



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Solbergveien 22D, 3057 SOLBERGELVA

**Ny «penthouse» leilighet på 137
kvm. To store og solrike terrasser
med flott utsikt. 10/15 min. til
Drammen/Asker.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Solbergveien 22D - 5 etg, 3057 Solbergelva



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 4 695 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 8 956 240,-
Felleskostn.: Kr 22 263,-
Selger: Barbro Hennie E Fagerbakk

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1948
P-rom/BRA: 123/137 m²
Tomtstr.: 8370 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 245, bnr. 1472
Andelsnr.: 66

Oppdragsnr.: 1110240026

Ny «penthouse» leilighet på 137 kvm. To store og solrike terrasser med flott utsikt.

Velkommen til Solberg Spinderei Borettslag - ærverdige fabrikklokaler som er omfattende oppgradert og transformert til flotte leiligheter med høy standard og bokomfort. Splitter ny utsiktsleilighet fra 2023 med interiør av høy kvalitet og moderne fasiliteter. Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets 5. etasje med heisadkomst til leilighetsplan.

Flott beliggenhet i byggets 5. etasje
Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse på ca. 65 kvm
Gode solforhold og fantastisk utsikt
Stort hovedsoverom med eget bad og walk-in
Delikat kjøkken i åpen løsning til stue
Luftig stue med store vindusflater
2 bad og gjestetoalett
Fire soverom
Pene overflater
Parkett
Balansert ventilasjon
Heis i bygget
Bod i 5 etasje
Kort vei til offentlig kommunikasjon
Sentralt boligområde med kort vei fasiliteter



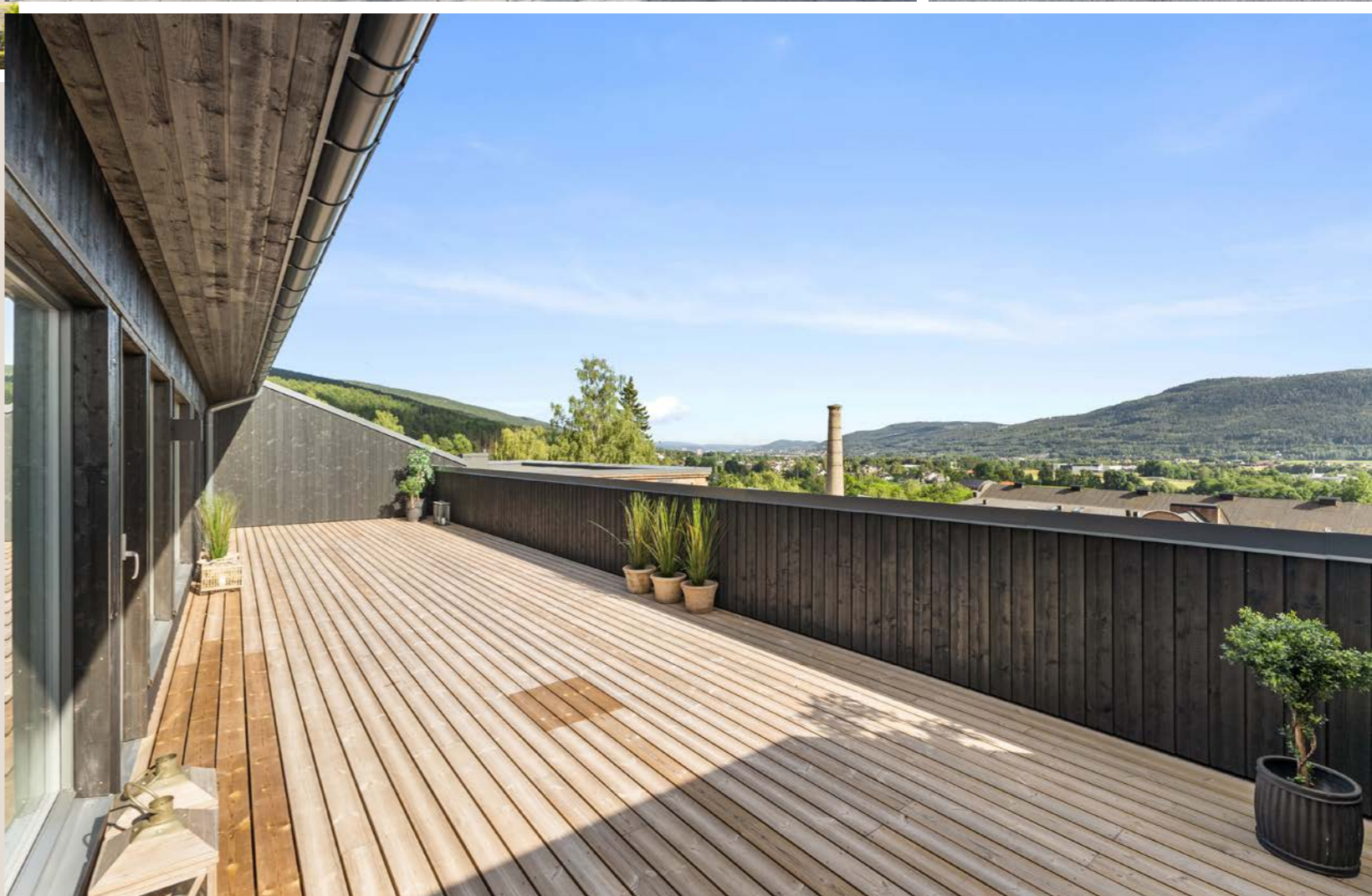
Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	20
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	53
Forbrukerinformasjon	138
Budskjema	139



ÆREVERDIGE FABRIKKLOKALER SOM ER OMFATTENDE
OPPGRADERT

Solbergveien 22D ligger flott til i barnevennlige omgivelser.
God romfordeling og flotte utearealer med plass til å være
sammen.



TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt terrasse på ca. 65 kvm med flott utsikt, gode solforhold uten innsyn. Terrassen lar seg enkelt møblere med flere sittegrupper, solsenger og grill. Her er alt tilrettelagt for en behagelig tilværelse, et perfekt sted for late sommerdager og hyggelig tilsetninger med familie og venner. Utgang fra hovedsoverom til nordvestvendt terrasse på ca. 37 kvm.





STUE

Stor og luftig stue med definerte soner. Her finner du enkelt plassen du måtte trenge til komfortmøblementet. God plass til sofagruppe / lounge og et romslig spisebord. Ideelt for både små og store selskaper. Store vindusflater som sikrer svært gode lys- og utsiktsforhold og lysmalte veggoverflater som er gjennomgående for leiligheten.





KJØKKEN

Stort, moderne og velutstyrt kjøkken i åpen løsning med stue/spisestuen. Kjøkkenet er i mørk utførelse, som skaper en fin kontrast med parkettgulvet og de lysmalte veggoverflatene. Praktisk design og gjennomførte løsninger med gode arbeidssoner og rikelig med oppbevaring.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet ligger i behagelig suiteløsning med walk-in garderobe. Rommet er av god størrelse med fine innredningsmuligheter. Store vindusflater, mye lysinnslipp og god romfølelse.





BAD

Delikat bad med adkomst fra hovedsoverommet. Flislagte gulv med gulvvarme og vegger med malte og flislagte flater.





Plantegning

1. etasje

Solbergveien 22D - 5 etg, 3057 Solbergelva

1. etasje



 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 137kvm

P-rom 123kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 137 kvm Entré, gang, garderobesrom, toalettrom, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to bad, fire soverom og to boder.

Primærrom

1. etasje: 123 kvm Entré, gang, garderobesrom, toalettrom, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to bad og fire soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8370 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Midt i hjertet av Solbergelva finner vi de historiske bygningene som en gang var hjemmet til ærverdige Solberg Spinderi. En gang var dette spindriet selve livsnerven i området, drevet av det kraftfulle

skovlhjulet som ga liv til spinnerimaskinene. De ærverdige fabrikklokalene er omfattende oppgradert og transformert, noe som har gitt liv til 66 unike boligen for en mangfoldig gruppe mennesker i alle aldre.

Det ikoniske teglverksbygget, med sin unike karakter, er gjennomgått en omfattende rehabilitering som ivaretar både de små og store klassiske detaljene. Bygget, som strekker seg over til 5 etasjer samt kjeller, tilbyr en fantastisk utsikt over det omkringliggende landskapet i tillegg til gode solforhold. Spindertunet er et sted der det moderne og det historiske harmonerer, der det indre av bygningene er fullstendig nytt og moderne, mens den ikoniske silhuetten som er så viktig for Solbergelvas identitet, er nøye bevart.

På Spindertunet kan du bo fredelig og samtidig sentralt, med gangavstand til skole, barnehage, naturskjønne områder, idrettsanlegg, samt et nærsenter med dagligvarebutikk, apotek og kafé. I tillegg ligger Drammen kun 15 minutter unna, med et rikt utvalg av restauranter, shoppingmuligheter og et pulserende kulturliv. På Spindertunet bor du med gode solforhold, midt i hjertet av Solbergelva. Dette er en ideell beliggenhet både for barnefamilier og de i en mer moden alder. Du finner også vakre turområder like i nærheten. Drammen Skisenter ligger kun 8 minutter unna med bil, for de som ønsker vinterlige eventyr.

Spindertunet gir deg muligheten til å bo i et unikt og rolig lokalmiljø, kun 5 minutter fra Buskerud Storsenter, og kun 15 minutter fra det pulserende sentrum av Drammen. I tillegg tar det bare 10 minutter å komme til Mjøndalen stasjon. Dette gjør det til et ideelt utgangspunkt for å nyte alt området

har å by på.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Anticimex AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Solberg Spinderi Borettslag beliggende på Solbergelva i Drammen kommune. Borettslaget består av 66 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Felles uteareal opparbeidet med blant annet asfalterte arealer med parkeringsplasser, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av murkonstruksjoner. Yttervegger med synlig teglfasade. Yttertak med saltak og tilnærmet flatt tak av tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra 2022. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass og karm/rammer av tre fra 2022. Oppvarming med elektrisitet.

5-roms gjennomgående leilighet beliggende i

byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, garderobesrom, gang, toalettrom, fire soverom og to boder. Utgang fra stuen til sydøstvendt terrasse på ca. 65 m² og utgang fra soverom til nordvestvendt terrasse på ca. 37 m².

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innhold

Entré:

Entré med parkettgulv, lysmalte veggoverflater og downlights i himling. God plass til romslig garderobeløsning. Entredør med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB.

Stue:

Luftig stue med store vindusflater som sikrer svært gode lys- og utsiktsforhold og lysmalte veggoverflater som er gjennomgående for leiligheten.

Terrasse:

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt terrasse på ca. 65 kvm med flott utsikt, gode solforhold uten innsyn. Utgang fra hovedsoverom til nordvestvendt terrasse på ca. 37 kvm.

Kjøkken:

Stort, topp moderne og velutstyrt kjøkken i åpen løsning med stue/spisestuen. Kjøkkenet er i mørk utførelse med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer.

Bad:
bad med adkomst fra hovedsoverommet. Flislagte gulv med gulvvarme og vegger med malte og flislagte flater. Downlights i himling og moderne baderomsinnredning bestående av; vegghengt servantinnredning, dobbel ovenpåliggende servant og speil med integrert lys. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Leilighetens andre bad med flislagt gulv med gulvvarme og vegger med malte og flislagte overflater. Innredet med servantinnredning med dører, dobbel ovenpåliggende servant og speil med integrert lys. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med adkomst fra entré. Gulvflater med parkett og malte veggoverflater, innredet med servantskap med dører, ovenpåliggende servant og speil. Vegghengt toalett.

Soverom:
Leiligheten inneholder totalt fire gode soverom. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med walk-in garderobe. Rommet er av god størrelse med fine innredningsmuligheter. Leilighetens øvrige soverom er noe mindre og egner seg som gjesteværelse, kontor eller barnerom.

Standard
Velkommen til Solberg Spinderi Borettslag - ærverdige fabrikklokaler som er omfattende oppgradert og transformert til flotte leiligheter med

høy standard og bokomfort. Splitter ny utsiktsleilighet fra 2023 med interiør av høy kvalitet og moderne fasiliteter. Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets 5. etasje med heisadkomst til leilighetsplan. Utgang fra stuen til sydøstvendt terrasse på ca. 65 kvm med gode solforhold og fantastisk utsikt og utgang fra soverom til nordvestvendt terrasse på ca. 37 kvm. Her kan uteområdene nytes i gode solforhold med fantastisk utsikt og fin flyt mellom inne- uterom.

Leiligheten har en god planløsning og inneholder bl.a. et delikat kjøkken med integrerte hvitevarer i åpen løsning mot en luftig stue med store vindusflater og fin romfølelse. Lekker funkisinspirert design med generøse oppholdsarealer. Fire gode soverom, hovedsoverom med walk-in garderobe og direkte adkomst til delikat bad og gjestebad med opplegg for vaskemaskin og toalettrom med adkomst fra entré. Parkett i alle oppholdsrom og balansert ventilasjon.

Flott beliggenhet i byggets 5. etasje
Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse på ca. 65 kvm
Gode solforhold og fantastisk utsikt
Stort hovedsoverom med eget bad og walk-in
Delikat kjøkken i åpen løsning til stue
Luftig stue med store vindusflater
2 bad og gjestettoalett
Fire soverom
Pene overflater
Parkett
Balansert ventilasjon
Heis i bygget
Bod i 5 etasje
Kort vei til offentlig kommunikasjon
Sentralt boligområde med kort vei til de fleste

fasiliteter

Diverse:
Gulvflater belagt med parkett.
Veggflater med malte flater.
Vannrør med rør-i-rør system fra 2023.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Avløpsrør i plast fra 2023.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.
Balansert ventilasjon fra Flexit med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.
Leiligheten har røykvarsler og sprinkelanlegg.

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,45 meter takhøyde i stuen.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Følgende har fått TG 2 i vedlagt tilstandsrapport:
Elektrisk anlegg Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Modernisert/Påkostet år
2023

Parkering
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass som er klargjort for installasjon av elbillader.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi
Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Energikarakter
C

Energifarge
Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Skue Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et

uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Renter, varmtvann, kommunale avgifter, TV/bredbånd, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, husleiegarantiforsikring, vaktmestertjenester og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader er ikke fastsatt og overnevnt informasjon er basert på stipulerte tall fra 12.06.2023.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 22263

Andel Fellesgjeld

Kr 4 695 000

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2023

Andel fellesformue dato

11.08.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solberg Spindri Borettslag

Organisasjonsnummer

923798854

Andelsnummer

66

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nedre Buskerud Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245, bruksnummer 1472 i Drammen kommune. Andelsnr. 66 i Solberg Spindri Borettslag med orgnr. 923798854

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3005/245/1472:

02.06.1997 - Dokumentnr: 5020 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 986833 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1472

18.11.2020 - Dokumentnr: 3352096 - Sammenlåing

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:3005 Gnr:245 Bnr:1471
Med flere bestemmelser

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1471
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1471
TIL FARGERIET, FYRHUS OG TANKANLEGG
Med flere bestemmelser

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312554 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1
Bestemmelse om damanlegg og ledevegger
Bestemmelse om vedlikehold

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312591 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3005 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:3005 Gnr:245 Bnr:1
Bestemmelse om ledevegg

Bestemmelse om vedlikehold

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312641 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:61
Rettighet hefter i: Knr:3005 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:3005 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:61
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:99
Rettighet hefter i: Knr:3005 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:3005 Gnr:245 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1471
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:140
Rettighet hefter i: Knr:3005 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:3005 Gnr:245 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3005 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:3005 Gnr:245 Bnr:1
Bestemmelse om innløp kulvert
Bestemmelse om vedlikehold

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312786 - Erklæring/
avtale
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3005 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:3005 Gnr:246 Bnr:44
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:45
Bestemmelse om utpiggning/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:3005 Gnr:246 Bnr:61
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:141
Bestemmelse om utpiggning/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:3005 Gnr:245 Bnr:1560
Bestemmelse om støyskjerming

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Regulerings og arealplaner

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Høy bevaringsverdi - klasse B

Adgang til utleie

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

4 695 000 (Andel av fellesgjeld)

8 945 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

8 956 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 16 900,- og visninger kr 2950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Odd André Engh
Eiendomsmegler MNEF / Partner
odd.andre.engh@aktiv.no
Tlf: 900 44 917

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

27.05.2024

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Solbergveien 22D - 5 etg
3057 Solbergelva
Gnr./Bnr.: 245/1472
Andelsnr. : 66
Drammen kommune

Areal

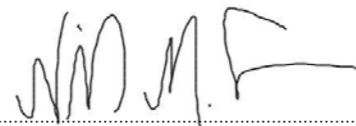
Andelsleilighet
Bruksareal: 137 m² (P-rom: 123 m²/S-rom: 14 m²)

Befaring

Befaringsdato: 11.08.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



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

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.08.2023
Referansenummer	15033642
Meglerforetakets oppdragsnummer	39-23-0149
Hjemmelshaver/selger	Lars Joakim Fagerbakk/Barbro Hennie E Fagerbakk
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fosnes
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	16.08.2023 08.47

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Solbergveien 22D - 5 etg
Postnummer/sted	3057 Solbergelva
Kommune	3005 - Drammen
Gnr./Bnr.:	245/1472
Andelsnr.	66
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1948		2023

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Solberg Spinderi Borettslag beliggende på Solbergelva i Drammen kommune. Borettslaget består av 66 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Felles uteareal opparbeidet med blant annet asfalterte arealer med parkeringsplasser, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av murkonstruksjoner. Yttervegger med synlig teglfasade. Yttertak med saltak og tilnærmet flatt tak av tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med brannklasse E130 og lydklasse 40dB fra 2022. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass og karm/rammer av tre fra 2022. Oppvarming med elektrisitet.

5-roms gjennomgående leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, gang, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, garderobrom, gang, toalettrom, fire soverom og to boder. Utgang fra stuen til sydøstvendt terrasse på ca. 65 m2 og utgang fra soverom til nordvestvendt terrasse på ca. 37 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Andelsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
5. etg.	137	123	14	Entré, gang, garderobesrom, toalettrom, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to bad og fire soverom.	To boder.
SUM	137	123	14		

Kommentarer til areal

Rom omtalt som garderobesrom er vurdert til å være av en størrelse hvor det er mulig å kle av og på seg i, samt stelle seg, og er dermed medregnet i bruksarealet som primærrom.

I tillegg er det bod utenfor leiligheten i 5. etasje.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass som er klargjort for installasjon av elbillader.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.


Rapport


Våtrom - Bad 1

bad fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger med malte flater og fliser. Malte flater og downlights i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med integrert lys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider med badet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--------------------	--


	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det ble vurdert til å ikke være hensiktsmessig å utføre hulltaking å fuktmåling på badet da leiligheten ikke har blitt bebodd siden leiligheten ble ferdigstilt. Badet er ubrukt, og det kan umulig være fuktproblematikk i veggene.


Våtrom - Bad 2

Bad fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger med malte flater og fliser. Malte flater og downlights i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med integrert lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider med badet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--------------------	--

	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det ble vurdert til å ikke være hensiktsmessig å utføre hulltaking å fuktmåling på badet da leiligheten ikke har blitt bebodd siden leiligheten ble ferdigstilt. Badet er ubrukt, og det kan umulig være fuktproblematikk i veggene.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Malte flater mellom kjøkkenbenk og overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel og komfyr i høyskap. Oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av rør-i-rør system og armerte. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt er etablert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2023. Gulvflate med parkett. Vegger med malte flater. Himling med malt flate. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør system og armerte flexirør. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
---	------	---------------------------------------	---

Etasjeskiller - .

Etasjeskille vurdert til å være av murkonstruksjon. Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: Stuen.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Det er mindre merkbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 7 mm.
---	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system fra 2023.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Avløpsrør i plast fra 2023.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.
Balansert ventilasjon fra Flexit med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.


 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Det vurderes til at det er felles varmtvannsløsning for leilighetene.

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,45 meter takhøyde i stuen.

 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei


Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2023
Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Vet ikke
Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.


Brann

Leiligheten har røykvarsler og sprinkelanlegg.

 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entredør i klasse EI30 og 40 DB fra 2022. Balkongdører og vinduer med 3-lags glass og karmer/rammer av tre fra 2022.

 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører


Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til sydvendt terrasse på ca. 63 m².
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 120 cm.

 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 1 til nordvendt terrasse på ca. 37 m².
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av glass og metall.
Rekkverkshøyde er målt til 100 cm.

 TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 14.08.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitassjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitassjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støv, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS	Oppdragsnr.	39230149
Adresse	Solbergveien 22D - 5 etg		
Postnr.	3057	Sted	Solbergelva
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Lars Joakim	Etternavn	Fagerbakk
Selger 2 Fornavn	Barbro Hennie E	Etternavn	Fagerbakk

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:



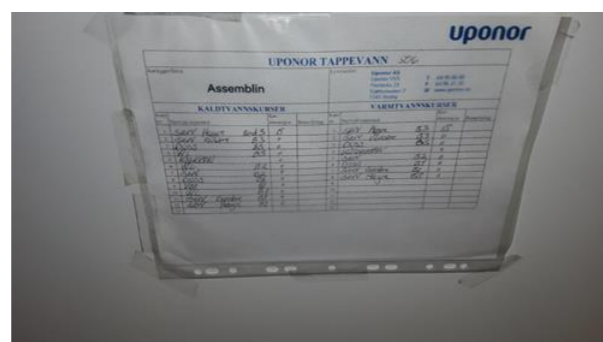
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kursfortegnelse fordelerskap]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: Klargjort før ladeboks i garage
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Hela sameiet är ett nybygg

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/08/2023 09:59:04 (EES-versjon: 2)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 11.08.23 Side 1 av 2

Solberg Spinderi Borettslag
Solbergveien 22 D
3057 SOLBERGELVA

Vår ref.: 267/66
Type: Borettslag
Eiere: Barbro Hennie Emilie Fagerbakk

Organisasjonsnr: 923 798 854
Andelsnr: 66

Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 0
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	4 695 000	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	146 650 000	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367254606, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2023: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 11.08.2023: 146 650 000

Andel av saldo: 4 695 000

Neste termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)

Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91724900

E-post: N/A

Restanse fellesutgifter pr. 11.08.2023

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Fellesutgifter:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	66	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 245/1472

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8370.1

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.06.2023	Første innflytting:	03.07.2023	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA	134
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	134m2	P-rom	130.6
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. d 2 - Andel BBL				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 11.08.23 Side 2 av 2

Solberg Spindri Borettslag
Solbergveien 22 D
3057 SOLBERGELVA

Vår ref.: 267/66
Type: Borettslag
Eiere: Barbro Hennie Emilie Fagerbakk

Organisasjonsnr: 923 798 854

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOLBERG SPINDRI BORETTSLAG

Dato: 14.06.2023 kl. 12.00

Sted: NBBO

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

a) Status fremmøte

Fra styret i Solberg Spindri Holding AS som eier alle andelene i borettslaget ved fullmakt.

Neil Kristian Samuelsen (styremedlem).

Tilstede fra NBBO: Alexander Gabrielsen

b) Valg av møteleder

Valgt ble: Alexander Gabrielsen

c) Valg av sekretær

Valgt ble: Alexander Gabrielsen

d) Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

e) Valg av én andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Valgt ble: Neil Kristian Samuelsen

f) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2) VEDTEKTER

Forslag til vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes i sin helhet.

Vedtak: Godkjent

3) REVISOR

Forslag til vedtak: Bytte av revisor fra PriceWaterhouseCoopers AS til Østlandske Revisorer AS

Vedtak: Godkjent

4) REGNSKAPS- OG FORRETNINGSFØRER

Forslag til vedtak: Nedre Buskerud Boligbyggelag velges som borettslagets regnskaps- og forretningsfører.

Vedtak: Godkjent

5) ETABLERING AV BORETTSLAGTETS FELLESGJELD

Forslag til vedtak: borettslaget tar opp lån for fellesgjeld kr 146.650.000,- i DNB

Vedtak: Godkjent

6) OPPRETTELSE AV BORETTSSINNSKUDD

Forslag til vedtak: Pantedokument for sikring av borettsinnskuddet kr 146.650.000,- sendes til tinglysning. Panter får prioritet bak fellesgjelden jfr. Br.l. §2-11 (1)

Vedtak: Godkjent.

7) REVIDERT BYGGE OG FINANSIERINGSPLAN

Forslag til vedtak: revidert BFP godkjennes.

Vedtak: Godkjent

8) IN-ORDNING

Forslag til vedtak: borettslaget vedtar at det skal være mulig å nedbetale individuell andel av fellesgjeld.

Vedtak: godkjent

Protokollen er gjennomlest og godkjent:

Møteleder

Valgt av generalforsamlingen

VEDTEKTER

FOR

SOLBERG SPINDERI BORETTSLAG

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

(1) Solberg Spinderei borettslag er en del av et eierseksjonssameie – Sameiet Solberg Spinderei i Drammen (heretter også omtalt som «Sameiet Solberg Spinderei» 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 Spinderei borettslag.

(2) I Sameiet Solberg Spinderei 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 Spinderei borettslag er hjemmelshaver til alle de 66 boligseksjonene (snr. 1 til snr. 66) Næringsseksjonene i Sameiet Solberg Spinderei 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 Spinderei borettslag eier i Sameiet Solberg Spinderei, 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 Spinderei borettslag er seksjonseier i Sameiet Solberg Spinderei, og har derfor rettigheter og plikter i Sameiet Solberg Spinderei. I kraft av å være seksjonseier til de 66 boligseksjonene i Sameiet Solberg Spinderei har Solberg Spinderei borettslag bla rett til å bruke alle fellesarealene i Sameiet Solberg Spinderei.

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

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

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 (enkelpersoner) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 Spindri borettslag er gitt enerett til å bruke, skal det søkes til styret i Sameiet Solberg Spindri.

(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 brukers 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 Andelseierens 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, sikringssskap 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 Spindri.

(1) Borettslaget består av 66 enkeltstående boligseksjoner (snr. 1 til snr. 66) med tilleggdelere 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 Spindri. 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 Spindri som borettslaget i praksis disponerer alene. Øvrige fellesarealer i Sameiet Solberg Spindri hører under Sameiet Solberg Spindris vedlikeholdsplikt og det er regulert i sameiets vedtekter punkt 3.3.

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

(1) Sameiet Solberg Spindri 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 Spindri som knytter seg til garasjeanlegget hvor det er en egen fordelingsnøkkel inntatt i Sameiet Solberg Spindris 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 før øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytte eller forbruk for den enkelte andel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag

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

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

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, og denne skal avholdes før årsmøte i Sameiet Solberg Spinderi.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller 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 borettslavere/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 borettsliverne, 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.



Drammen kommune

Utskriftsdato: 20.07.2023

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

 E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	Gårdsnr.	245	Bruksnr.	1472	Festenr.		Seksjonsnr.	66
Adresse:	Solbergveien 22D, 3057 SOLBERGELVA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/00936-129	Marcus Edward Helland	29.06.2023

Solbergveien 22, midlertidig brukstillatelse for ombygging til 66 leiligheter

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 midlertidig brukstillatelse for ombygging til leiligheter mottatt 17.05.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 23.06.2023. Søknaden var fullstendig 23.06.2023.

Det ble gitt rammetillatelse 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.

Det er søkt om midlertidig brukstillatelse til hele tiltaket bortsett fra utomhusarbeider mot øst, næringslokalet, gressarmering på snuhammer og leilighet 111.

Vedtak

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

Godkjent midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune midlertidig brukstillatelse for ombygging til 66 leiligheter.

Side 1 av 6

Virksomhet

avdeling

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket bortsett fra utomhusarbeider mot øst, næringslokalet, gressarmering på snuhammer og leilighet 111.

Betingelser for vedtaket

1. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Vilkår

Vilkår for ferdigattest

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspåtliggende, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjenning.
2. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 16, mottatt 23.06.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Arkitektkontoret Nils Tveit AS, 960029100	SØK – ansvarlig søker	2
Arkitektkontoret Nils Tveit AS, 960029100	PRO – arkitekturprosjektering	2
Afry Norway AS, 915229719	PRO – brannkonsept	3
EM Teknikk – Energi AS, 997108914	PRO – bygningsfysikk PRO – Vannforsynings- og avløpsanlegg	2
Arkimedum AS, 914005051	PRO – geoteknisk prosjektering	1
Afry Norway AS, 915229719	PRO – innvendige lydforhold (kun fram til IG2)	2
Sivilingeniør Will Arentz AS, 985060851	PRO – konstruksjonssikkerhet	2
AS Balkongbygg, 967454451	PRO – konstruksjonssikkerhet (balkonger)	1
Arkitektkontoret Nils Tveit AS, 960029100	PRO – landskapsprosjektering	2
Øst-Riv AS, 988943312	PRO – miljøsanering	2

Nortek Security & Technology AS, 995173743	PRO – brannalarm	3
Nortek Security & Technology AS, 995173743	PRO – ledesystem (nødlys)	3
EM-Teknikk AS, 980422720	PRO – sanitærinstallasjoner	2
Rambøll Norge AS, 915251293	PRO – støyutredning	2
Erichsen & Horgen AS, 929308697	PRO – ventilasjon- og klimainstallasjoner	2
EM-Teknikk AS 980 422 720	PRO – Vannforsynings- og avløpsanlegg	2
Norconsult AS 962 392 687	PRO – Prosjektering av flomsikringstiltak	2
Arro Elektro AS, 979538480	UTF – brannvarsling	2
Arro Elektro AS, 979538480	UTF – nødlys	2
AS Balkongbygg, 967454451	UTF – montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner	2
Assemblin AS, 965808752	UTF – sanitær	3
Assemblin AS, 965808752	UTF – slukkeanlegg	3
POB Entreprenør AS, 965178228	UTF – tømmerarbeid og montering av trekonstruksjoner	2
Øst-Riv AS, 988943312	UTF – riving og miljøsanering	2
POB Entreprenør AS, 965178228	UTF – plasstøpte betongkonstruksjoner	2
Bryn Byggklima AS, 984005288	UTF – ventilasjons- og klimainstallasjoner	2
Brekke og Strand Akustikk AS 916 863 071	PRO – Premisser for innendørs lydforhold og utendørs støyforhold (fra og med IG3)	2
Bjørn Østby AS Ingeniør og Entreprenørforretning 948 374 730	UTF – Landskapsutforming UTF – Veg- og grunnarbeider	2 2
Malermester Buer Drammen AS 989 959 581	UTF – Våtromsløsninger/malerarbeider	2
Fasttekk AS 917 095 00	UTF – Taktekkingsarbeid	2
Stener Sørensen AS	PRO – Oppmålingsteknisk prosjektering	2

814 266 222	UTF – Innmåling og utstikking av tiltak	2
Orona Norway AS 984 176 503	PRO – Løfteinnretninger UTF – Løfteinnretninger	3 3
HJJ Mur og Flis AS 985 825 386	UTF – Mur- og flisarbeider	1
Sande Mur og Betong AS 925 787 078	UTF – Plassstøpte betongkonstruksjoner: P-hus	2
Siv. Ing. Erling F Johnsen AS, 946686344	KONTROLL – brannkonsept	3
Takstforum AS, 914998727	KONTROLL – bygningsfysikk	2
Takstforum AS, 914998727	KONTROLL – konstruksjonssikkerhet	3
Takstforum AS, 914998727	KONTROLL – lufttetthet (i nye boliger)	2
Takstforum AS, 914998727	KONTROLL – våtrom (i nye boliger)	1

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 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. 20/00936.

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

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

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.

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.

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

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er utomhusarbeider mot øst, næringslokalet, gressarmering på snuhammer, leilighet 111.

Gjenstående arbeider skal være utført innen **20.12.2023**. Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Dersom det ikke er søkt ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gebyr

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

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

Følgende gebyr er påløpt:

Bestemmelse	Sum	Varenr.
§ 3.6.1 c., administrasjonsgebyr	kr. 1 600,-	Vnr. 306013
§ 3.11.1 b., midlertidig brukstillatelse	kr. 8 800,-	Vnr. 311012
Totalt	kr. 10 400,-	

Totalt gebyr i saken er **kr. 10 400,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Wivian Langlie
Konst. avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SOLBERG SPINDERI HOLDING AS

Drammen kommune		Eiendomsinformasjon									
MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3005 - Drammen kommune	245	1472	0	66	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
23.06.2023	Nei	Nei				134/6277					
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets		Arealendring			
Seksjonering	12.05.2023	05.06.2023		23/19347		245/1472/0/81		0			
						245/1472/0/25		0			
						245/1472/0/18		0			
						245/1472/0/58		0			
						245/1472/0/90		0			
						245/1472/0/24		0			
						245/1472/0/69		0			
						245/1472/0/43		0			
						245/1472/0/71		0			
						245/1472/0/94		0			
						245/1472/0/23		0			
						245/1472/0/56		0			
						245/1472/0/73		0			
						245/1472/0/46		0			
						245/1472/0/57		0			
					Mottaker	245/1472/0/68		73			
						245/1472/0/40		0			
						245/1472/0/38		0			
						245/1472/0/21		0			

	245/1472/0/59	0
	245/1472/0/79	0
	245/1472/0/22	0
	245/1472/0/52	0
	245/1472/0/91	0
	245/1472/0/19	0
	245/1472/0/3	0
	245/1472/0/47	0
	245/1472/0/80	0
	245/1472/0/42	0
	245/1472/0/1	0
	245/1472/0/34	0
	245/1472/0/70	0
	245/1472/0/16	0
	245/1472/0/35	0
	245/1472/0/65	0
	245/1472/0/82	0
	245/1472/0/77	0
	245/1472/0/76	0
	245/1472/0/83	0
	245/1472/0/11	0
	245/1472/0/85	0
	245/1472/0/15	0
	245/1472/0/26	0
	245/1472/0/29	0
Avgiver	245/1472	-73
	245/1472/0/20	0
	245/1472/0/72	0
	245/1472/0/30	0
	245/1472/0/10	0
	245/1472/0/61	0
	245/1472/0/37	0

	245/1472/0/67	0
	245/1472/0/33	0
	245/1472/0/27	0
	245/1472/0/60	0
	245/1472/0/32	0
	245/1472/0/95	0
	245/1472/0/49	0
	245/1472/0/12	0
	245/1472/0/31	0
	245/1472/0/93	0
	245/1472/0/78	0
	245/1472/0/36	0
	245/1472/0/9	0
	245/1472/0/48	0
	245/1472/0/53	0
	245/1472/0/88	0
	245/1472/0/86	0
	245/1472/0/64	0
	245/1472/0/44	0
	245/1472/0/14	0
	245/1472/0/75	0
	245/1472/0/87	0
	245/1472/0/13	0
	245/1472/0/4	0
	245/1472/0/8	0
	245/1472/0/50	0
	245/1472/0/41	0
	245/1472/0/7	0
	245/1472/0/74	0
	245/1472/0/45	0
	245/1472/0/89	0
	245/1472/0/6	0

245/1472/0/63	0
245/1472/0/2	0
245/1472/0/62	0
245/1472/0/17	0
245/1472/0/55	0
245/1472/0/66	0
245/1472/0/39	0
245/1472/0/28	0
245/1472/0/84	0
245/1472/0/54	0
245/1472/0/51	0
245/1472/0/92	0
245/1472/0/5	0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193269613	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Forretningsmessig tjenesteyting	Tatt i bruk	7795	330	8125
193269613-1	Ombygging	Industri	Midlertidig brukstillatelse	0	0	0
300835435	Parkeringshus	Transport og lagring	Igangsettingstillatelse	0	2860	2860

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Solbergveien	22	D		Nord: 6625998.3 Øst: 560555.5 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 14-Solbergelva Grunnkrets 1206-Spinnerikroken-Ulverudbekken SKOLEKRETS 18-Solberg Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3057-SOLBERGELVA

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

04.08.2023 10:19:11 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 4 av 10

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtatt
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	---------

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium		

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3005 - Drammen kommune	245	1472	0	0	Grunneiendom		Ja	8370,1	6689,2	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
30.05.1997	Nei	Nei	Ja	95		Nord: 6625988,18 Øst: 560539,91 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	12.05.2023	05.06.2023	23/19347		245/1472/0/81	0
					245/1472/0/25	0
					245/1472/0/18	0
					245/1472/0/58	0
					245/1472/0/90	0
					245/1472/0/24	0
					245/1472/0/69	0
					245/1472/0/43	0
					245/1472/0/71	0
					245/1472/0/94	0
					245/1472/0/23	0
					245/1472/0/56	0
					245/1472/0/73	0
					245/1472/0/46	0

04.08.2023 10:19:35 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 5 av 10

	245/1472/0/57	0
Mottaker	245/1472/0/68	73
	245/1472/0/40	0
	245/1472/0/38	0
	245/1472/0/21	0
	245/1472/0/59	0
	245/1472/0/79	0
	245/1472/0/22	0
	245/1472/0/52	0
	245/1472/0/91	0
	245/1472/0/19	0
	245/1472/0/3	0
	245/1472/0/47	0
	245/1472/0/80	0
	245/1472/0/42	0
	245/1472/0/1	0
	245/1472/0/34	0
	245/1472/0/70	0
	245/1472/0/16	0
	245/1472/0/35	0
	245/1472/0/65	0
	245/1472/0/82	0
	245/1472/0/77	0
	245/1472/0/76	0
	245/1472/0/83	0
	245/1472/0/11	0
	245/1472/0/85	0
	245/1472/0/15	0
	245/1472/0/26	0
	245/1472/0/29	0
Avgiver	245/1472	-73
	245/1472/0/20	0

	245/1472/0/72	0
	245/1472/0/30	0
	245/1472/0/10	0
	245/1472/0/61	0
	245/1472/0/37	0
	245/1472/0/67	0
	245/1472/0/33	0
	245/1472/0/27	0
	245/1472/0/60	0
	245/1472/0/32	0
	245/1472/0/95	0
	245/1472/0/49	0
	245/1472/0/12	0
	245/1472/0/31	0
	245/1472/0/93	0
	245/1472/0/78	0
	245/1472/0/36	0
	245/1472/0/9	0
	245/1472/0/48	0
	245/1472/0/53	0
	245/1472/0/88	0
	245/1472/0/86	0
	245/1472/0/64	0
	245/1472/0/44	0
	245/1472/0/14	0
	245/1472/0/75	0
	245/1472/0/87	0
	245/1472/0/13	0
	245/1472/0/4	0
	245/1472/0/8	0
	245/1472/0/50	0
	245/1472/0/41	0

					245/1472/0/7	0
					245/1472/0/74	0
					245/1472/0/45	0
					245/1472/0/89	0
					245/1472/0/6	0
					245/1472/0/63	0
					245/1472/0/2	0
					245/1472/0/62	0
					245/1472/0/17	0
					245/1472/0/55	0
					245/1472/0/66	0
					245/1472/0/39	0
					245/1472/0/28	0
					245/1472/0/84	0
					245/1472/0/54	0
					245/1472/0/51	0
					245/1472/0/92	0
					245/1472/0/5	0
Sammenslåing	18.11.2020	18.11.2020	20/03885	Mottaker	245/1472	1759,5
				Avgiver	245/1619	-1759,6
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			245/1472	0
Oppmålingsforretning	27.08.2013	27.08.2013	2011/4719	Mottaker	246/139	297,7
					245/1405	0
				Avgiver	246/2	-297,7
					245/1471	0
					245/1472	0
					245/1493	0
Oppmålingsforretning	21.06.2011	12.09.2011	2010/3496		245/1617	0
					245/1618	0
				Avgiver	245/1	-1759,6
					245/1615	0
					245/1297	0

04.08.2023 10:19:35 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 8 av 10

					245/1614	0
					245/1472	0
				Mottaker	245/1619	1759,6
Annen forretningstype	21.06.2011	12.09.2011	2010/3496		245/1	0
					245/1472	0
Oppmålingsforretning	14.03.2011	14.03.2011	2010/3496		245/1	0
					245/1472	0
Kart- og delingsforretning	30.05.1997		J30/97	Mottaker	245/1472	6689,2
				Avgiver	245/1	-6689,2

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193269613	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Forretningsmessig tjenesteyting	Tatt i bruk	7795	330	8125
193269613-1	Ombygging	Industri	Midlertidig brukstillatelse	0	0	0

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Solbergveien	22	D		Nord: 6625998,3 Øst: 560555,5 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 14-Solbergelva Grunnkrets 1206-Spinnerikroken-Ulverudbekken SKOLEKRETS 18-Solberg Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3057-SOLBERGELVA

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
I-Bergverk/Industri	J-Journalnummer: 30/97 J-Journalnummer: 21/11 J-Journalnummer: 1968077	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtaket

TEIGER						
--------	--	--	--	--	--	--

04.08.2023 10:19:35 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 9 av 10

2	Hovedetasje	0	0	5	1970	330	2300
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	24	2050	0	2050
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	20	2050	0	2050
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	6	880	0	880
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	105	0	105

Referanse

K-Kulturminne: 06250206009

Sefrakminne 625 206 9

Tilknyttet bygning	193269613
45. Objektavn	FABRIKKBYGNING, SOLBERG, SPINNERIET, SOLBERGELVA
48. Lokalt navn	SPINNERI
61. Verdivurdering	4 - Hus i 4 etasjer
24. Hovedmål, lengde	0
24. Hovedmål, bredde	0
25. Skorsteiner, antall	1
25. Skorsteiner, merknad	PÅ TILBYGG FRA 1934.
12. Opprinnelig funksjon	482 - Hus for produksjon av tekstilvarer, lærvarer m.v.
12. Opprinnelig funksjon, merknad	SPINNERI
13. Nåværende funksjon	482 - Hus for produksjon av tekstilvarer, lærvarer m.v.
13. Nåværende funksjon, merknad	SPINNERI/VEVERI
14. Opprinnelig sosialt miljø	28 - Selskap, organisasjon, se merknad
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	INDUSTRISELSKAP
15. Forhold til andre hus	AS - Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
16. Fysisk miljø	22 - Industristed
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
17. Konstruksjon underbygning, merknad	SANNSYNLIG NATURSTEINSMUR, MEN SEES IKKE P.G.A. OMBYGNING.
19. Utnyttelse yttervegg	22 - Mur av teglstein

04.08.2023 10:19:55 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 4 av 7

20. Fasadekledning	10 - Ingen kledning utenpå konstruksjonen
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform, merknad	HAR I DEN GML. DEL EN SLAGS TÅRNKONSTRUKSJON.
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
28. Tidfesting/byggeår	183 - 1850-1874
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1854
29. Tilbygging/ombygging	191 - 1900-1924
29. Tilbygging/ombygging	192 - 1925-1949
29. Tilbygging/ombygging	193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging, merknad	ELDSTE DEL MED TÅRNTRAPPEHUS ER BYGGET I 1854. DIVERSE PÅBYGG ER FORETATT I 1917, 1934 OG 1960-ÅRA. SÅ DEN OPPR. FORM IKKE ER SYNLIG UTVENDIG.
Felt registrert dato	10.06.1983
Felt registrert dato, merknad	NEDRE EIKER, 10/6-83 KATHRINE WEGGE
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	I FABRIKKENS EIE.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 2 Bilden fra: 25 Bilden til: 29
41. Byggherre, merknad	SOLBERG SPINDERI A/S
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. SOLBERG SPINDERI A/S, POSTBOKS 5, 3001 DRAMMEN

BYGNING								
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	193269613	1	Midlertidig brukstillatelse	Industri	0	0	0	0
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk		
Nord: 6625979.17 Øst: 560542.1 System: EPSG:25832			Nei	1				
Bygningstatushistorikk				Dato	Registrertdato			
RA-Rammetillatelse				04.11.2020	09.11.2020			
EB-Endre bygningsdata				09.11.2020	09.11.2020			
EB-Endre bygningsdata				09.11.2020	09.11.2020			
EB-Endre bygningsdata				09.11.2020	09.11.2020			
EB-Endre bygningsdata				09.11.2020	09.11.2020			
EB-Endre bygningsdata				09.11.2020	09.11.2020			
EB-Endre bygningsdata				10.11.2020	10.11.2020			

04.08.2023 10:19:55 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 5 av 7

EB-Endre bygningsdata	10.11.2020	10.11.2020
IG-Igangssettingslåtelse	16.03.2021	16.03.2021
EB-Endre bygningsdata	21.06.2021	21.06.2021
EB-Endre bygningsdata	05.05.2022	05.05.2022
EB-Endre bygningsdata	14.07.2022	14.07.2022
EB-Endre bygningsdata	26.10.2022	26.10.2022
EB-Endre bygningsdata	01.11.2022	01.11.2022
EB-Endre bygningsdata	05.06.2023	05.06.2023
EB-Endre bygningsdata	08.06.2023	08.06.2023
MB-Midlertidig brukstillatelse	29.06.2023	06.07.2023

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0501	Bolig	134	4	Kjøkken	2	3	Solbergveien 22D	245	1472	0	66
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	11	0	0	0				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	5	0	0	0				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
3	Hovedetasje	0	0	24	0	0	0				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
4	Hovedetasje	0	0	20	0	0	0				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
5	Hovedetasje	0	0	6	0	0	0				

Referanse

J-Journalnummer: 2020/01376

Referanse

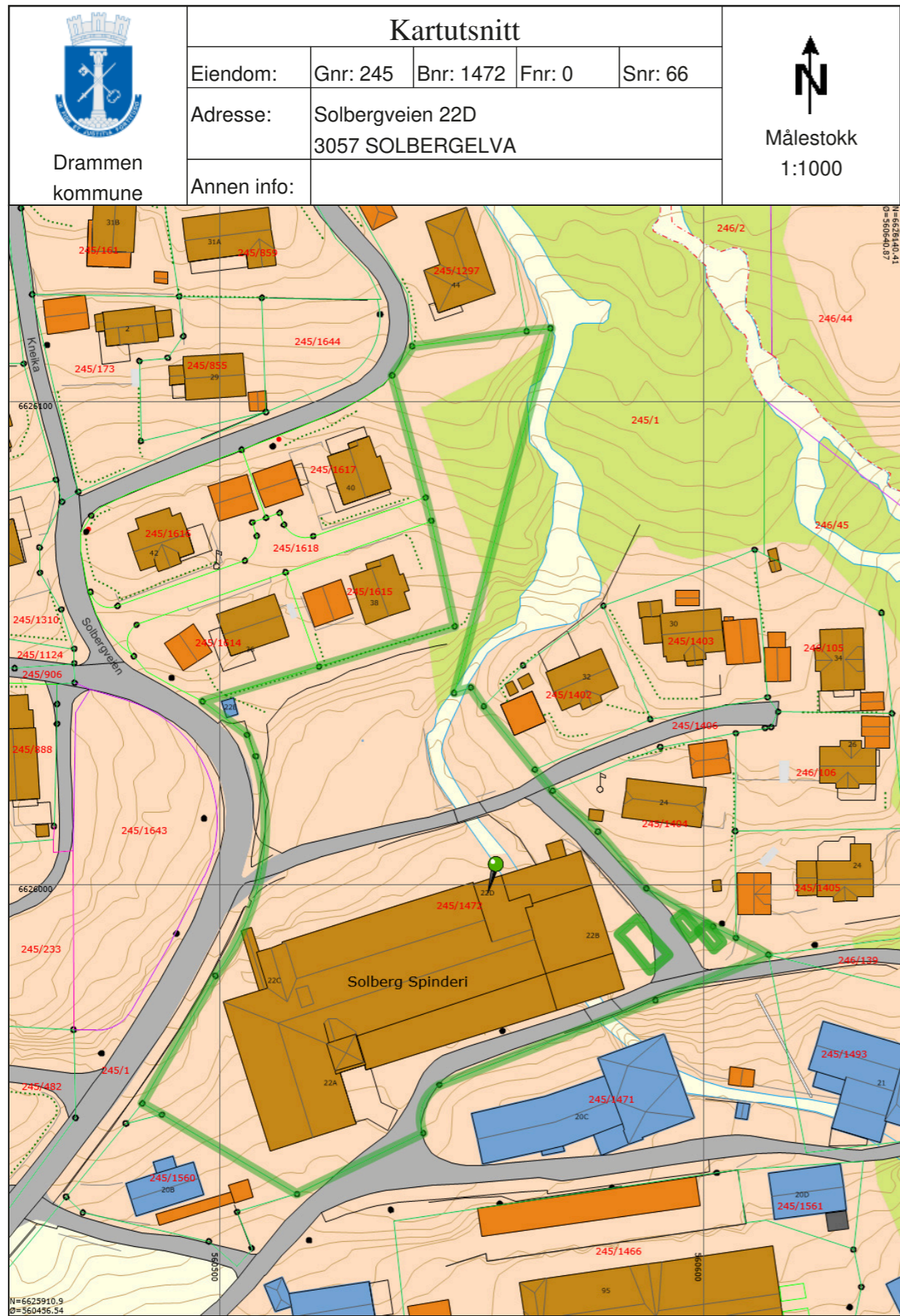
J-Journalnummer: BYGG-2020/00936











































Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



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



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3005 - Drammen kommune	245	1472	0	66	Solbergveien 22D, 3057 SOLBERGELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplan (7.10.2015)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplan (7.10.2015)	6672.08m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (7.10.2015)	716.57m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplan (7.10.2015)	32.79m ²
Flomfare	Kommuneplan (7.10.2015)	1540.5m ²
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplan (7.10.2015)	1806.74m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Solberg spinneri) - Framtidig	Kommuneplan (7.10.2015)	5887.08m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3005 062520010007	SO 43; Solbergveien del av GBNr 45/1 (2.4.2008)	Frittliggende småhusbebyggelse	0.09m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Anlegg- og riggområde	572.78m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Annen veggrunn - grøntareal	56.03m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Bevaring kulturmiljø	5222.95m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	0.17m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	7.82m ²

04.08.2023 10:20:36

Side 1 av 3

3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Flomfare	51.97m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Friområde	1130.61m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Frisikt	0.4m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Gatetun	213.79m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Kjøreveg	710.12m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kombinert bolig og næring)	4321.79m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Lekeplass	301.26m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Næring/tjenesteyting	12.67m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Naturområde - grønnstruktur	154.71m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Parkeringsplasser	1504.27m ²
3005 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Tekniske bygg/konstruksjoner	29.83m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519890006	SO 32 Solbergelva vest (19.4.1989)
062519930004	SO 37 Solbergkollen, GBNr 451 m.fl (30.1.1992)
062519970006	SO 39 Spinneriet del av GBNr 451 (spinnerisletta) (1.10.1997)
062520010007	SO 43, Solbergveien, del av gnr. 451 (2.4.2008)
062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

04.08.2023 10:20:41

Side 2 av 3

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

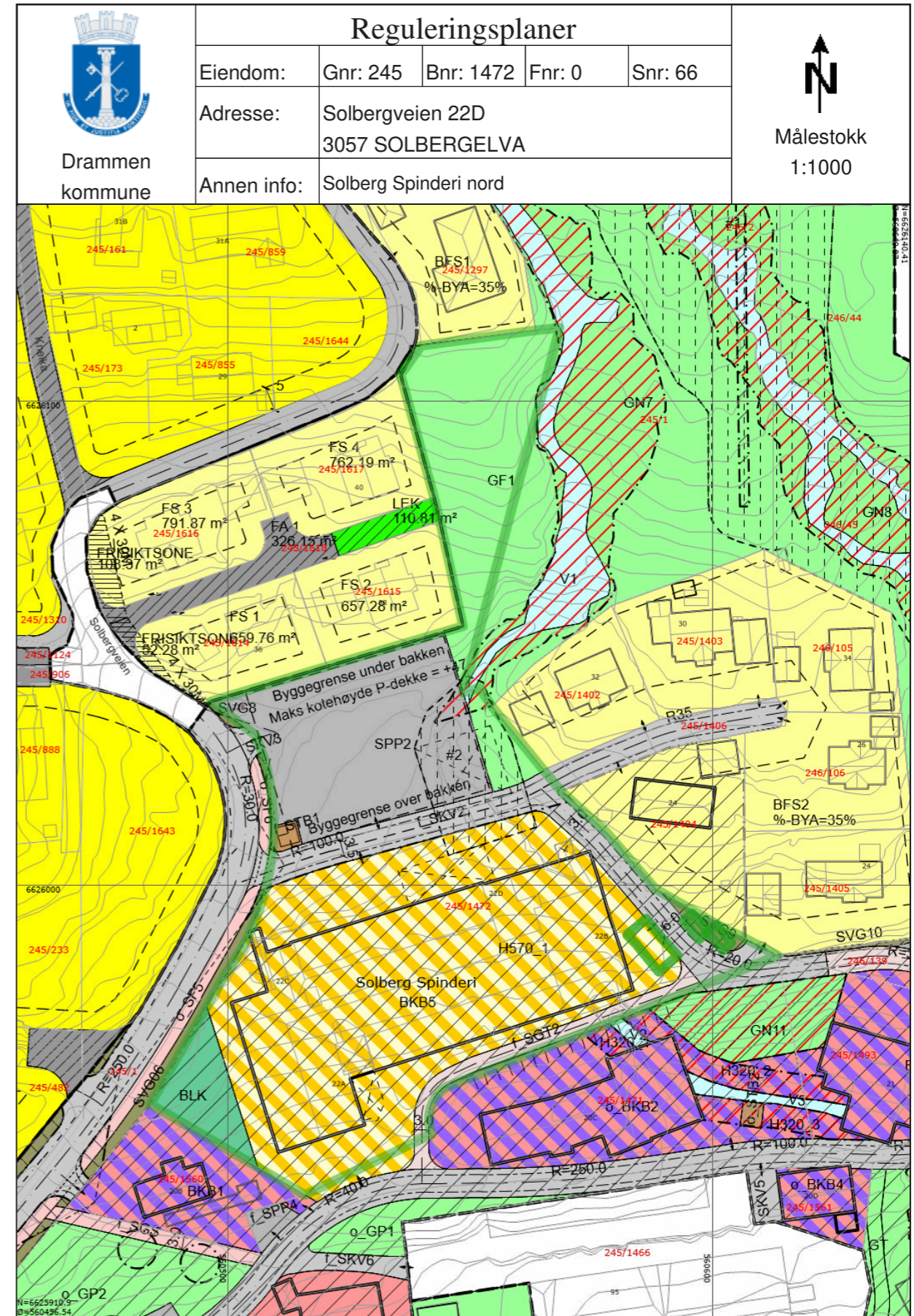
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

04.08.2023 10:20:41

Side 3 av 3

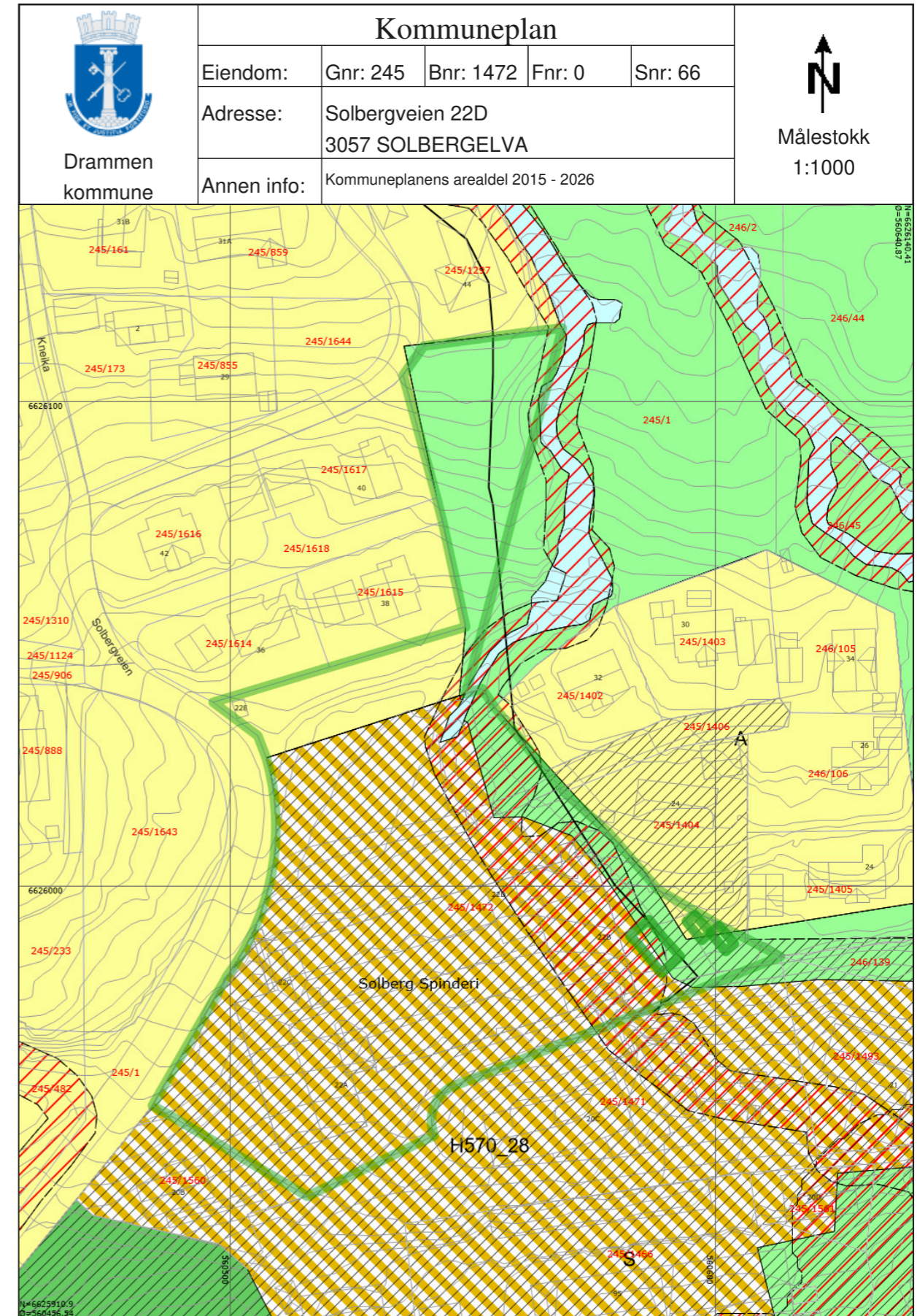


04.08.2023 10:20:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Veg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Flomfare	Boligbebyggelse
Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig	Grønnstruktur	Grønnstruktur
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	KpOmråde	



NEDRE EIKER
KOMMUNE

Saksnr.: 19/01272
Dok.nr.: 19/01272-17

Planbestemmelser til detaljregulering for:

SOLBERG SPINDERI NORD

Plan ID: 20140011

Dato: 26.08.2019

Detaljregulering vedtatt: 18.09.19

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008 har Nedre Eiker kommunestyre i møte dd.mm.åååå vedtatt detaljregulering med disse planbestemmelser datert dd.mm.19 og tilhørende plankart datert dd.mm.19

stadfesting ved Ordfører

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre Solberg Spindri som et historisk kulturmiljø gjennom å legge til rette for videre utvikling av bolig-, næring og tjenesteyting med tilhørende uteoppholds-/ lekeareal og infrastruktur. Planen skal tilrettelegge for sikring av bygningsmiljøet mot flom.

§2. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER I PLANEN

a) Denne detaljreguleringen gir bestemmelser til følgende arealformål (jf. pbl § 12-5 nr. 1-6):

Hovedformål	Underformål	Forkortelse	Kode
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-3	1111
	Kulturinstitusjon	KULTUR	1167
	Lekeplass	BLK	1610
	Kombinert Bolig og Næringsvirksomhet	BKB 5	1800
	Kombinert Næring og tjenesteyting	BKB 1-4	1824
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)	Veg	SV 1-3	2010
	Kjøreveg	SKV 1-7	2011
	Fortau	SF1-6	2012
	Gatetun	SGT 1-2	2014
	Gang- og sykkelveg	SGS	2015
	Annen veggrunn - grøntareal	SVG 1-14	2019
	Tekniske bygg/konstruksjoner	STB 1-2	2027
	Parkeringsplasser	SPP 1-4	2082
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)	Naturområde grønnstruktur	GN 1-11	3020
	Turveg	GT	3031
	Friområde	GF 1-3	3040
	Park	GP 1-4	3050
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-6)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V 1-4	6001

- b) Denne detaljreguleringen gir bestemmelser til følgende hensynssoner:
(jf. pbl §§12-6, 11-8 a-f):

Sone	Innhold	Forkortelse	Kode
Sikring	Frisikt	H140_1-11	140
Fare	Ras- og skred	H310	310
Fare	Flom	H320_1-7	320
Særlig hensyn	Bevaring naturmiljø	H560_1-3	560
Særlig hensyn	Bevaring kulturmiljø	H570	570

- c) Denne detaljreguleringen gir bestemmelser til følgende bestemmelsesområder:
(jf. pbl §§12-7, 11-8 a-f):

Område	Innhold	Forkortelse	Kode
Bestemmelsesområde	Anlegg- og riggområde	# 1-2	91

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER (jf. pbl § 12-7 nr. 1-14)

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1. Kombinert bolig/ næring (BKB_5)

Utnytting og utforming (pbl §12-7 nr. 1)

§3.1.1. Grad av utnytting – Tillatt bruksareal – BRA:

- Tillatt bruksareal – BRA = 8.250 m², herav min 340m² næringsareal.
- Grad av utnytting – BYA: Økning av eksisterende BYA tillates ikke, med unntak av mindre tilbygg, ramper e.l. Dette skal ikke overstige en BYA på mer enn 200 kvm.

Vilkår og forbud mot bruk (pbl §12-7 nr. 2)

§3.1.2. Byggegenser og byggelinjer:

Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen er byggegrenser. Mindre tiltak i forbindelse med ombygging og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse kan tillates når nødvendig dokumentasjon og uttalelse fra vernemyndigheter foreligger, jf. § 3.1.1.

Eventuelle takarker bør plasseres slik at de ikke bryter rytmen i fasadeoppbyggingen.

§3.1.3. Byggehøyder:

Eksisterende mønehøyder skal opprettholdes. Nye bygningsdeler skal ikke overstige eksisterende mønehøyde. Det tillates takoppløft og arker. For utforming jfr §8.1.1.

§3.1.4. Næring som tillates:

Det tillates etablering og utvidelse av håndverksvirksomhet og småindustri. Det tillates mindre forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift og/ eller servicenæring som kafe eller restaurant.

Funksjons- og kvalitetskrav for felt BKB5 (pbl §12-7 nr. 4)

§3.1.5. Den ubebyggede del av byggeområdet - Uteoppholdsareal:

Privat og felles uteoppholdsareal skal til sammen utgjøre minst 25 m² pr. boenhet. Dette kan løses i form av balkong, terreng og takterrasser.

§3.1.6. Lekeplass

Småbarnslekeplass skal anlegges i felt BLK

Antall boliger og boligstørrelser (pbl §12-7 nr. 5)

§3.1.7. Boenheter:

I felt BKB5 tillates det maksimalt 69 boenheter.

§3.1.8. Boligstørrelser

Minste tillatte størrelse på boenhet er 40 m².

Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (pbl §12-7 nr. 7)

§3.1.9. Parkeringsdekning:

a) Krav til parkeringsdekning:

Spesifisering av parkeringskrav for boliger		
Boligtype	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
< 30 m ²	1	1
< 55 m	1	2
55 - 100m ²	2*	2
> 100 m ²	2*	2

Kravet for oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet, og omfatter også besøkparkerings.

For arealbruk merket med * kan kravet til parkeringsdekning minskes, dersom det dokumenteres at omsøkt arealbruk gir redusert behov.

Spesifisering av parkeringskrav for forretning, kontor, industri og lager, pr. 100 m ² bruksareal		
Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Offentlig og privat tjenesteyting	3*	2*
Beverting	3*	2*

*Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen.

Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

§3.1.10. Parkeringsareal - bil:

- Minimum 5 % av biloppstillingsplasser, og ikke færre enn en, skal utformes for funksjonshemmede.
- Parkeringsarealer skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål eller annet tilstøtende trafikkareal. Dette gjøres ved at areal til biloppstilling skilles fysisk fra øvrig trafikkareal ved bruk av rabatter, kantstein, beplantning, gjerde e.l.).
- Det tillates ikke oppført nye frittstående parkeringsbygg innenfor planområdet med unntak for dekke over parkeringsareal SPP2, jf. § 3.1.1.
- På BKB5 skal det ikke etableres parkeringsplasser, med unntak av biloppstillingsplasser til næring og HC-parkeringer til bolig og næring.

§3.1.11. Parkeringsareal - sykkel:

Utendørs sykkelparkering (stativ) skal plasseres så nær hovedinnganger som mulig og det skal muliggjøres for låsing av ramme.

Offentlig formål eller fellesareal (§12-7 nr. 14)

§3.1.12. Tilgang til boligparkering

- Biloppstillingsplasser for boliger i BKB5 og SPP2 skal være fellesareal.
- I fellesarealet skal den enkelte boenhet sikres minst 1,0 biloppstillingsplass.
- Den enkelte biloppstillingsplass i fellesarealet skal være uomsettelig og skal følge tilknyttet leilighet ved eventuelt salg.

§3.2. Boligbebyggelse frittliggende småhus (BFS_1-3)

§3.2.1 Grad av utnyttning – tillatt Bebygget areal BYA.
Tillatt bebygget areal – %-BYA = 35%

§3.2.2 Krav til parkeringsdekning:

Spesifisering av parkeringskrav for boliger		
Boligtype	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
< 30 m ²	1	1
< 55 m	1	2
55 - 100m ²	2*	2
> 100 m ²	2*	2

Kravet for oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet, og omfatter også besøksparkering.

Eneboliger er unntatt kravene til sykkel.

§3.2.3 Det tillates oppført garasjer.

§3.3. Kombinert næring/ tjenesteyting (BKB_1-4)

Utnytting og utforming (pbl §12-7 nr. 1)

§3.3.1 Grad av utnyttning – tillatt BRA:

Økning av eksisterende BRA tillates ikke innenfor planområdet.
Mindre tilbygg i forbindelse med ombygging og rehabilitering, av eksisterende bygningsmasse kan tillates når nødvendig dokumentasjon foreligger og uttalelse fra vernemyndigheter foreligger.

Vilkår og forbud mot bruk (pbl §12-7 nr. 2)

§3.3.2 Byggegrenser og byggelinjer:

Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen er å betrakte som byggegrenser.

§3.3.3 Byggehøyder:

- Eksisterende mønehøyder skal opprettholdes. Nye bygningsdeler skal ikke overstige eksisterende mønehøyde.
- Eventuelle takarker bør plasseres slik at de ikke bryter rytmen i fasadeoppbyggingen.

- Som grunnlag for behandling av byggesøknad skal det foreligge uttalelse fra vernemyndighet.

§3.3.4 Virksomheter som tillates:

Det tillates etablering og utvidelse av håndverksvirksomhet og tjenesteyting. Det tillates mindre forretningsvirksomhet og kontor som har tilknytning til den enkelte bedrift og/ eller servicenæring som kafe eller restaurant.

Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (pbl §12-7 nr. 7)

§3.3.5 Parkeringsdekning:

Krav til parkeringsdekning:
Parkeringsareal skal være slik det er vedtatt i kommuneplanen.

§3.3.6 Parkeringsareal - bil:

Minimum 5 % av biloppstillingsplasser, og ikke færre enn en, skal utformes for funksjonshemmede.

§3.3.7 Parkeringsareal - sykkel:

Utendørs sykkelparkering (stativ) skal plasseres så nær hovedinnganger som mulig og det skal muliggjøres for låsing av ramme.

§3.4 Lekeplass (BLK)

Vilkår og forbud mot bruk (§12-7 nr. 2)

§3.4.1 Krav til lekeplass

Det skal opparbeides en felles småbarnslekeplass i planområdet.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§3.4.2 Opparbeidelse av lekeplass

- Lekeplass skal ha størrelse og utforming i hht. *Veileder for utforming av lekearealer i Nedre Eiker kommune.* Atkomst til lekeplassen skal være trafikksikker.
- Det skal det avsettes areal til lekeplass (småbarns-/sandlekeplass) for boligene på minst 250 m². Det skal tilstrebes at lekeplass utformes slik at forholdet mellom bredde og lengde ikke overstiger 1:2.

Offentlig formål eller fellesareal (§12-7 nr. 14)

§3.4.3 Tilgang til lekeplass

Lekeplass skal være fellesareal for planområdet / boliger i felt (BKB_5)

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. pbl §12-5 nr. 2)

Vilkår og forbud mot bruk (pbl §12-7 nr. 2)

§4.1 Krav til fri ferdsel

Felt SV1 - 3, SKV1 - 7, SF1 - 6, SGT1 - 2, SGS skal være åpen for allmenn fri ferdsel.

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl §12-7 nr. 4)

§4.2 Oppbygning av samferdselsanlegg:

Oppbygning av samferdselsanlegg skal følge den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm for vei, vann og avløp.

§4.3 Veg SV1:

Kjørebane i SV1 opparbeides i en (asfaltert) bredde på 5,75 m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.4 Veg SV2:

Kjørebane skal opparbeides i en (asfaltert) bredde på 3,5m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.5 Veg SV3:

Kjørebane skal opparbeides i en (asfaltert) bredde på 3,0m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.6 Kjøreveg SKV1:

Kjørebane skal opparbeides i en (asfaltert) bredde på 3,5m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.7 Kjøreveg SKV2:

Kjørebane skal opparbeides i en (asfaltert) bredde på 3,5m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.8 Kjøreveg SKV3:

Adkomst til øvre plan SPP2
Kjørebane skal opparbeides i en (asfaltert) bredde på 3,0m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.9 Kjøreveg SKV4:

Felles adkomstvei for eiendommene langs Kikkutveien.
Kjørebane skal opparbeides i en (asfaltert) bredde på 3,0m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.10 Kjøreveg SKV5:

Adkomst til BKB4

§4.11 Kjøreveg SKV6:

Adkomst til gnr 45 bnr 1466

§4.12 Kjøreveg SKV7:

Offentlig adkomst til gnr 46 bnr 99 og gjennomgang til eksisterende gangsti til Ulverudgata.

§4.13 Gang- og sykkelveg SGS:

Gang- og sykkelveg er regulert i en bredde på 3,0m.

§4.14 Gatetun SGT1:

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i en bredde på 3,0m.

§4.15 Gatetun SGT2:

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i en bredde på 3,0m. Øvrige areal skal være grøft/snøopplag.

§4.16 Fortau SF (1-6):

Fortau skal opparbeides i en bredde på 2,5m. Tilgrensende areal annen veigrunn / grøntareal SVG skal være snøopplag.

Offentlig formål eller fellesareal (pbl §12-7 nr. 14)

§4.17 Tilgang til teknisk bygg (STB):

- a) (Felt STB1) skal være fellesareal og tilgjengelig for kraftleverandør.
- b) (Felt STB2) skal være offentlig og tilgjengelig for kraftleverandør.

§5. GRØNNSTRUKTUR (jf. pbl §12-5 nr. 3)**§5.1. Turveg (GT)**

Vilkår og forbud mot bruk (§12-7 nr. 2)

§5.1.1. Krav til fri ferdsel

Turveg (GT) skal være åpen for allmenn ferdsel.

§5.2. Friområder, GF 1- 3

Vilkår og forbud mot bruk (§12-7 nr. 2)

§5.2.1. Arealbruk

- a) Utelagring tillates ikke.
- b) Fysiske skiller eller bebyggelse tillates ikke.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§5.2.2. Opparbeidelse

Det tillates mindre terrenginngrep, opparbeidelse av stier/atkomst, samt oppføring av installasjoner tilrettelagt for lek og opphold, i tråd med tiltenkt bruk av området.

Særlige drifts- og skjøtselstiltak (§12-7 nr. 9)

§5.2.3. Skjøtsel

Det tillates skjøtsel av kantvegetasjon langs Solbergvassdraget i tråd med godkjent skjøtelsplan. Skjøtelsplan fremmes sammen med landskapsplan (utomhusplan).

Offentlig formål eller fellesareal (§12-7 nr. 14)

§5.2.4. Tilgang til friområder

Friområdene skal være offentlige formål, dvs. være allment tilgjengelige.

§5.3. Park, GP 1- 4

Vilkår og forbud mot bruk (§12-7 nr. 2)

§5.3.1. Arealbruk

Utelagring tillates ikke. Fysiske skiller eller ny bebyggelse tillates ikke. Det er tillatt med nødvendig vedlikehold/ restaurering av eksisterende bebyggelse.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§5.3.2. Opparbeidelse

Det tillates mindre terrenginngrep, opparbeidelse av stier/ atkomst.

Offentlig formål eller fellesareal (§12-7 nr. 14)

§5.3.3. Tilgang til park

Park skal være offentlige formål, dvs. være allment tilgjengelig.

§5.3.4. GF2, Grad av utnyttning – tillatt BRA:

Økning av BRA for eksisterende bygg tillates ikke.

§5.4. Naturområde, grønnstruktur, GN 1- 11

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 2)

§5.4.1. Arealbruk

Utelagring tillates ikke. Fysiske skiller eller ny bebyggelse tillates ikke.

Det er tillatt med nødvendig vedlikehold/ restaurering av eksisterende bebyggelse.

Opparbeidelse av flomsikringstiltak tillates i samsvar med §§5.4.4 og 5.4.5.

Utforming av flomsikringstiltak må, så langt mulig ivareta friluftslivskvaliteter og landskapsmessige hensyn.

Offentlig formål eller fellesareal (§12-7 nr. 4)

§5.4.2. Opparbeidelse

Det tillates mindre terrenginngrep, opparbeidelse av stier/ atkomst.

Offentlig formål eller fellesareal (§12-7 nr. 14)

§5.4.3. Tilgang til naturområde

Naturområder skal være allment tilgjengelig.

§5.4.4. Opparbeidelse GN4, GN7

Det tillates utbedring og ombygging av Karindammen i samsvar med rapport «Flomsikring Solberg spinderi», datert 27.11.2017 eller nyere versjon.

Tilkomst og riggområder reguleres gjennom Bestemmelsesområde «Anlegg og riggområde».

§5.4.5. Opparbeidelse GN3, GN7, GN9 og GN10

Det tillates utbedring av eksisterende og bygging av nye flomvegger i samsvar med rapport «Flomsikring Solberg spinderi», datert 27.11.2017 eller nyere versjon.

Tilkomst og riggområder reguleres gjennom Bestemmelsesområde «Anlegg og riggområde».

§6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (jf. pbl §12-6)

§6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, V1-4

§6.1.1. Arealbruk

Det tillates tiltak i samsvar med rapport «Flomsikring Solberg spinderi», datert 27.11.2017 eller nyere versjon, og bestemmelsesområde #1 og #2

- utbedring og ombygging av Karindammen
- Utpigging av senking elvebunn for økt gjennomstrømning / kapasitet
- Utvidelse av elvebredde for økt gjennomstrømning / kapasitet

§6.1.2. Det tillates ikke utført tiltak utover hva som er særskilt angitt i § 5.1.1

§7. HENSYNSSONER (jf. plan- og bygningslovens §12-6)

§7.1. Frisikt (H 140)

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§7.1.1. Frisikt:

I frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 m høyde fra vegbane.

I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper samt høystammede trær såfremt de ikke hindrer sikt vesentlig.

§7.2. Faresone (310 Ras- og skredfare)

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§7.2.1. Erosjonssikring:

- Innenfor sonen skal sikkerhet mot erosjon fra vassdraget vurderes før utbygging. Bekkesider skal sikres mot erosjon dersom det er fare for utglidning/skred i elvekanten. Det skal også vurderes sikring mot ras/utglidning langs områder med bebyggelse og anlegg. Kantsonen skal i størst mulig grad bevares. Disse sikringstiltakene kan fravikes dersom det dokumenteres og/eller kommunen vurderer minsket behov.
- Utføring av sikringstiltak skal gjøres i samråd med kommunen.

§7.3. Faresone (320 Flom)

§7.3.1. Flomsikring:

All ny bygningsmasse, samt tekniske anlegg (sikringsskap o.l.) som sikrer drift av installasjoner, skal sikres mot flom.

§7.4. Særlig hensyn (560 Bevaring naturmiljø)

§7.4.1. Tiltak:

Bevaring av særskilte trær i felt GP2, SGS og SPP1.

§7.5. Særlig hensyn (570 Bevaring kulturmiljø)

§7.5.1. Tiltak:

Bevaring av område med særskilt kulturhistorisk verdi. For alle tiltak på bygninger, landskap og anlegg av kulturhistorisk verdi skal det innhentes uttalelse fra vernemyndighet.

- Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som verneverdige i hensynssonen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.
- Dokumentasjon i form av tilstands-analyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig må legges ved rivesøknad. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og

- grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk sakkyndig.
- c) Ved istandsetting, skal eldre bygningsdeler bevares og repareres så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages kopier med lik profilering som de bygningsdelene som skiftes ut. Dimensjoner skal likevel kunne modifiseres for å kunne ivareta bedre bygningsfysisk yteevne, som U-verdi i form av 3 lags glass. Endelig utforming gjøres i samråd med vernemyndighet.
- d) Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

§7.5.2. Utforming - Generelt:

- a) Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b) Ved fasadeendring skal originale / eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke benyttes / bevares så langt det lar seg gjøre.
- c) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes.

§7.5.3. Utforming - Veggliv / fasader:

- a) Det stilles høye krav til arkitektur, estetikk, utforming og materialkvalitet i hele planområdet.
- b) Balkonger skal være transparente og følge eksisterende bygningers fasaderytme.
- c) Takoppløft skal utføres i materialer og form som harmonerer med takflater forøvrig.
- d) Estetisk redegjørelse skal utarbeidelse ved søknad om tiltak/rammetillatelse.

§7.5.4. Tiltak:

Deler av rørgaten skal beholdes som nyere tids kulturminne.

§8. BESTEMMELSESONOMRÅDE (jf. plan- og bygningslovens §12-7)

§8.1. Midlertidig anlegg og riggområde #1-2

Områdene er markert i plankartet og kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde for gjennomføring av planen. De midlertidige anleggsområdene opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

Områdene skal ryddes og settes i stand og så langt mulig tilbakeføres til opprinnelig terreng etter at arbeidene er ferdigstilt.

Planter i private hager tilbakeføres så langt mulig til opprinnelig situasjon evt. erstattes med nye planter der direkte tilbakeføring ikke er mulig.

Ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår/sommer og ikke senere enn 1. juli.

§9. FELLESBESTEMMELSER (jf. pbl § 12-7, nr. 1-14)

Utnyttelse og utforming (pbl §12-7 nr. 1)

§9.1.1. Utforming - Veggliv / fasader:

- a) Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b) Ved fasadeendring skal originale / eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke benyttes / bevares så langt det lar seg gjøre.

- c) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes.

Vilkår og forbud mot bruk (pbl §12-7 nr. 2)

§9.1.2. Den ubebygde del av byggeområdet – krav til utomhusplan

- a) For å ta bygg og areal i bruk skal den ubebyggede del av de enkelte byggeområder utformes og opparbeides i tråd med denne plan. Dette skal detaljeres i godkjent utomhusplan i SOSI-format, hvor formålsgrenser, juridiske flater, linjer og punkt er identiske med vedtatt plankart.
- b) Innenfor ovennevnte vedtatte grenser og flater skal utomhusplanen i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser. Utomhusplanen skal i minimum vise:
- bygningers plassering
 - uteoppholdsareal
 - lekeplass(er)
 - trafikkareal; gate-, fortau- og parkeringsoppbygging
 - beplantning, gatemøblering (benker, belysning og lignende)
 - evt. bruk av grønne tak eller fordrøyningsanlegg
 - adkomst og parkering (varelevering, sykkelparkering, kunde- og beboerparkering)
 - renovasjonsløsning
 - snøopplag

§9.1.3. Den ubebygde del av byggeområdet – arealbruk

- a) Utelagring tillates ikke.
- b) Innenfor planområdet skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjon og manøvreringsareal til renovasjonsbil

§9.1.4. Grunnforhold:

- a) For alle nye tiltak må det av geoteknisk fagkyndige dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet/ stabilitet i grunnforholdene, både i byggefasen og permanent. Det må også dokumenteres hvordan eventuelle nødvendige avbøtende tiltak/ hensyn skal gjennomføres.
- b) Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles (jf. Forurensningslovens § 7).

Grenseverdier (§12-7 nr. 3)

§9.1.5. Støy, allment:

Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstillende grenseverdier de til enhver tid gjeldende "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (for tiden MD T-1442/16).

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§9.1.6. Støy i anleggsperiode

Spesielt støvende arbeider legges til normal arbeidstid for ikke å belaste naboer unødige. Naboer underrettes særskilt når støvende arbeider er nødvendige.

§9.1.7. Elektromagnetiske felt:

For å begrense stråling fra elektroinstallasjoner skal boliger utformes slik at soverom og oppholdsrom ikke blir plassert nær nettstasjon/traforom. Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler, samt ved arealbruk inntil slike anlegg, skal hverken boliger eller lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl §12-7 nr. 4)

§9.1.8. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av samferdselsareal, lekeplass, samt gangadkomster til hovedinnganger til bygg. Øvrige deler av bygg skal følge krav til tilgjengelighet i den til enhver tid gjeldende 'Forskrift om tekniske krav til byggverk'.

§9.1.9. Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate tomte skal ha atkomst er bindende. Ved justering av plasseringen, må ikke avkjørselen komme i konflikt med kryss, gatekurvatur o.l. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 5 m.

§9.1.10. VA-anlegg

- a) Oppbygging av VA-anlegg skal følge den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm for veg, vann og avløp og godkjent VA-plan. Dette skal ivareta: vannforsyning/slukkevann, spillvann og overvann.
- b) Overvann skal så langt som mulig føres til terreng. Dette skal følge egen vurdering av behov for anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal.

§9.1.11. Tekniske anlegg:

- a) Tekniske anlegg på tak skal innarbeides som en del av bygningskroppen og innenfor tillatt byggehøyde. De skal ikke anlegges som åpne frittstående anlegg på tak e.l.
- b) Alle kabler inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.

Verneverdier (§12-7 nr. 6)

§9.1.12. Varsling:

Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 9.

Særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (§12-7 nr. 10)

§9.1.13. Rekkefølgekrav

- a) Småbarnslekeplass:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt BKB5, skal felles lekeplass (BLK) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan (jf. § 8.1.2).
Dersom boliger tas i bruk mellom 1. oktober og 1. mai, skal arbeidene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår/sommer og ikke senere enn 1. juli samme år.
- b) Den ubebygde del av byggeområdet:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak skal ubebygd del av de ulike byggeområdene være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan (jf. § 8.1.2). Frist for ferdigstilling er som i pkt. a ovenfor.
- c) Fortau:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse i BKB_5 skal fortau være ferdig opparbeidet, feltene SF3-6.
- d) Flomforebygging:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse i BKB_5 skal det etableres flomforebyggende tiltak jf. §§ 4.4.4, 4.4.5 og 5.1.1.

Før rammetillatelse skal det foreligge en avtale som sikrer tilgang og tillatelse til opparbeidelse og vedlikehold av flomsikringstiltakene beskrevet i flomsikringsrapport, datert 27.11.2017 eller nyere versjon.

- e) Overvannshåndtering:
Før det kan gis igangsetting til tiltak i ny/ endret bebyggelse i de ulike feltene skal det være etablert overvannshåndtering godkjent av kommunen.
- f) Kulturmiljø:
Tiltakshaver skal ved søknad om rammetillatelse dokumentere at deler av rørgaten bevares. Bygningsmyndigheten skal godkjenne hvilke deler av rørgaten som skal ivaretas.

Før det kan gis igangsetting til tiltak på bygninger, landskap og anlegg av kulturhistorisk verdi skal det innhentes uttalelse fra vernemyndighet.
- g) Skjøtselsplan
Før det kan gis ferdigattest, skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan i hht. §4.2.3.
- h) Støy
Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at støy er ivaretatt i forhold til støy T-1442/16 eller nyere versjon.

--- 0 ---



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 04.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3005	Gårdsnr.	245	Bruksnr.	1472	Festenr.		Seksjonsnr.	66
Adresse	Solbergveien 22D, 3057 SOLBERGELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
05773532	0	02.06.2023	Årsavlesning - målt
05769749	0	02.06.2023	Årsavlesning - målt

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 04.08.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3005	Gårdsnr.	245	Bruksnr.	1472	Festenr.		Seksjonsnr.	66
Adresse	Solbergveien 22D, 3057 SOLBERGELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	20 611,80 kr
Vann	13 103,95 kr
Sum	33 715,75 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann	152 m3	27,46 kr	1/1	0 %	4 174,30 kr	7 600,01 kr
Vann ikke plugget stikkledning	1 stk	858,00 kr	1/1	0 %	858,00 kr	0,00 kr
Fastledd vann boligenhet	1 stk	858,00 kr	1/1	0 %	766,00 kr	510,68 kr
Målt avløp	152 m3	43,27 kr	1/1	0 %	6 577,80 kr	11 974,67 kr
Avløp ikke plugget stikkledning	1 stk	1 314,00 kr	1/1	0 %	1 314,00 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 314,00 kr	1/1	0 %	1 173,00 kr	782,00 kr
				Sum	14 863,10 kr	20 867,36 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 04.08.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	Gårdsnr.	245	Bruksnr.	1472	Festenr.		Seksjonsnr.	66
Adresse	Solbergveien 22D, 3057 SOLBERGELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	20 611,80 kr
Vann	13 103,95 kr
Sum	33 715,75 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

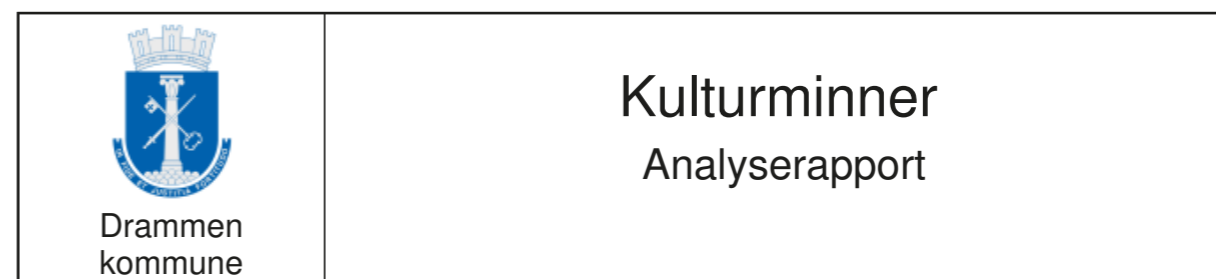
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann	152 m3	27,46 kr	1/1	0 %	4 174,30 kr	7 600,01 kr
Vann ikke plugget stikkledning	1 stk	858,00 kr	1/1	0 %	858,00 kr	0,00 kr
Fastledd vann boligenhet	1 stk	858,00 kr	1/1	0 %	766,00 kr	510,68 kr
Målt avløp	152 m3	43,27 kr	1/1	0 %	6 577,80 kr	11 974,67 kr
Avløp ikke plugget stikkledning	1 stk	1 314,00 kr	1/1	0 %	1 314,00 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 314,00 kr	1/1	0 %	1 173,00 kr	782,00 kr
				Sum	14 863,10 kr	20 867,36 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	245	1472	0	66

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

Temadata - Kulturminner



▲ SEFRAK-bygninger

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygninger	1	x		

Tema uten treff:

Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet

Lokalitet - Fredet
Lokalitet - Ikke fredet
Verneverdige tette trehusmiljøer

Lokalitet - Vernet el. uavklart
Kulturminner - Sikringssoner
Kulturmiljøer

Lokalitet - Tidligere frede
Brannmitteområder

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3005	245	1472	0	0	1	8370.14m ²


Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Kjøpesenter, varehus	1	2561.15m ²
Parkeringshus	1	0m ²

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet	
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1504.09m ²
Bevaring kulturmiljø	6610.56m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	702.37m ²
Grønnstruktur	Nåværende	1765.66m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Framtidig	5869.32m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Nåværende	32.79m ²

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

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



Kulturminner - lokal verne liste

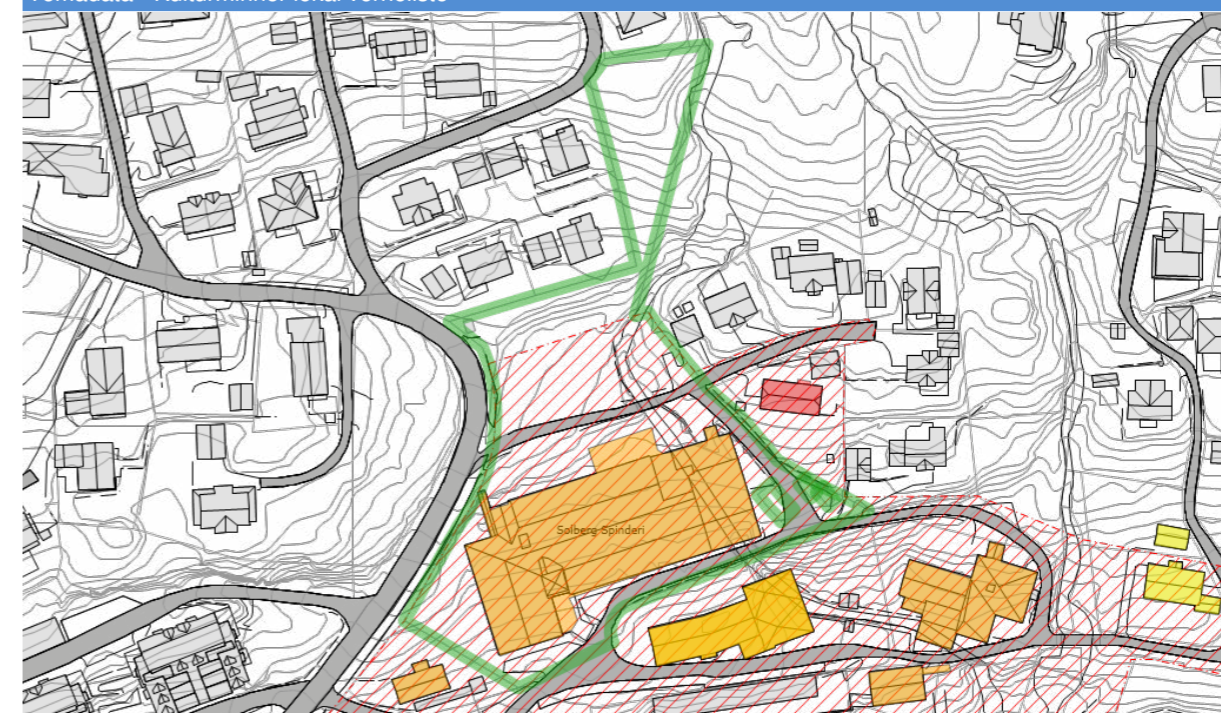
Analyserapport

Drammen kommune

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	245	1472	0	66

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

Temadata - Kulturminner lokal verne liste



- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)

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

Tema uten treff:

04.08.2023 10:21:40

04.08.2023 10:21:33

Side 2 av 2

Side 1 av 2

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3005	245	1472	0	0	1	8370.14m ²

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Kjøpesenter, varehus	1	2561.15m ²
Parkeringshus	1	0m ²

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet	
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1504.09m ²
Bevaring kulturmiljø	6610.56m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	702.37m ²
Grønnstruktur	Nåværende	1765.66m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Framtidig	5869.32m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Nåværende	32.79m ²

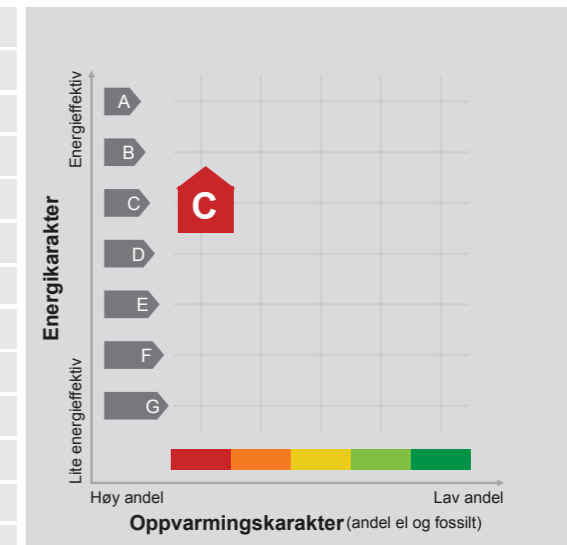
Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520140011	Solberg Spinderi nord	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	8370.03m ²
062520010007	SO 43; Solbergveien del av GBNr 45/1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.11m ²

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

ENERGIATTEST



Adresse	Solbergveien 22D
Postnummer	3057
Sted	SOLBERGELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	245
Bruksnummer	1472
Seksjonsnummer	66
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193269613
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	1fe8b208-0c5e-48b5-9bbe-f9150668ff15
Dato	17.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

- Tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbergveien 22D
Postnummer: 3057
Sted: SOLBERGELVA
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0501
Dato: 17.10.2023 8:12:57
Energi merkenummer: 1fe8b208-0c5e-48b5-9bbe-f9150668ff15

Kommunennummer: 3005
Gårdsnummer: 245
Bruksnummer: 1472
Seksjonsnummer: 66
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 193269613

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig «som den er»

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen «Det følger egen parkeringsplass med leiligheten» eller «Badet er renoverert av fagfolk»), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Solbergveien 22D
3057 SOLBERGELVA

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Odd André Engh

Oppdragsnummer: 1110240026

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon