Bolig til salgs

Kristian brenners vei 56A, 3026 DRAMMEN



lokalmegleren

Innholdsfortegnelse

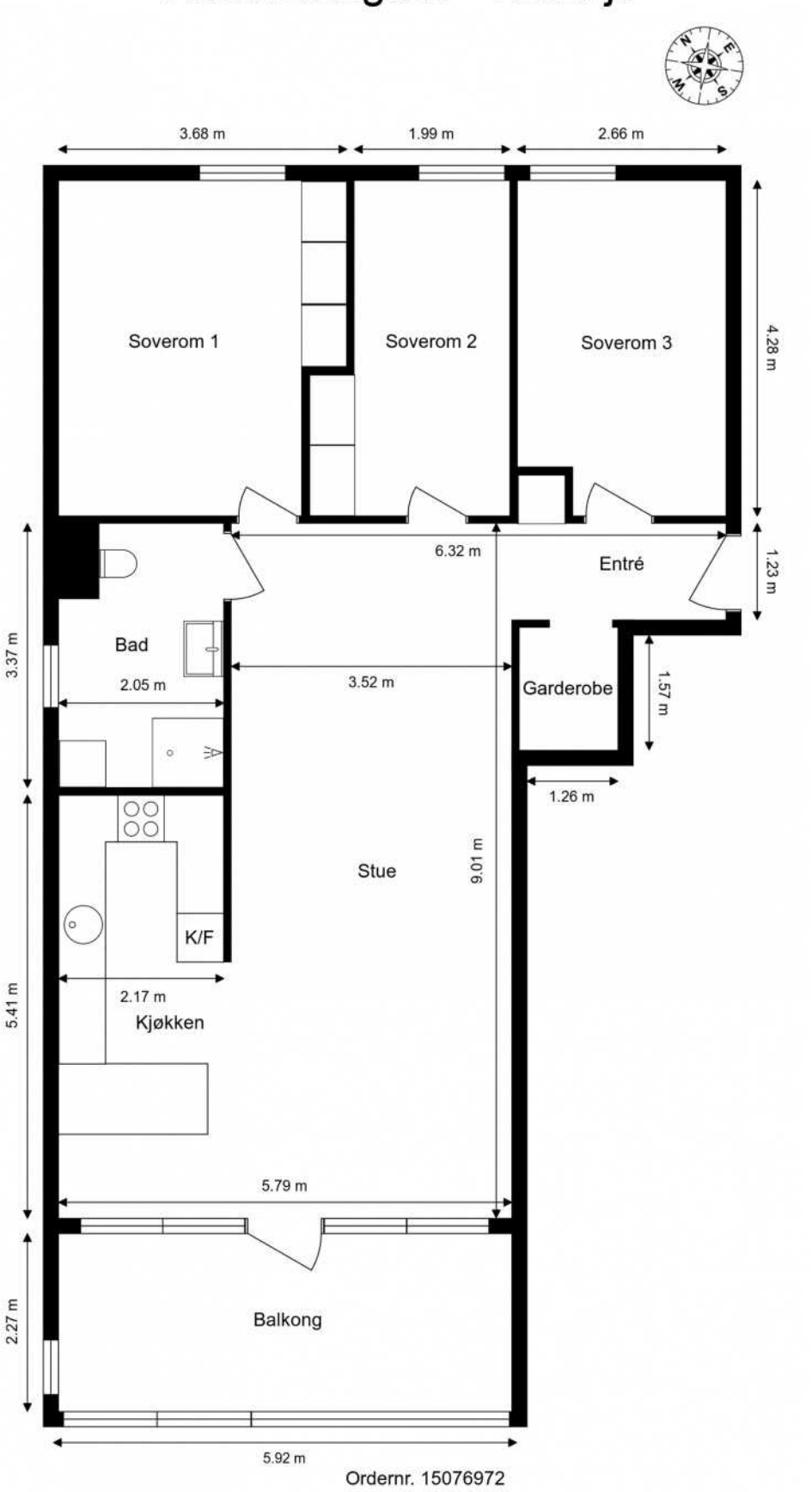
Nøkkelinformasjon	5
Fakta om eiendommen	6
Plantegning	20
Vedlegg	21
Tilbehør og løsøre	122
Forbrukerinformasjon om budgivning	123
Budskjema	124




56

Kristian brenners vei 56A, 3026 DRAMMEN

Andelsleilighet - 1.etasje



Ordernr. 15076972

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.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-
Omkostninger	kr	11300,-
Andel fellesgjeld	kr	244847,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8874,-

BRA/BRA-I/BRA-B/BRA-E	111 / 96 / 14 / 1 m^2
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Borettslag
Byggeår	1973

Energimerking



Fakta om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Adresse
Kristian brenners vei 56A
3026 DRAMMEN
1. etasje

Matrikkel
Gnr. 116 bnr. 401, andelsnr. 1 i Solås Borettslag med orgnr. 950315636 i Drammen kommune

Beliggenhet
Leiligheten ligger i høy 1. etasje i populære Solåsblokka på Åssiden, med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Sydvestvendt beliggenhet gir sol fra formiddag til kveld, og den store, innglassede balkongen fungerer som en lun uteplass store deler av året.

Her bor du bokstavelig talt ved marka, med turstier, lysløyper, alpinanlegg og Kjøsterudjuvet rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og et bredt utvalg servicetilbud. Coop Prix og Kiwi ligger i nærheten, og Gulskogen senter med over 120 butikker nås på få minutter med bil.

Området har svært gode kollektivmuligheter, med busstopp like ved blokken og hyppige avganger til sentrum. Fra Drammen stasjon går toget til Oslo opptil fire ganger i timen. For den bilreisende er det ca. 10 minutter til sentrum, 34 minutter til Kongsberg og 45 minutter til Oslo S.

Solåsblokka ligger i et rolig og veletablert nabolag, omkranset av småhusbebyggelse og grøntarealer. Her får du en unik kombinasjon av naturnær beliggenhet og byens bekvemmeligheter - et hjem med både utsikt, sol og trivsel.

Bygninger

Type, eierform og byggeår
Leilighet Borettslag, oppført i 1973

Bygninger og byggemåte
Andelsleilighet som er en del av Solås Borettslag, beliggende på Åssiden i Drammen kommune. Eiendommen har en pent opparbeidet felles tomt med parkeringsanlegg, asfaltert innkjørsel, grøntarealer og diverse beplantning.
Boligen er oppført med grunnmur og etasjeskillere i betongkonstruksjon. Yttervegger består av betong og stålkonstruksjon med utfyllende bindingsverk. Fasaden har innglassede balkonger, murpuss, fasadeplater og stående trekledning. Taket er tilnærmet flatt og tekket med folie/takpapp (ikke besiktiget).
Leiligheten har en sørvestvendt, innglasset balkong på ca. 14 m², som gir gode solforhold. Inngangsdøren er en slett dør med kikkehull, merket brannklasse B30 og lydklasse db35 (årstall ukjent). Balkongdør med 2-lags glass fra 2011 og karmer/rammer av tre og aluminium. Vinduer med 2-lags glass fra 1991 og noe ukjent alder, med karmer og rammer av tre.
Ventilasjon skjer naturlig, med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Boligen har callinganlegg, og adkomst skjer via felles trapperom og heis.
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré, bad, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, tre soverom, garderoberom og innglasset balkong.
I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 1 m² med tilkomst fra kjeller (0. etasje).

Antall rom
Soverom: 3

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA '111 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 96 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 14 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 1 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
Første etasje:
- BRA: 111 m²
- BRA-i: 96 m² (Entre, bad, stue, kjøkken, 3 soverom og garderoberom)
- BRA-b: 14 m² (Innglasset balkong)
- BRA-e: 1 m² (Bod)

Plantegninger fra befaringsdag er noe forandret i forhold til godkjente plantegninger.
Innglasset balkong i 1 etasje oppmålt til 14 m2 (TBA).
Leiligheten inneholder 94 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM.
Det er en oppstillingsplass for bil i felles garasjeanlegg med el-bil lader

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Innhold
Bad
Badet fra 2022 fremstår som stilrent og innbydende, med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Det er nedsenket himling med downlights som gir et behagelig og moderne lys.
Innredningen består av vegghengt servantinnredning med skuffer, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, samt speil med sidelys og stikkontakt.
Videre har badet et dusjhjørne med glassdører og vegghengt dusjarmatur med både håndusj og regndusj.
Det er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Badet har vannrør i rør-i-rør-system, synlige avløpsrør i plast, fordelerskap med automatisk vannstopper, og mekanisk avtrekk via ventil i himling som sikrer godt inneklima.

Kjøkken
Lys og moderne kjøkkenløsning med delvis åpen planløsning mot stue, som gir en romslig og sosial atmosfære.
Innredningen er fra 2025 og har glatte, moderne fronter med

god skap- og benkeplass. Benkeplaten er i laminat, og det er nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet har benkebelysning og praktisk plasserte stikkontakter over benken.
Av hvitevarer medfølger integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøleskap med fryser.
Ventilator er integrert i overskap.
Teknisk er kjøkkenet utstyrt med rør-i-rør-system for vann, samt fuktsensor og automatisk vannstopper under oppvaskkummen.
Synlige avløpsrør er i plast.
Overflater består av flislagt gulv, malte vegger og himling, samt laminert plate mellom benk og overskap - en stilren og lettstelt løsning.

Øvrige rom
Boligen har pen standard med gulvflater belagt med parkett og laminat, som gir et moderne og lyst uttrykk. Vegger og himlinger er holdt i malte, lyse flater, noe som bidrar til en romslig og innbydende atmosfære.
Innvendig er det glatte innerdører i tidløs utførelse.
Det er naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegger og vinduer, som sørger for et godt inneklima.
Oppvarming skjer via radiatorer tilkoblet felles varmesentral, kombinert med elektrisk oppvarming, som gir en behagelig og jevn temperatur året rundt.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt, innglasset balkong på ca. 14 m².
Balkongen har solide betong- og metallkonstruksjoner, med rekkverk av metall og skyvbare glassfelter som skjermer mot vær og vind - perfekt for å nyte solen store deler av dagen.
Rekkverkshøyden er målt til 1,10 meter.
Gulvet er belagt med praktiske PVC-gulvbord som gir et rent og moderne uttrykk, samtidig som det er enkelt å holde ved like.

Standard
Det er utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Følgende punkter bør kjøper være oppmerksom på, herunder...

Det er ingen punkter som har fått TG3.

Følgende punkter som har fått TG2:
Våtrom - Bad:
Overflater gulv - Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.
Sanitærutstyr / innredning - Elastisk fuge har stedvis manglende vedheft bak servant.
Øvrige rom:
Overflater himling - Heksesot påvist i ytterjørne på høyre side av vindu på soverom 3.
Etasjeskiller:
Skjevhetsmåling - Det er målbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 25 mm.
Dører og vinduer:
Dører - Dørbladet til balkongdør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via radiatorer tilknyttet felles varmesentral, og det er varmtvann fra fellesanlegg.

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

Tomt

Areal og eierform (opplysninger om evt. feste)
Eierform: Eiet tomt

Fellesareal og hage
Opparbeidede fellesarealer.

Offentlige forhold

Eier
Radhika Gupta Solberg
Simen Ekeland Solberg

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt på boliger/fritidsboliger/eiendommer i Drammen kommune.

Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget datert 02.04.1973. Senere er det gitt ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger datert 14.03.2011 samt for oppføring av avfallsrom som tilbygg til boligblokk og fasadeendring av garasjeanlegg datert 24.02.2017.

Godkjente byggetegninger datert 24.03.1970 viser fasade, planløsning og typisk etasje, men disse samsvarer ikke helt med dagens bruk. Kjøkkenet har nå en delvis åpen løsning mot stuen, og tidligere bad og wc-rom er slått sammen til ett bad.

Borettslag

Diverse opplysninger
Borettslag: Solås Borettslag, Orgnr.: 950315636
Andelsnr.: 1
Andel fellesgjeld: 244847, Andel fellesformue: 45692,
Oppdatert pr: 30.10.2025
Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Spesifikasjon av fellesgjeld
Lånenummer: 94937034827, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2025: 3.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28.992
Saldo per 30.10.2025: 23 724 507
Andel av saldo: 199 291
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.11.2039)
Fast rente til 19.10.2028
Fast rente til 19.10.2028

Lånenummer: 94937075582, Handelsbanken Eiendomskreditt filial av Stadshypotek AB
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2025: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 30.10.2025: 5 423 261
Andel av saldo: 45 556
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)
Flytende rente

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

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

Vedtekter, regler, regnskap ol.
Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet.
Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

Økonomiske forhold

Prisantydning
3 790 000,- / Felleskostnader: 8 874,- pr. mnd
TV og internett Kr. 560,- Grunnleie Kr. 7196,- Varme/vann Kr. 1118,-

Beregnet totalkostnad
3 790 000,- (Prisantydning)
244 847,- (Andel av fellesgjeld)
———————————
4 034 847,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
9 950,- (Boligkjøperpakke Gjensidige (valgfritt))
———————————
11 300,- (Omkostninger totalt)
———————————
4 046 147,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Takst / tilstandsrapport
Formuesverdi : 1 092 055,-
Sekundær formuesverdi : 4 368 218,-
Formuesverdi pr. : 07.11.2025

Energiforbruk og energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 86236342

Boligkjøperforsikring fra Gjensidige
Lokalmegleren tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom .

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Faste løpende kostnader
Felleskostnader//Kommunale avgifter. Det må påregnes kostnader til strøm og innboforsikring.
Utgiftene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett m.m..

Oppgjør
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Meglers vederlag og utlegg
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.545)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 570)
Totalt kr. (Kr.7 115)

Annet

Arealangivelser i salgsoppgaven
Arealangivelsene er hentet fra takst (evt tilstandsrapport).

Andre opplysninger
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Overtagelse
Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.
Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.
Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.
Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak
Meglerforetaket benytter flere eksterne samarbeidspartnere som leverer produkter og tjenester knyttet til gjennomføring av eiendomsmeglingsoppdrag.
Gjensidige Forsikring tilbyr boligselgerforsikring til selger samt boligkjøperforsikring til kjøper.
Meglerfront leverer digitale løsninger for oppgjør og overtakelse, inkludert oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller. I disse løsningene kan forbruker også få tilbud om skreddersydde tjenester innen strøm, internett og alarm.

Oppdragsansvarlig
Lokalmegleren
Hagaløkkveien 13
1383 Asker
Foretaksregistrert orgnr: 989847597
























BOSCH







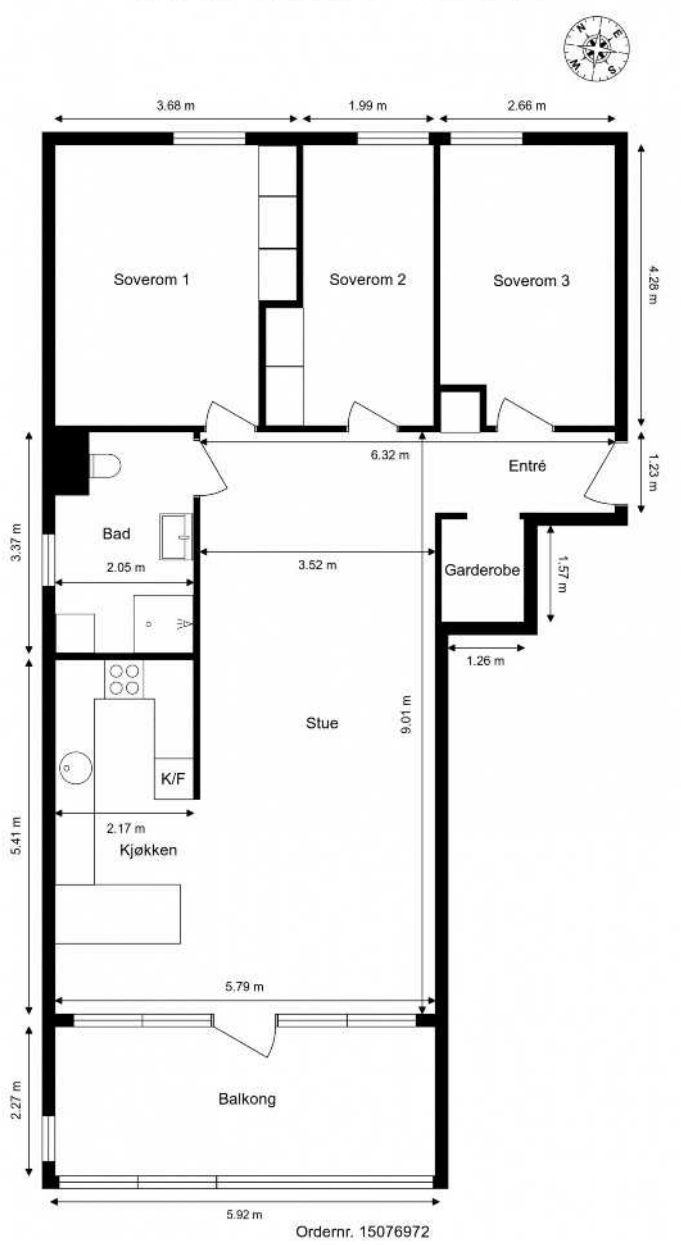






Plantegning

Kristian brenners vei 56A, 3026 DRAMMEN
Andelsleilighet - 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.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kristian brenners vei 56A
3026 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 116/401
Seksjonsnr. : 1
Drammen kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 111 m²

Totalt bruksareal (BRA): 111 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Rune Nielsen

Mobil: 92854693

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	05.11.2025
Referansenummer	15076972
Meglerforetakets oppdragsnummer	1-25-0032
Hjemmelshaver/selger	Radhika Gupta Solberg og Simen Ekeland Solberg
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Radhika Gupta Solberg.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	06.11.2025 18:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kristian brenners vei 56A
Postnummer/sted	3026 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	116/401
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1973		

Byggemåte

Andelsleilighet som er en del av Solås Borettslag beliggende på Åssiden i Drammen kommune. Opparbeidet fellestomt med parkeringsanlegg, asfaltert innkjørsel, plenareal og diverse beplantning.

Boligen er oppført på grunnmurer av betongkonstruksjon. Yttervegger av betong og stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Fasader med innglassede balkonger, murpuss, fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskiller av betongkonstruksjon. Tilnærmet flatt tak tekket med folie/takpapp (taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har sørvest-vendt innglasset balkong på ca. 14 m2. Slett entrédør med kikkehull fra ukjent årstall merket med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med 2-lags glass fra 2011 med karmer/rammer av tre og alu. Vinduer med 2-lags glass fra 1991 og ukjentalder, med Karm/rammer av tre. Varmtvann fra fellesanlegg. Oppvarming med radiatorer tilkoblett varmesentral. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Leiligheten har callinganlegg, adkomst via felles trapperom og heis.
Beliggende i 1.etasje og består av: Entrè, bad, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, tre soverom, garderoberom og innglasset balkong.
I tillegg disponerer boligen en bod på ca. 1 m2 med tilkomst i 0 etg

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
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
Etasjeskiller - .		Skjevhetsmåling	9	
Dører og vinduer		Dører	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	96	1	14	111	
	Entre, bad, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, tre soverom og garderoberom.	Bod i 0 etasje.	Innglasset balkong.		
SUM	96	1	14	111	
	Total bruksareal: 111 m²				

Kommentar til areal

Plantegninger fra befaringsdag er noe forandret i forhold til godkjente plantegninger.
Innglasset balkong i 1 etasje oppmålt til 14 m2 (TBA).
Leiligheten inneholder 94 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM.
Det er en oppstillingsplass for bil i felles garasjeanlegg med el-bil lader.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2022.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt dusjarmatur (håndusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper i fordelerskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - 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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,1 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 10,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Elastisk fuge har stedvis manglende vedheft bak servant. Fuge bør fornyes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er downlights i himling. Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2025 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med fliser.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via vegg og vindus ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater himling	Heksesot påvist i ytterjørne på høyre side av vindu på soverom 3. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Etasjeskiller - .

Etasjeskille av betong.
Det er gjort kryssmålinger i stue

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er målbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 25 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i luke på bad.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk på våtrom.

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) - Vannbåren varme - Ventilasjon

	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system, anbefales etablert.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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 el-fagmann. 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: Byggeår med oppgraderinger i senere tid.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
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 felles gang.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæringer og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader med fasadeplater og stående trekledning på yttervegger inn mot stue.

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 1991 og ukjent alder).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2011), utvendig kledd med metallplater.

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

Vinduer

	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
TG 2	Dører	Dørbladet til balkongdør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvest-vendt innglasset balkong på ca 14 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter.
Balkong i betong og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og skyvbare glassfelter.
Gulvoverflater er belagt med pvc gulv bord.

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue er takhøyden målt til 2,40 meter og på bad er takhøyden målt til 2,32 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt dokumentasjon på diverse arbeider på kjøkken og bad. Fra årstall 2022-2025. Gulver i stue, entre og garderoberom er utført med egeninnsatts i 2025.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.04.2025-05.07.2023-23.11.2022, arbeidene gjelder diverse el-arbeider.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 05.11.2025.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 29.10.2025.

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 bygningsskader, 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. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer 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 bruksslitasjer. 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 varmtvannsbereder 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 ambisjonsniva 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 benevnelser 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 (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, 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.



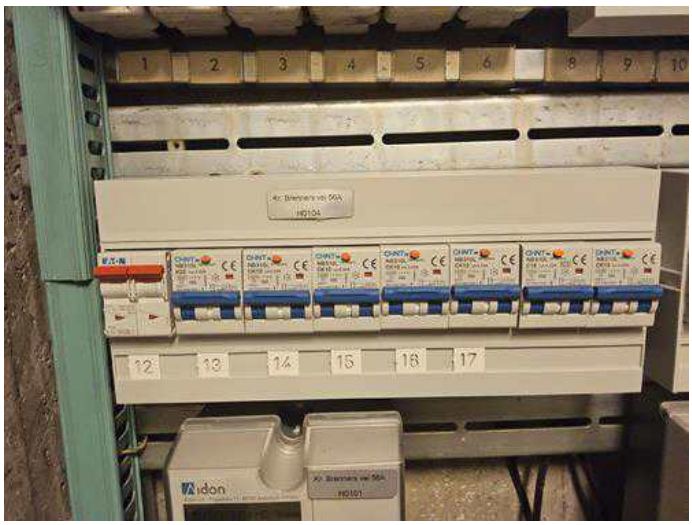
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



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



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekraner plassert i luke på bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med kursfortegnelse plassert i felles gang.]

Egenerklæring

Kristian brenners vei 56A, 3026 DRAMMEN

29 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kristian brenners vei 56A	Kristian brenners vei 56A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år og 5 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Solberg, Radhika Gupta

Selger

Solberg, Simen Ekeland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

bad og toalett var i to rom da vi overtok leiligheten. Vi har slått de sammen til et og har total renovert. hele prosjektet ble gitt til Drammen VVS.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Drammen VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er lagt til nye sikringer ifb med oppussing av bad og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fel Elektro og Montera

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

All rør ble fornyet ifb. med totalrenovering av bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Drammen VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget har utført arbeid på sentralvarmeanlegget og har skiftet ut til nytt anlegg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Felleskostander vil redusere ettersom de har inngått norges pris på støm og fått nytt varmeannlegg.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95525560

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Solberg, Radhika Gupta	**2025-10-29**	**Solberg, Simen**	**2025-10-29**

Identification

bankID Solberg, Radhika Gupta

Identification

bankID Solberg, Simen

Signicat

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

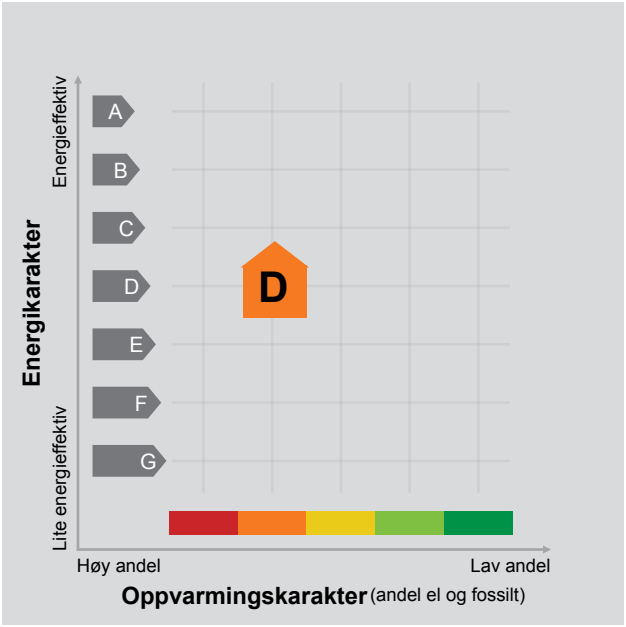
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solberg, Radhika Gupta	29/10-2025 22:03:47	BANKID
Solberg, Simen	29/10-2025 22:07:19	BANKID

Energiattest for flerboligbygg

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



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	
BRA:	14150
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 1: Egendefinert

Utarbeidet en energikartleggingsrapport med en tiltaksliste.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (140)

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	4 460 m²
Areal tak	1 040 m²
Areal gulv	1 040 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 536 m²
Oppvarmet BRA	14 150 m²
Totalt BRA	14 150 m²
Oppvarmet luftvolum	36 950 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,57 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	18,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,44 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	65 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	99 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,10
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Drammen (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.1.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SustEvo
Navn person	SEPR

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	151,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	1 647 471 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 081 789 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	1 587 777 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 624 812 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	22 659 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1 647 471 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	65,6 %



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligopplysninger:

Sol³s Borettslag		V³r ref.:	60/1
Kristian Brenners Vei 56 A		Type:	Borettslag
3026 DRAMMEN		Eiere:	Radhika Gupta, Simen Ekeland Solberg
Organisasjonsnr:	950 315 636	Andelsnr:	1

Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 874

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV og internett		560
	Grunnleie		7 196
	Varme/vann		1 118
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 25)	0

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	244 847	Gjeld siste ³rsoppg.:	202 372
Klient ajourf. l³n:	29 147 768	Klient gj. s. ³rsoppg.:	24 349 936

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94937034827, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 30.10.2025: 3.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28.992
Saldo per 30.10.2025: 23 724 507
Andel av saldo: 199 291
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.11.2039)
Fast rente til 19.10.2028
Fast rente til 19.10.2028

L³nenummer: 94937075582, Handelsbanken Eiendomskreditt filial av Stadshypotek AB

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 30.10.2025: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 30.10.2025: 5 423 261
Andel av saldo: 45 556
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)
Flytende rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91839660

E-post: ksolbore@solaasborettslag.no

Restanse felleskostnader pr. 30.10.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	202 372	Andre inntekter:	2 052
Annen formue:	45 692	Utgifter:	7 352		

P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

Bygning/eiendom

Bygge³r: 1973

G³rds/bruksnr: 116/401

Bygningstype: Høyblokk

Boligopplysninger:

Sol³s Borettslag	V³r ref.:	60/1	
Kristian Brenners Vei 56 A	Type:	Borettslag	
3026 DRAMMEN	Eiere:	Radhika Gupta, Simen Ekeland Solberg	
Organisasjonsnr: 950 315 636			

Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	18160

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86236342

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1973	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Ja	BRA	97		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlø s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	97 m2		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot ³ bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nøyere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, m³ boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke f³r dekket via salget.

Garasjeplassene som følger hver leilighet i lukket parkeringshus har 1973-³rs standard og størrelse. Styret oppfordrer til ³ gjøre seg kjent med parkeringsforholdene i borettslaget.

Internett/bredb³nd med laveste kapasitet er inkludert i felleskostnadene

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

VEDTEKTER

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

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag vedtatt på Generalforsamling 25. april

2007. Revidert på generalforsamlingen 23-04-2024.

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

3) Uansett kan Staten, en fylkeskommune eller en kommune tilsammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagslovens *4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av Stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av Staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med Stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

l) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i Husstandsfellesskapslovens

3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jfr. Borettslagslovens 54-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelaget nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er bereglet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten Styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en uHmelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4) En andelseier kan med Styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan Styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra Styret overlate bruken av boligen til andre.

2) Med Styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseieme kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år • andelseieren er en juridisk person • andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner • et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen • det bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens {68 eller Husstandsfellesskapslovens S3 andre ledd.

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

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

3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens "5-13 og 5-15.

8)

1. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for egen etasjegang sammen med de øvrige leiligheter tilhørende samme gang. Vedlikeholdsansvaret etter denne bestemmelse er begrenset til overflatevedlikehold av gulv, vegger og tak. Vedlikehold som er nødvendig av konstruksjonsmessige mangler hører inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

2. Andelseierne i hver etasjegang bestemmer i fellesskap når vedlikeholdet skal utføres og om hvordan dette skal utføres (av andelseierne selv, eller ved ekstemt firma). Tilsvarende bestemmer andelseieme

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde byglinger og eiendommen forøvHg i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieme. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens {5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

l) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 —én- måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret, dets oppgaver og vedtak

8-1 Styret

l) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en Styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger Styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. Notat fra styrets konstituering vedlegges utsendelse av protokoll fra generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver

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

2) Styreleder skal sørge for at Styret holder møte så ofte som det trengs. Ett 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:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

2) Generalforsamlingen skal innkalles sl«iftlig 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 pkt. 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

l) 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, jfr. Borettslagslovens *7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall andeler representert ved oppmøte:50

Antall andeler representert ved fullmakt: 1

Totalt antall andeler representert i møtet:51

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

Vedtak:
Antall 51 stemmeberettige ble tatt til orientering

1.2 Valg av møteleder

Forslag : Marianne Næss , NBBO.

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Næss, NBBO som møteleder.

1.3 Valg av sekretær

Forslag : Berit Gundhus

Vedtak:
Berit Gundhus ble valgt som sekretær.

1.4 Valg av tellekorps

Forslag: Marianne Næss og Martin Bjørnstad Østreng

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

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

Forslag: Kari Pettersen

Vedtak:
Valgt ble: Kari Pettersen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

1.8 Valgkomiteens innstilling

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

2. Årsmelding fra styret for 2024

Møteleder gjennomgikk årsmeldingens hovedpunkter.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Møteleder gjennomgikk regnskapets hovedpunkter.

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

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

4. Honorar til styret

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

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

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

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

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker

Vedtak:
Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

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

Østreng .

Valgkomiteens forslag:

Simen Ekeland Solberg og Marit Hamkoll.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Simen Ekeland Solberg valgt.

Som styremedlem for 2 år ble Marit Hamkoll valgt.

6.2 Varamedlemmer

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

Vedtak:
1. Varamedlem for 1 år ble Trond Knudsen valgt.

2. Varamedlem for 1 år ble Anders Rikenberg valgt.

3. Varamedlem for 1 år ble Nina Solheim Hansen valgt.

6.3 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

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

6.4 Festkomite`

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

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

6.5 Delegater til Solås Kabel TV AB

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

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

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

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

6.6 Valgkomitè

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

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

Vedtak:

Valgkomite for 1 år ble Turid Martinsen, Ulla Eek og Liv Marie Hansen.

Marianne Næss
Møteleder

Kari Ingeborg Pettersen
Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Solås Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00

Sted: Festsalen 15. etg

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.8 Valgkomiteens innstilling

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

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

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

4. Honorar til styret

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

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

5. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne saker

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer

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

6.2 Varamedlemmer

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

6.3 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

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

6.4 Festkomite`

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

6.5 Delegater til Solås Kabel TV AB

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

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

6.6 Valgkomitè

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

Med vennlig hilsen for styret

11.03.2025

Arild Bergstrøm

Styrets årsmelding 2024 for Solås Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

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

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

Valgkomite`:

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

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

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegater: Arild Bergstrøm og Martin Bjørnstad Østreng.

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

Saker som er under arbeid:

- Nytt varmeanlegg i fyrhuset

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

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

Årsberetning år 2024.

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

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

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

MØTE/FESTLOKALE 15.ETG.:

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

ANTALL BEBOERE I BORETTSLAGET PR. 31.12.2024 = 206 PERSONER.

Omsatte leiligheter i 2024 er 7 stk.

UTBEDRINGSAVTALER:

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

DUGNADER:

Det har blitt gjennomført 1 organisert dugnad.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD:

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

· Fjernet busk og kratt på eiendommen.

· Det har blitt foretatt en del reparasjonsarbeider på asfalt i oppkjørsel.

· Det har blitt byttet utvendig signallampe på hjørne av garasjebygg ved inngang Kristian Brenners vei.

· Det har blitt byttet 2 stk. porttelefoner i år 2024.

· Det er rensket bort stein ved vannrenne bak blokka.

· Stein og røtter har blitt renset bort bak blomsterbed ved vaskeplass. Belegningsstein er montert.

UTVENDIGE PROSJEKTER:

· Ny trapp langs garasje til Kristian Brennersvei.

· Bygd om uteplass ved bekkelunden.

· Nytt belegg på tak.

· Nye beslag på tak

INNVENDIG VEDLIKEHOLD:

· Fjærer er byttet på garasjeporter.

Service på traktor og snøfreser.

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

· Utbedret korrosjon skadet betongdrager samt andre korrosjonskader i garasjeanlegg.

INNVENDIGE PROSJEKTER:

Installert nytt brannvarslingsanlegg

Montert takplater i garasjeplan 2, grunnet lekkasje.

Fliser inngangspartier ferdigstilt

Rensing av radiatorvann

CONTAINERE:

Vi har leid container i 2024

FORSIKRING:

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

VANNFORBRUK:

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

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

Vanlig forbruk er 50/60 m3 pr person årlig.

ENERGI-STRØMFORBRUK:

· Forbruk fellesstrøm år 2024 = 273 262 kWh som er 31 616 kWh mer enn i 2023.

· Forbruk varmeanlegg år 2024 = 958 403kWh som er 132 654 kWh mer enn i 2023.

Vi har store problemer med fyringsanlegget

FREMTIDIGE VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG PROSJEKTER i 2025

· Installere 2 nye El. Kjeler

· Installere nye sirkulasjonspumper

· Bygge om varmepumpe anlegg

· Beslag rundt gjesteparkering

· Asfaltering utearealer.

Arbeidsmiljø

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Brannforebyggende tiltak:

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

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

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

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

·Årlig kontroll av brannslokkere og brannslanger utført av Horten Brann & Sikkerhet.

· Norsk heiskontroll har foretatt årskontroll på heisene en ganger.

· Alfred Herrmann har tatt på seg oppgaven som kontaktperson for trimrommet.

· Firma Core Security har montert nytt brannvarslings anlegg med melding til brannvesenet

· Byttet til led lys i hele garasjeanlegget.

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

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

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

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

· Det har ikke blitt avhold møter i beredskapsgruppen i 2024

· BEREDSKAP

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

· Oppgangskontaktene har ikke foretatt årlig visuell kontroll av leiligheter.

Forsikring

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

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

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

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

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

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

Forretningsførsel

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

Økonomi

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

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

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

Budsjett:

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

08.04.2025

Arild Bergstrøm

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Disponible midler

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

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

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

Resultatregnskap Solås Borettslag - 2024-12

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Arild Bergstrøm Styreleder	Martin Østreng Styremedlem	Berit Gundhus Styremedlem
Liv Marie Hansen Styremedlem	Rune Kvam Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.
Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

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

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

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold.
Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.

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

Note 1 - Inntekter

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

Note 2 - Personalkostnader og OTP

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

Antall årsverk sysselsatt: 1,40.

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav.
Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Note 3 - Anleggsmidler

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

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

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

Note 4 - Strøm og annen energi

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

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

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

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

Note 6 - Løpende driftskostnader

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

Note 7 - Administrative honorarer

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

Note 8 - Andre driftskostnader

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

Note 9 - Eiendom

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

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

Note 10 - Bankinnskudd for bundne midler

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

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

Note 11 - Innestående på driftskonto

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

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

Langsiktig gjeld og pantstillelser

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

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Solås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solås Borettslag

Styreleder	Arild Bergstrøm (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Rune Kvam (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Liv Marie Hansen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Martin Østreng (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Berit Gundhus (sign.)	24.03.2025

Til generalforsamlingen i
Solås Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Solås Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 859 729. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 9.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

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

Styret:

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

Varamedlemmer:

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

Festkomite/15.etg.:

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

Delegater til NBBOs årsmøte:

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

Delegater til Solås kabel TV - AB Årsmøte:

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

Valgkomite:

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

Til styret i Solås Borettslag

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

Valgkomiteens forslag 2025

Styret
Simen Ekeland Solberg
Marit Hamkoll

Varamedlemmer

Trond Knudsen
Anders Rikenberg
Nina Solheim Hansen

Festkomitè
Gjenvalg på alle

Delegater til årsmøte i NBB
Rune Kvam og Berit Gundhus

Delegater til Solås kabelTV AB

Simen Ekeland Solberg

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

Valgkomitè

Turid Martinsen
Ulla Eek
Liv Marie Hansen

Solås, 6. mars 2025

Turid Martinsen | May Britt Myrabø | Ulla Eek

HUSORDENSREGLER OG GÅRDSREGLEMENT I SOLÅS BORETTSLAG

Punkt 1.

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

Punkt 2.

Nøkkelbrikker/nøkler til inngangsdørene er registrert med antall og nummer av borettslaget. Beboerne har til enhver tid ansvar for utleverte brikker/nøkler.
Ved flytting/salg av leilighet, må antall nøkkelbrikker/nøkler forevises styret/vaktmester. Manglende nøkler må erstattes.
Mistet nøkkelbrikke må umiddelbart meldes til styret/vaktmester, slik at den kan deaktiveres.

Punkt 3.

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

Punkt 4.

Det er forbudt å oppbevare gassapparater.
Forbudet gjelder også garasjeplassene og balkongene.
Bruk av elekrisk grill er lov på balkongen.

Punkt 5.

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

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

Punkt 6.

Kobling av motorisert ventilator til kjøkkenavtrekk er ikke tillatt.
Ved omgjøring av avtrekk på kjøkken skal vaktmester kontaktes.

Punkt 7.

Støy fra radio, TV og musikkinstrumenter m.m. skal ikke finne sted etter kl. 23.00
Organisert musikkøvelse/ trening er ikke tillatt.
Støyende arbeid skal ikke finne sted etter kl. 19.00 hverdager og kl. 15.00 på lørdager.
Forbudt på søn-/hellig- og høytidsdager.
Generell ro og orden etter kl. 23.00.

Punkt 8.

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

Punkt 9.

I avfallsrommet legges avfall i henhold til regler for kildesortering. (Se håndbok for kildesortering)
På tømmedag kan avfallsrommet være stengt på tider av dagen for rengjøring.
Annet avfall bringes til gjenvinningsstasjon.
Det er ikke adgang til søppelrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
Pappkartonger skal pakkes flate. Det skal ikke settes ukurant avfall på gulvet. ,/.

Punkt 10.

I toalettet kastes kun toalettpapir.
Ved tømming av vann i toalettet, hell forsiktig ut, for å unngå vakuumeffekt og lukt.

Punkt 11.

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

Punkt 12.

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

Punkt 13.

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

Punkt 14.

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

Punkt 15.

Solskjerming: Innvendige og utvendige persienner skal holdes i fargene grå/hvit.
Utvendig markise er ikke tillatt.
Parasoller kan benyttes, men ikke utover balkongens rekkverk.

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

Punkt 16.

Ladeuttak og tilkobling El-bil.
Andelseier har rett til å montere ladeuttak og tilkobling til El-anlegg av typen ZAPTEC.
Før ladepunkt settes opp må det søkes skriftlig og godkjennes skriftlig av styret.
Søknadsskjema fås ved å ta kontakt med styret.
Alle kostnader ved montering, vedlikehold og evt. utskifting bekostes av andelseier.
Montering skal utføres av fagfolk godkjent av styret.
Styret vil, dersom ovennevnte punkter ikke overholdes, holde andelseier økonomisk ansvarlig.

Punkt 17.

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

Disse husordensregler og gårdsreglement er revidert og vedtatt
på styremøte 25.5.2021

Styret i Solås borettslag

PARKERINGSREGLER I SOLÅS BORETTSLAG

GENERELLE PARKERINGSREGLER:

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

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

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

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

Gjesteparkeringen kan benyttes av husets beboere i ukens 5 første dager fra kl. 07.00 til
kl. 17.00.
Beboerne kan ikke benytte gjesteparkeringen jul og nyttårsaften, samt helge- og høytidsdager.

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

Permanent bytte er ikke tillatt

Det er kun tillatt å oppbevare 4 dekk på biloppstillingsplassen.

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

EL-BIL

Har beboer EL-bil eller skal anskaffe en, må vedkommende kontakte styret/vaktmester.
Borettslaget ønsker å installere samme type ladestasjoner i garasjeanlegget.
Beboer må selv bekoste kjøp og installering.

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

Vedrørende innboforsikring

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen.

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 15. januar 2025 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2025 er 1R = kr 1.314,-

Honorar ved eierskifter i borettslag Honorar for eierskifte[1] og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.570,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	4.925,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.*

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap. Honorar for eierskifte[1] og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre	1,75R	2.875,-
Pantattest		375,-
Pantenotering	1,75R	2.875,-
Transportgebyr (belastes kjøper)	1,75R	2.875,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.570,-

1) *Honoraret for eierskiftegebyr dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av aksjeeierregisteret i borettslaget.*

Honorar for avklaring av forkjøpsrett I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.210,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	4,5R	7.390,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.100,-

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier Honorar for eierskifte[1]– belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.570,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	4.925,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

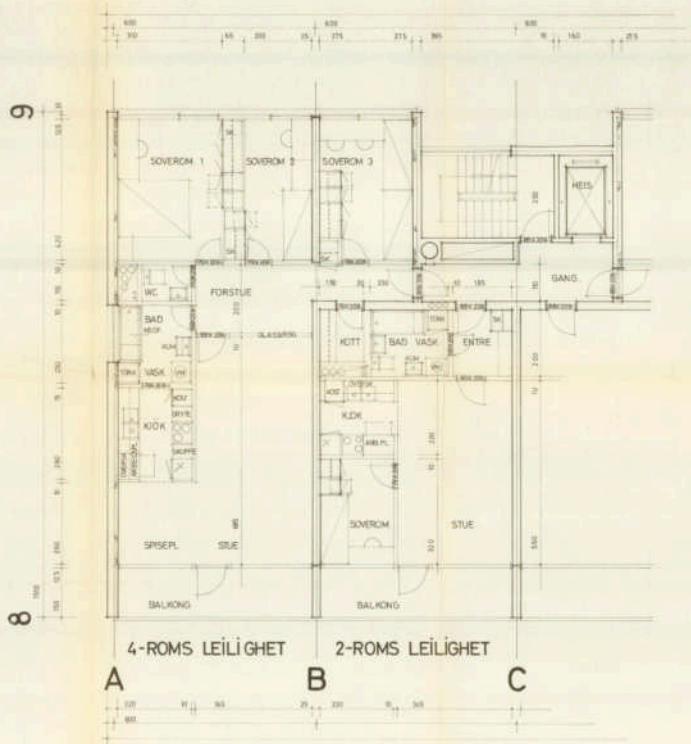
2) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.*

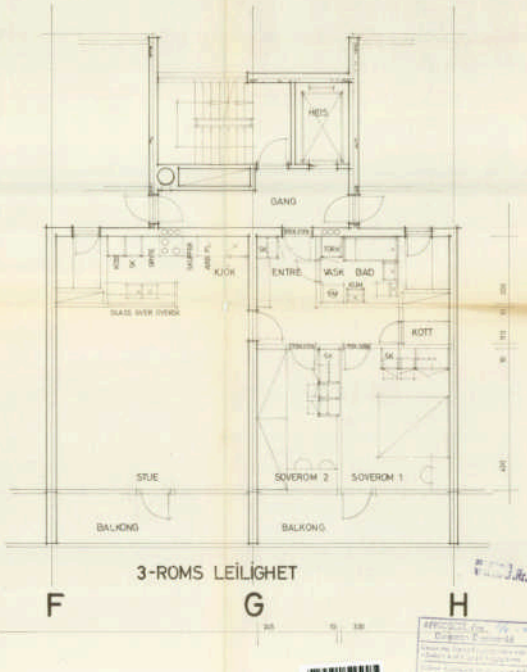
Eier/leierskifter i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av eier/leietaker belastes kjøper/ny leietaker.	
Ved salg, pr overdragelse	1.200,-
Ved endring av leietaker	580,-

Honorar ved eierskifter i velforening Honorar for eierskifte[1] – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.200,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.*

Megleropplysninger Leveres via meglersystemene	
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)	4.947,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig	4.947,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig	5.556,-
Manuell behandlet prisfastsettelse omsorgslag	2.702,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger	2.623,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse	7.442,-



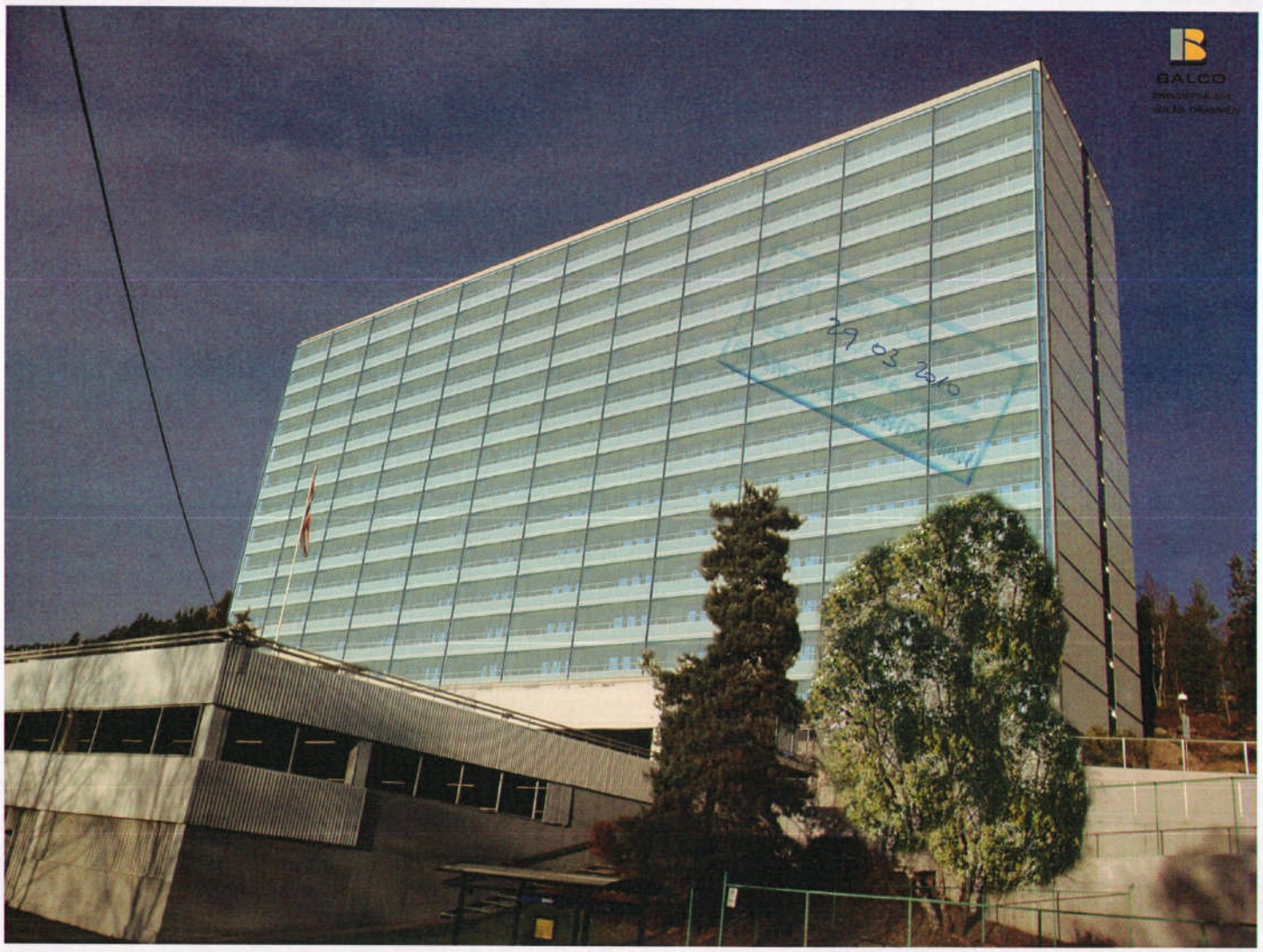


SOLÅS BORETTSLAG, KR. BRENNERS VEI DRAMMEN

PLAN TYPISKE LEILIGHETER, MÅL 1:50 – TEGN. NR

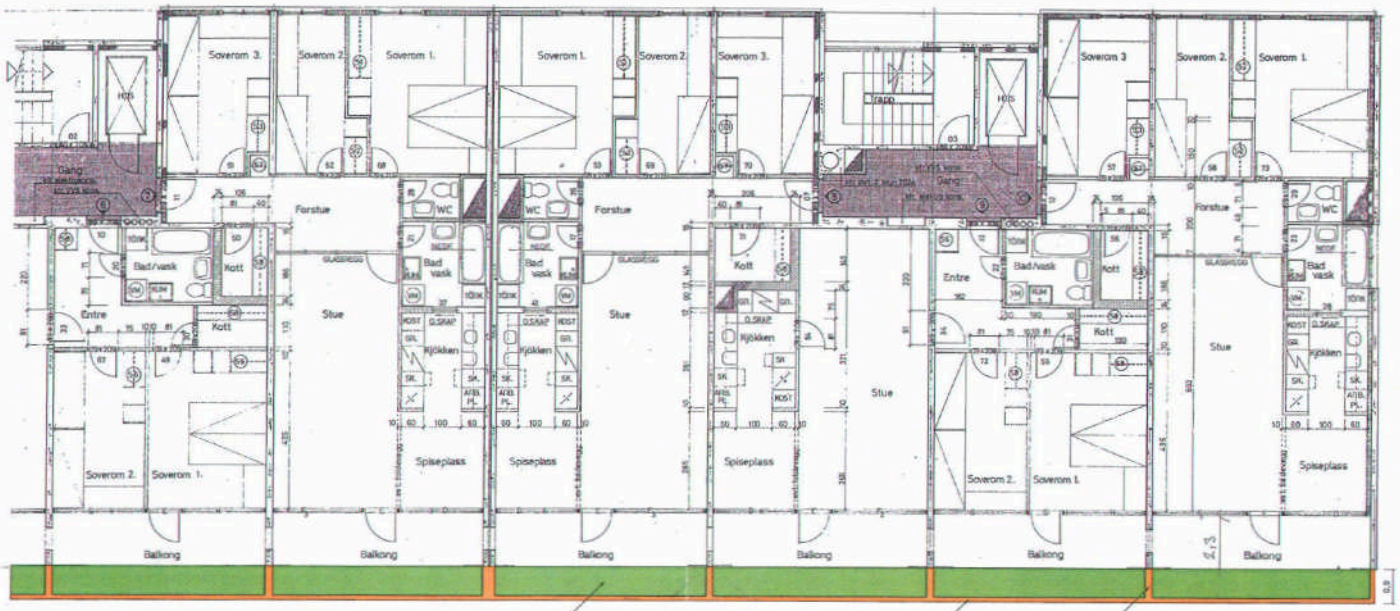
HANSEN-ISLAND-KRAKHORN A/S
ARKITEKTFIRMA

DRAMMEN 11. a. 72



09/2799-16

09/12799-16



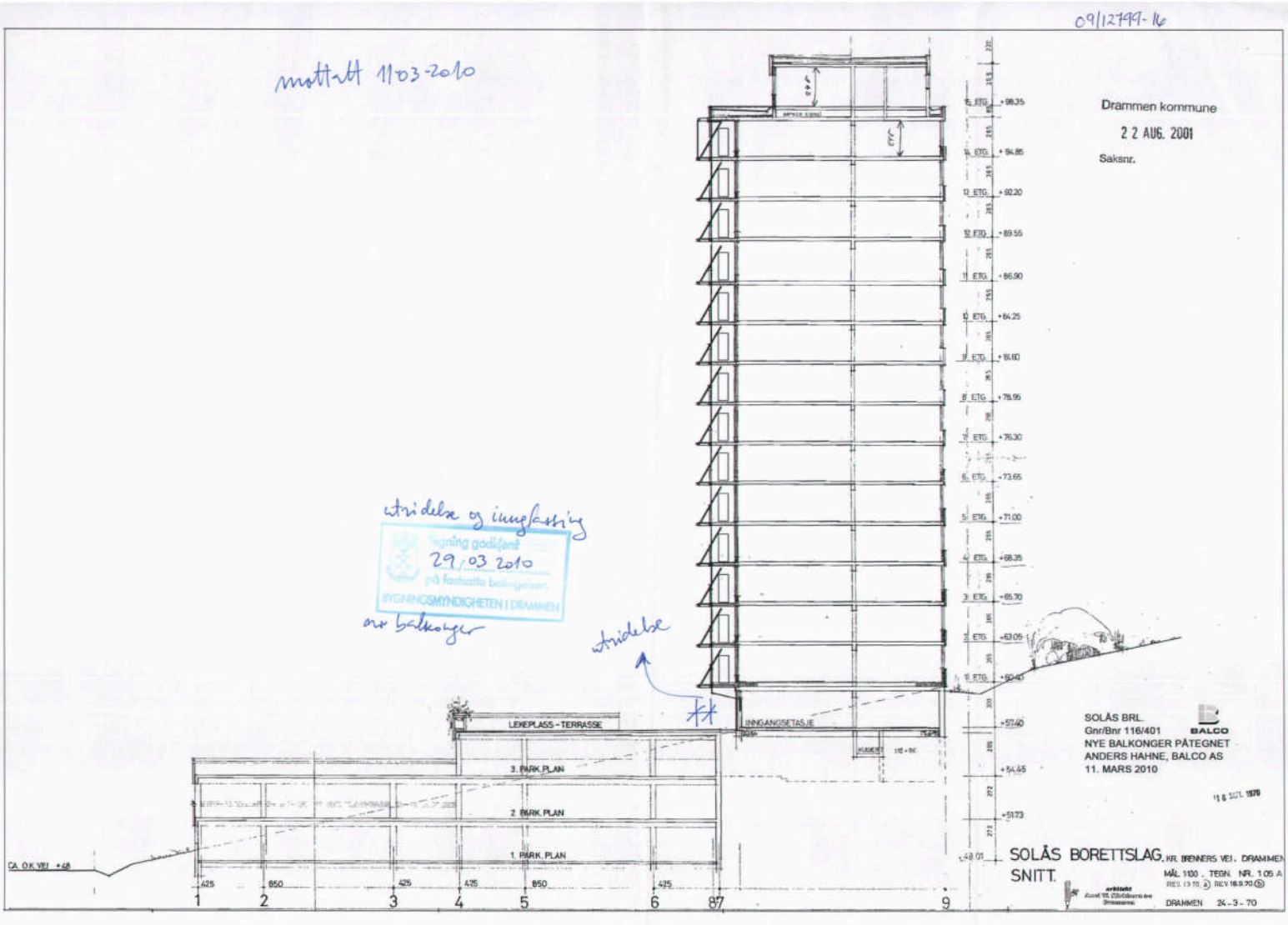
utvidelse og innglassing av balkonger

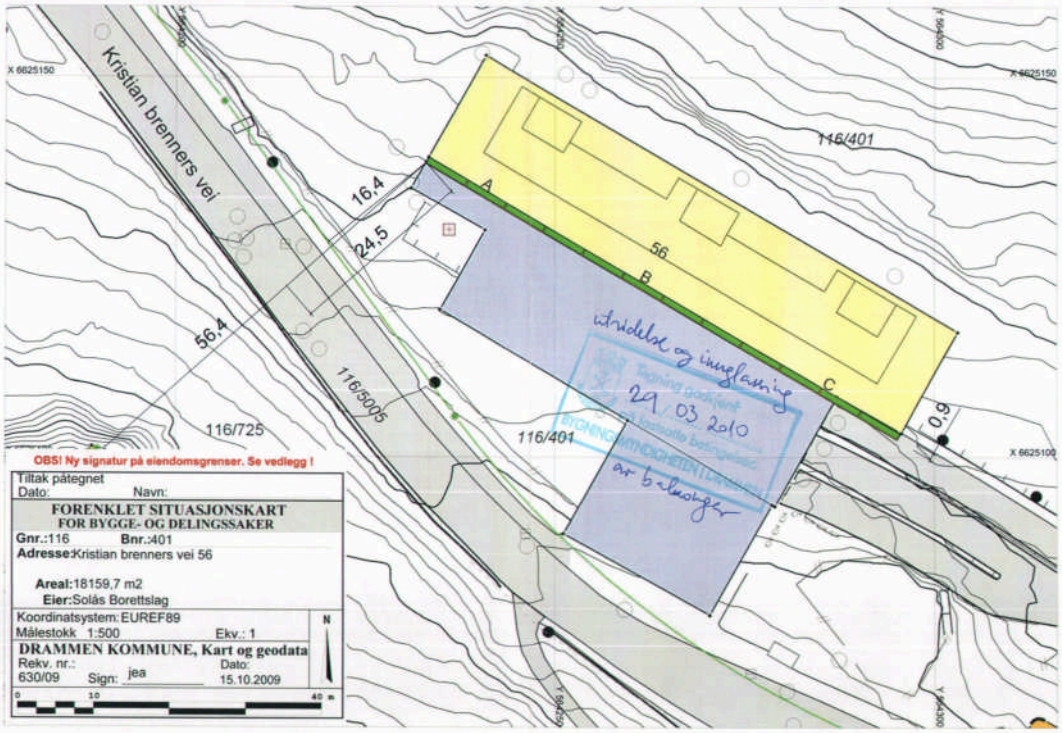
Tegning godkjent
29 03 2010
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

mottatt 17-11-2009

RAMMESØKNAD
SOLÅS BIRETTSLAG
KRISTIAN BRENNERS VEI 56
DRAMMEN

BALCO


09/12799-16
mottatt 11.03.2010
Drammen kommune
22 AUG. 2001
Saksnr.
utvidelse og innglassing av balkonger
Tegning godkjent
29/03 2010
på forhåndsbetingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
utvidelse
LEKEPLASS - TERRASSE
3. PARK. PLAN
2. PARK. PLAN
1. PARK. PLAN
INNGANGSETASJE
SOLÅS BRL.
Gnr/Bnr 116/401
NYE BALKONGER PÅTEGNET
ANDERS HAHNE, BALCO AS
11. MARS 2010
BALCO
SOLÅS BORETTSLAG, KR. BRENNERS VEI. DRAMMEN
SNITT
MÅL 1:100 . TEGN. NR. 1.05 A
DRAMMEN 24-3-70



C9112799-16

mottatt 17.11.09


BALCO
PRINSIPPSKISSE
SOLÅS, DRAMMEN

DRAMMEN
KOMMUNE

PX Solutions AS
Tomtegata 7

3015 DRAMMEN

Vår referanse
15/9435/20/ANNAST
Arkivkode
GBNR 116/401

Dato
24.02.2017

Ferdigattest - 116/401, Kristian Brenners vei 56
Avfallsrom som tilbygg til boligblokk og fasadeendring garasjeanlegg
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver:
- Solås borettslag

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

Gjennomført tiltak: Tilbygg for nytt avfallsrom og fasadeendring på garasjebygget

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

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

** elektronisk signert av saksbehandler*
Anne Merete Astrup
saksbehandler

Vedlegg: Som bygget tegninger

Byplan
Byplan avd. byggesak

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

DRAMMEN
KOMMUNE

BALCO AB
Sandstuveien 60 A

1184 OSLO

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

Dato
14.03.2011

FERDIGATTEST - 116/401, KRISTIAN BRENNERS VEI 56, BALKONGER
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.12.2010

Tiltakshaver:	SOLÅS BORETTSLAG
Ansvarlig utførende og kontrollerende:	BALCO AB

Gjennomført tiltak: **UTVIDELSE OG INNGLASSING AV BALKONGER**

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

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

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

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

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

Aida Strand
saksbehandler

Kopi: tiltakshaver

Byplan
avd. byggesak

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

BYPLANKONTORET I DRAMMEN

Kopi til Buver

A066Z/16804187 Geomatikk
116/401 Ferdigattest

JJ:IF 198/70

Drammen Boligbyggelag
Nedre Storgt. 11

3000 DRAMMEN

ANG. KR.BRENNERSVEI - SOLÅS BORETTSLAG - BOLIGBLOKK

Hermed gis De bruksrett for ovennevnte boligblokk.

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

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, 2.april 1973
bygningssjefen

Erling Rustad

Jonnn Jensen

BYPLANKONTORET I DRAMMEN

JJ/KF 198/70

Firma Buer & Buer
Bataljonveien

3700 SKIEN

Ang. Kristian brenners vei 56, Solås Borettslag, boligblokk.

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

1. Alle trapperomsdører og dører mot inngangspart skal være B-30 med selvlukker. Brannsjefens betingelser pkt. 1 av 11/7-70.

2. Dører i kjeller fra garasjesluse til trapperom skal være B-30 med selvlukker. Brannsjefens betingelser pkr. 1 av 11/7-70.

3. Brannluke A-60 må innsettes i åpning for tankrom.

4. Søppelromsdører må påmonteres pumper.

5. Vinduer i vaskerom må barnesikres.

6. Pulverapparater må oppsettes i samtlige 3 parkeringstak i samsvar med brannvesenet.

De få en frist på 2 - to måneder til å utbedre manglene. Vennligst gi oss beskjed når dette er gjort slik at ny besiktigelse kan finne sted og ferdigattest kan utstedes.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 15. februar 1974
bygningssjefen

Erling Rustad

Jonn Jensen

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

BUER & BUER A/S

ENTREPRENØRFORRETNING

Telefon 27 020*
Bankgiro 9301.05.00557
Postboks 56, SKIEN

3701 SKIEN,

Drammen 21/8.74.

INNKOMMET
BYPLANKONTORET 22 AUG 1974

Drammen Kommune,
Byplankontoret,
Drammen.

Vedr. Drammen Boligbyggelag-Solås Borettslag-Kr. brennersvei 56.

Vi viser til Deres ferdigbefaringsrapport av 15/2.d.å. vedrørende ovennevnte blokk og skal herved få meddele at de mangler som er påpekt nå er rettet.

Vi ber Dem vennligst underrette oss når besiktigelse kan finne sted.

Med vennlig hilsen

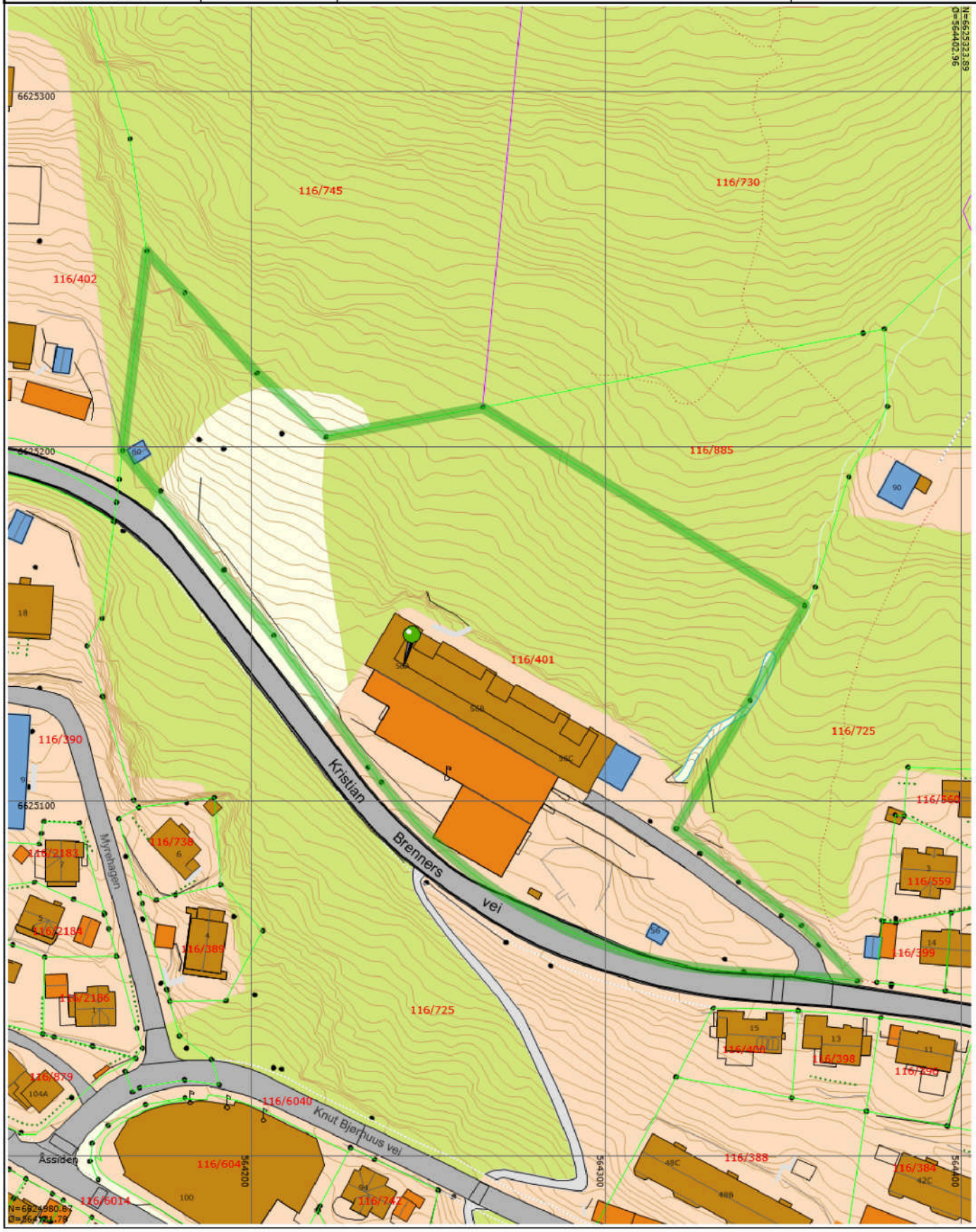
Buer & Buer A/S

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kristian brenners vei 56A 3026 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

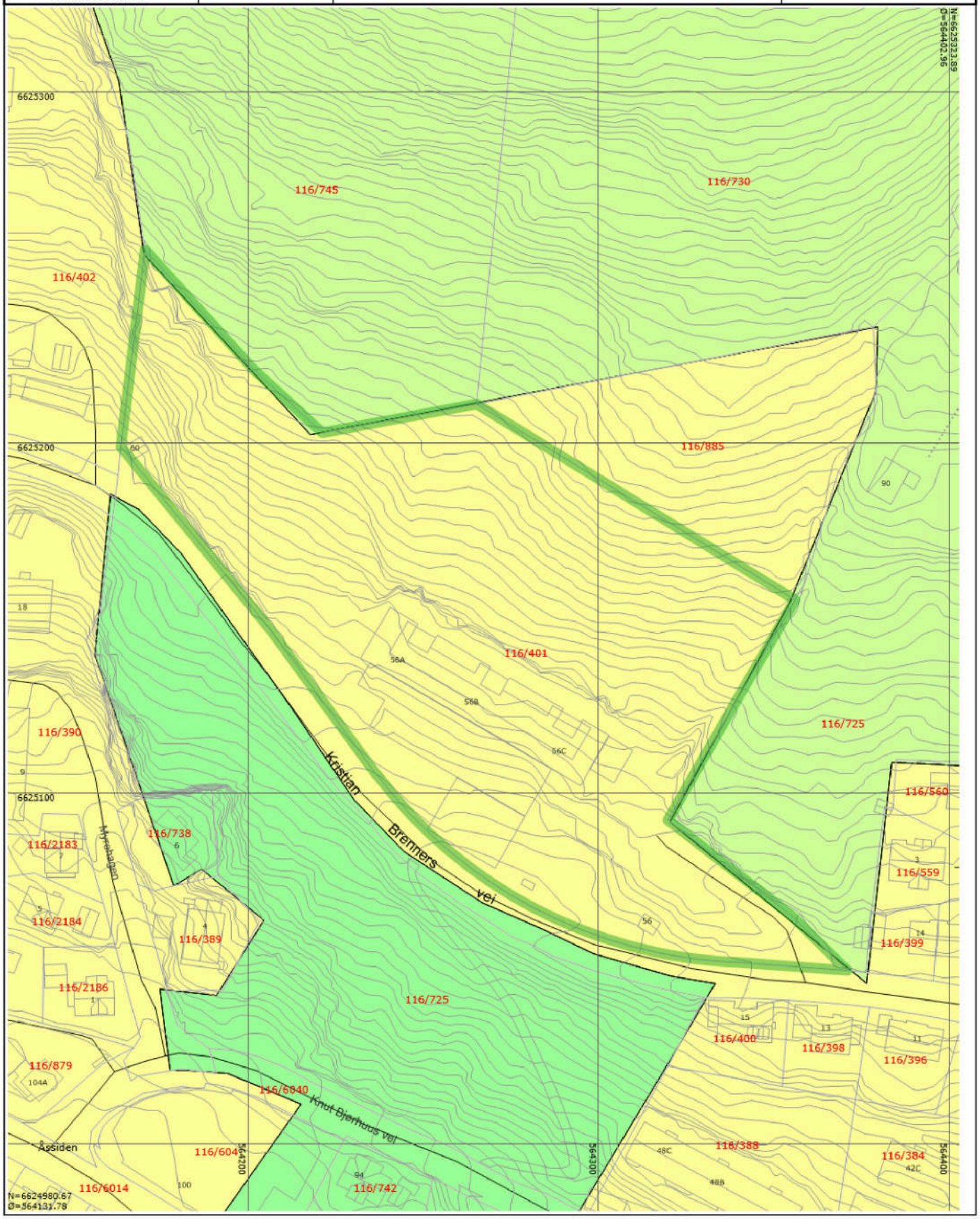
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje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

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kristian brenners vei 56A 3026 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

Taksprang

Traktorveg midtlinje

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Elv og bekk

Høydekurve

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig

Samleveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Grense for arealformål

Boligbebyggelse - Nåværende

Grønnstruktur - Nåværende

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

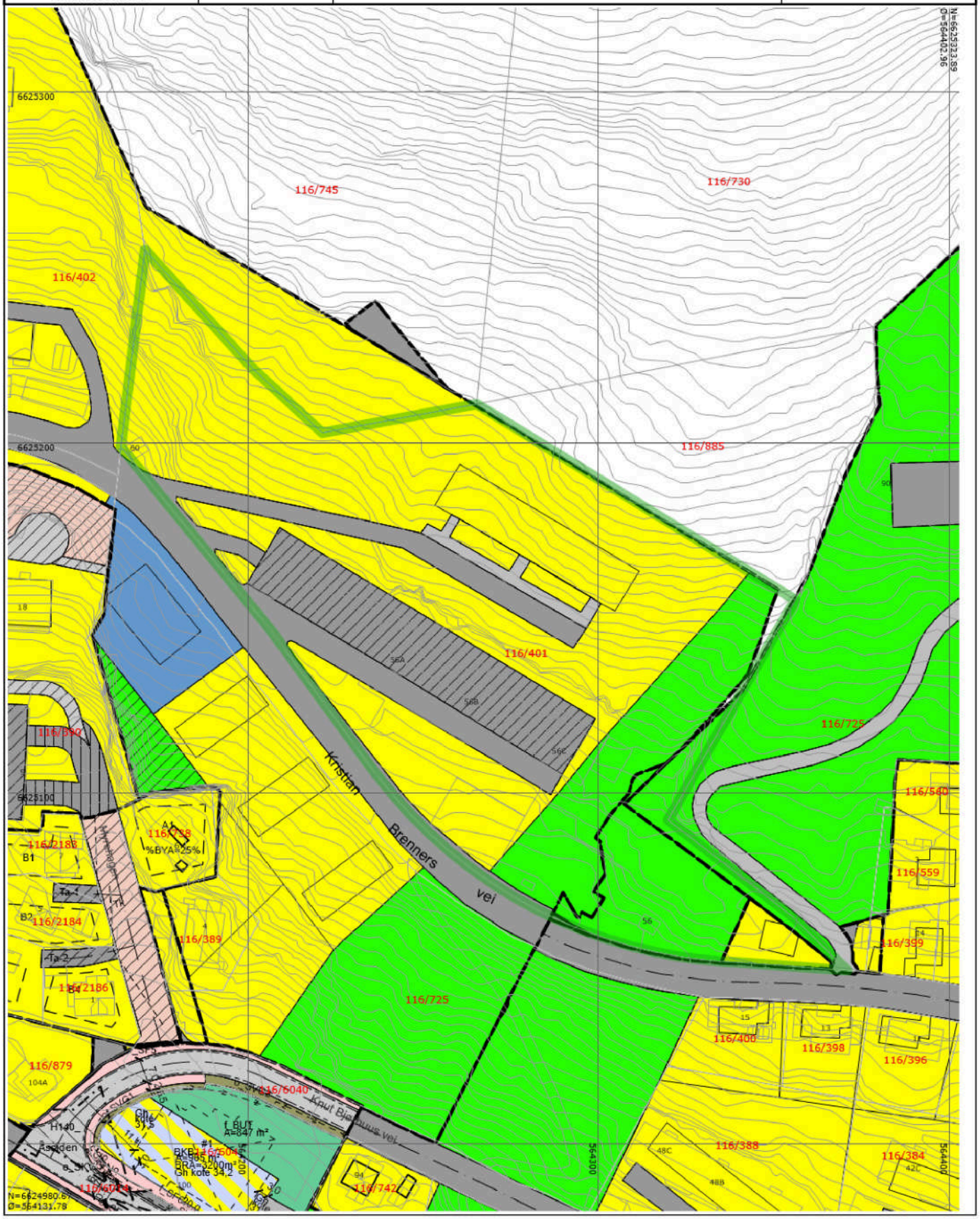
KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kristian brenners vei 56A 3026 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR BRÅTAN VEST			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

Taksprang

Traktorveg midtlinje

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Elv og bekk

Høydekurve

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Boligområde

Forretning

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

Offentlig friområde

Privat veg

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal

Annet fellesareal

Bestemmelsesområde

Frisikt

Uteoppholdsareal

Bolig/forretning

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

Skatteetaten

Dato
07.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SLAHODIN MAZHAR ISHAQ
Austadgangen 11 H0201
3044 DRAMMEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3301 DRAMMEN

Organisasjonsnr 950 315 636 Andelsnr 1

Eiendommens adresse:

Kristian brenners vei 56A, 3026 DRAMMEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 092 055
Som sekundærbolig:	kr 4 368 218

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. *Hvitevarer* medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. *Heldekkende* TEPPER følger med uansett festemåte.
3. *Varmekilder*, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. *Tv, radio og musikkanlegg*. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. *Baderomsinnredning/utstyr*. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- - og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. *Garderobeskap*medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. *Kjøkkeninnredning* medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. *Markiser, persienner*og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. *Avtrekksvifter* av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. *Sentralstøvsuger* medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. *Lyskilder*. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. *Installerte smarthusløsninger*med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartptærer 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 elbil* medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. *Solcelleanlegg* med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. *Gassbeholder* til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. *Brannstige, branntau*, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. *Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler*medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. *Samtlige nøkler*til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. *Garasjehyller*, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansier- ings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåvæ- rende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast 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 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).

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

Bindende bud på eiendommen
Oppdragsnr: 1250032 / 1250032 91 58 61 20
Kristian brenners vei 56A, 3026 DRAMMEN.

Salgsoppgaven er sist oppdatert
28.01.2026

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud: ☐ Ja ☐ Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering: ☐ Ja ☐ Nei

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

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Lokalmegleren, Org.nr. 989847597
Hagaløkkveien 13T 32 82 25 00, E sharma@lokalmegleren.no



Slahodin Ishaq

Takk for besøket

Har Dere ytterligere spørsmål for Kristian brenners vei 56A, kontakt gjerne:

Tajinder Sharma
Eiendomsmegler
Telefon: 91 58 61 20
E-post: sharma@lokalmegleren.no

Lokalmegleren
Org.nr. 989847597.
Hagaløkkveien 13
Telefon: 32 82 25 00
E-post: sharma@lokalmegleren.no

Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.01.2026

Notater

Notater

LOKALMEGLEREN

HAGALØKKVEIEN 13, Hagaløkkveien 13
PHONE: 32 82 25 00
E-MAIL: SHARMA@LOKALMEGLEREN.NO
LOKALMEGLEREN.NO



lokalmegleren