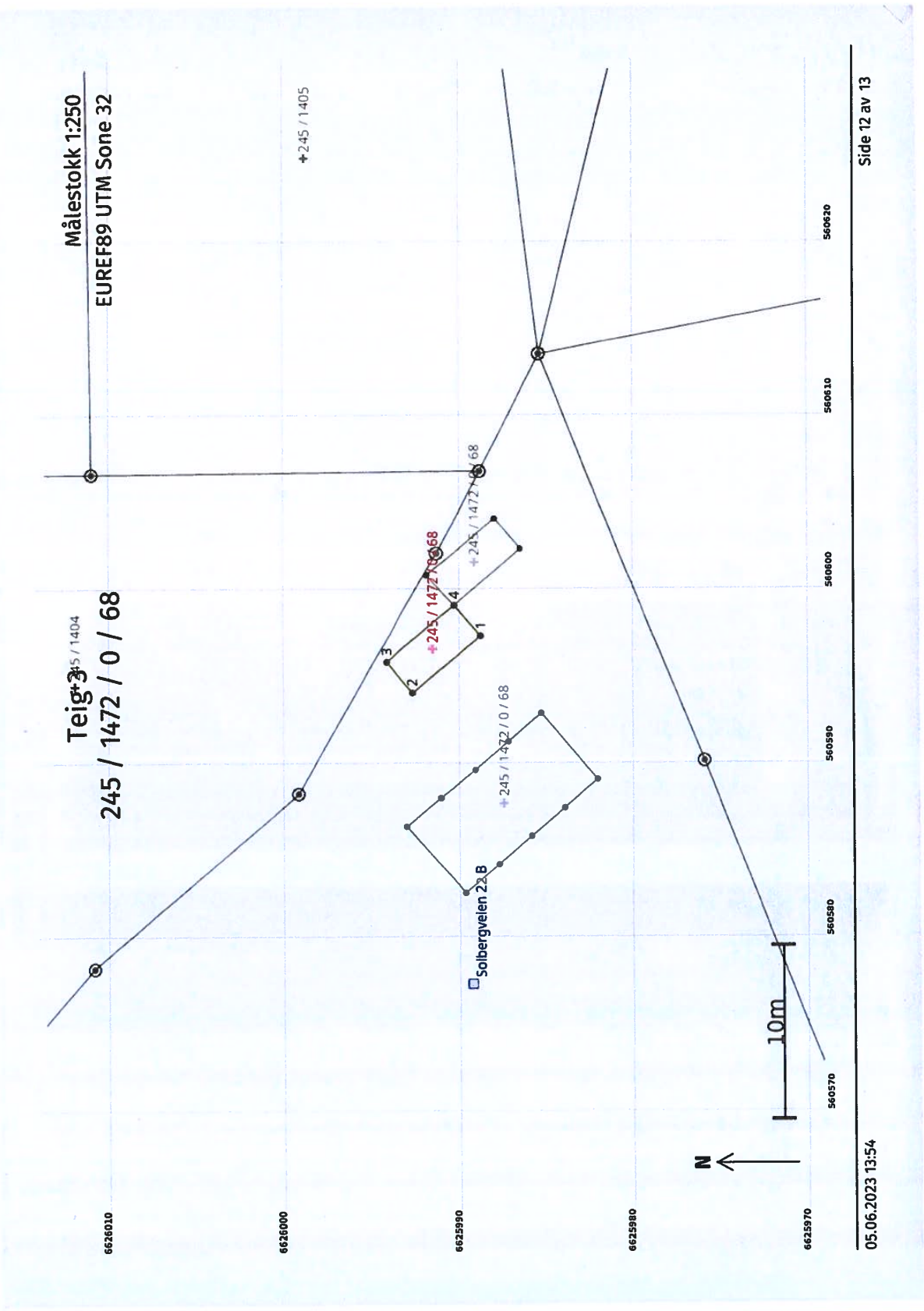
Areal: 11,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6625989 **Øst:** 560602

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6625986,70	560602,28	5,01	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
2	6625990,50	560599,02	2,30	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
3	6625992,00	560600,77	5,00	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
4	6625988,20	560604,02	2,30	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 3
245 / 1472 / 0 / 68
245 / 1404
245 / 1405
245 / 1472 / 0 / 68
245 / 1472 / 0 / 68
245 / 1472 / 0 / 68
1
2
3
4
Solbergvelen 23 B
10m
N
6626010
6626000
6625990
6625980
6625970
560570
560580
560590
560600
560610
560620
05.06.2023 13:54
Side 12 av 13

Areal og koordinater

Areal: 11,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6625992 **Øst:** 560597

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6625989,00	560597,28	5,01	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
2	6625992,80	560594,02	2,30	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
3	6625994,30	560595,77	5,00	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
4	6625990,50	560599,02	2,30	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/661861/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:16

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.

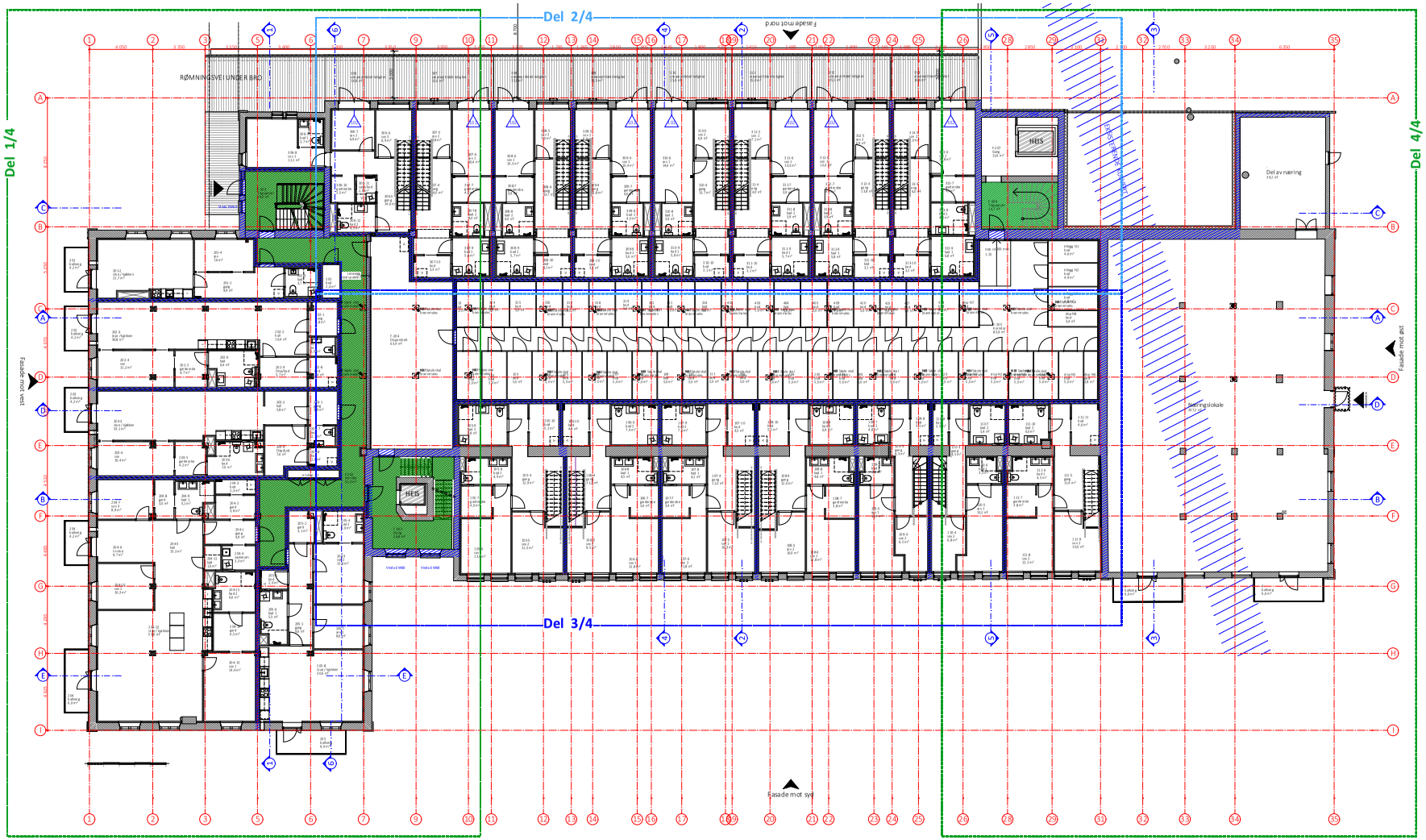
Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SOLBERG SPINDERI HOLDING AS



Plan 2.etg

E-11
rev. C

ANMERKNINGER FOR OMRÅDESTEGNINGER

NB: Tegningen må skrives ut i farger!

Tegningen er kun for oversikt, og kan ikke brukes som et arbeidsunderlag.

- Elementer ende kon struksjoner/vegger
- EI 60 A2-s1,d0 Brannvegg
- E30 Røykskille
- Rømningsvei

NB: Alle mengder, dimensjoner og overflater skal kontrolleres og godkjennes av hovedentreprenøren eller ansvarlig utførende før bestilling eller produksjon igangsettes.
Montering skal utføres i samsvar med Norsk Standard eller produsentens veiledning hvis det ikke finnes monteringsdetaljer tegnet av arkitekt.

Prosjektnr. internt: 20021 | Tegningsnr.: A102 | Revisjon: C

C	1.01	Ny balkongplan og endret vindu	19.11.2021
REV.	ENDR.	BESKRIVELSE	DATO

Arkitekt	NOR ENTREPRENØR AS	913 67 815	post@nor.as
Ark	JOHANSEN BRUHLI ARKITEKTER AS	913 66 488	arkitekter@jbarkitekter.no
Ark	JOHANSEN & NORHEIM	913 66 488	arkitekter@jbarkitekter.no
Ark	ARKITEMA AS	913 34 888	arkitekter@arkitema.no
Rådg	ASPLAN AS	913 80 838	post@asplan.no
Rådg	ARTIBYGG AS / ARK	913 80 838	post@artibygg.no
Rådg	ARKITEMA AS	913 34 888	arkitekter@arkitema.no

Prosjektnavn	Solbergveien 22	Prosj.nr. 20021	Dato 21.05.2021
Arkitektkontor	Arkitektkontor at Nils Tveit AS	Målestokk A1 / A3	1:100 / 1:200
Byggherre	Spinderiet Eiendom AS	Tegnet	13.04.2021
Prosjektadresse	Solbergveien 22 3057 Solbergelva	Kontr.	
Tittel	IGANGSETTINGSTILLATELSE	Tegningsnr.	
Tegning	Planer Plan 2 etasje		A102

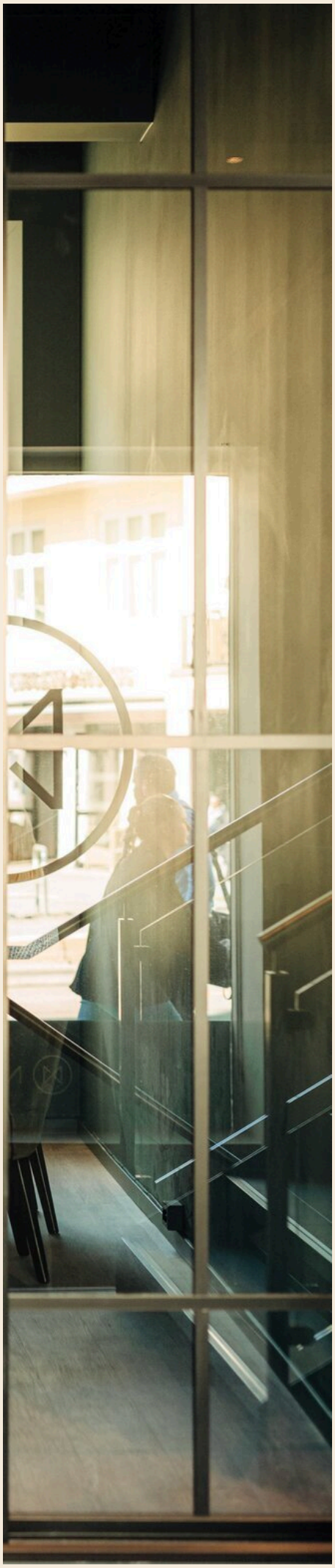
Alle kvalitets- og måltegninger må kontrolleres av utførende entreprenør før bestilling og produksjon igangsettes. Alle mål i mm.

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0403/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solbergveien 22A 3057 SOLBERGELVA
Matrikkel: Gnr 245, bnr 1472 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonathan Lindstrøm

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.lindstrom@nordvikbolig.no
932 24 774