



Spinderitunet

– I HJERTET AV SOLBERGELVA



Moderne leiligheter i historisk innpakning

Det store teglverksbygget er en unik og ærverdig bygning som nå total-rehabiliteres med sans for små og store klassiske detaljer. På det høyeste har bygget seks etasjer. Her er det flotte solforhold og vidsyn utover landskapet. På Spinderitunet blir det en fin balanse mellom det moderne og det historiske. Alt innvendig blir helt nytt og moderne, mens den historiske silhuetten av bygningen, som er en så viktig del av Solbergelva, bevares.

I hjertet av Solbergelva

Prosjektet består av 66 leiligheter hvorav 15 er over to plan. Det blir en fin miks av størrelser, tilpasset alle livsfaser. Leilighetene varierer i størrelse fra 45 m² til 163 m². Leilighetene over to plan vil ha størrelser fra 78 m² til 118 m².

21.09.2021



Innhold

Velkommen til det gode livet	6
Finn din drømmeleilighet	10
Den gode hjemmefølelsen	12
Kart	14
Landlig, men sentalt	16
Et nabolag som innbyr til aktivitet	18
Leiligheter, plantegninger	22
Leveransebeskrivelse	88
Interiørvalg	98
Spinderiets historie	114
Eiendommen fra A til Å	116



Velkommen til det gode livet på Spinderitunet!

Sentralt i Solbergelva ligger bygningene som en gang tilhørte ærverdige Solberg Spinderi. Før var fabrikken livsnerven i Solbergelva, med skovlhjulet som ga kraft til spinnerimaskinene. Nå skal de gamle, verneverdige fabrikklokalene oppgraderes og bygges om til 66 unike boliger for alle aldre – slik at Spinderitunet igjen fylles med liv og nye historier. Bli med og skriv et nytt kapittel og lev det gode liv på Spinderitunet, i hjertet av Solbergelva.

Vidsyn

Fra Spinderitunet ser du mot Drammen i øst og mot Mjøndalen i vest.
Nedenfor i dalen renner Solbergelva.





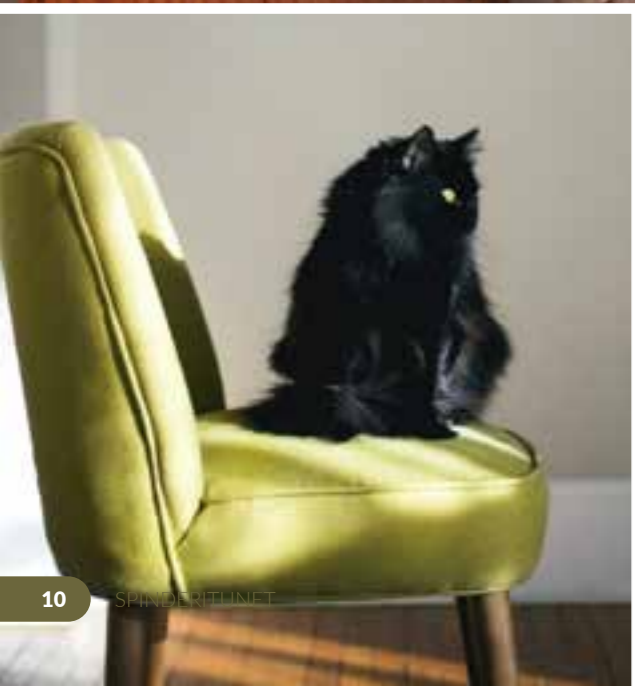
Bilde fra visningsleilighet

Finne din drømmeleilighet

På SpinderitUNET har du 51 ordinære leiligheter og 15 leiligheter over to plan å velge mellom. Det vil bli en fin miks av størrelser på boligene, tilpasset alle livsfaser. De fleste enhetene får balkong eller direkte utgang til egen, stor takterrasse eller markterrasse. Kjøkkeninnredningen leveres fra HTH. Hvitevarene på kjøkkenet er integrerte og induksjons- platetopp følger med. Alle rom utenom badene, leveres med hvit, mattlakkert tre-stavs eikeparkett på gulvene og malte, glatte vegger. Badene leveres med våtromsfliser på gulv. Vegger i våtrom på bad leveres med membranløsning og fliser i våtsoner, øvrige vegger tapetseres med våtromsstrie og males i henhold til anvisninger for Jotun Våtromssystem. Baderomsinnredning leveres fra HTH. Det er lagt stor vekt på at leilighetene skal ha romslige kjøkken og stuer. Dette for å sikre at det blir rikelig med areal i de rommene vi oppholder oss mest i.



Bilde fra visningsleilighet



Den gode hjemmefølelsen

Ved utformingen av leilighetene er det lagt vekt på å skape et hjem du skal trives i. Derfor er det funksjonelle planløsninger som gjør leilighetene anvendelige og lette å møblere. Farger og materialer er nøye valgt ut av våre dyktige interiørkonsulenter. Skulle du ønske å endre på et foreslått interiørvalg, er det rom for det ved å velge noe fra vår tilvalgsliste. Det sikrer at boligen din får et tidsriktig og helhetlig preg gjennom alle rom, slik at din bolig blir et hjem å trives i.

Flere spesifikke detaljer om interiør og materialvalg finner du i leveransebeskrivelsen på side 88.



Bilde fra visningsleilighet



Bilde fra visningsleilighet



Solbergelva

Landlig og rolig, men samtidig tett på bylivet!

På Spinderitunet bor du fredelig, men sentralt, midt i hjertet av Solbergelva. Fra boligen din har du gåavstand til skole, barnehage, turområder, idrettsanlegg og nærsenter med dagligvare, apotek og kafé. Samtidig har du alt Drammen har å by på kun 15 minutter unna. Her finner du et stort utvalg av restauranter, utesteder, shoppingmuligheter og et yrende kulturliv.

Nærsenter: ca. 290 meter

Dagligvare: ca. 290 meter

Skole: ca. 500 meter

Universitet: ca. 8000 meter

Buskerud storsenter: ca. 5500 meter

Bragernes torg: ca. 8100 meter

Drammen teater: ca. 8000 meter

Drammen kino: ca. 8100 meter

Union scene: ca. 8000 meter

Drammensbiblioteket: ca. 8000 meter





Et nabolag som innbyr til aktivitet!

Er du glad i friluftsliv og liker en aktiv livsstil, er det et stort utbud av tilbud i umiddelbar nærhet av Spinderitunet!

Solbergfjellet – få overblikket!

Rett utenfor døra på Spinderitunet har du tilgang til flott turterreng. Det er bare å pakke sekken og ta turen ut i Solbergfjellet naturreservat. Følg stien oppover fjellsiden og du er raskt oppe i over 400 meters høyde. På toppen av Knabben kan du skjenke deg en kaffekopp og nyte både kaffen og den fantastiske utsikten!

Drammen Skisenter – tett på fart og spenning!

Kun en kort svipptur unna Spinderitunet ligger Drammen skisenter, som er en helårs aktivitetspark. Stolheisen frakter deg til toppen, og om vinteren kan du bryne deg på ni ulike nedfarter for alle ferdighetsnivåer. Skisenteret har også et eget parkanlegg for ski og snowboardere som liker å trikse og hoppe høyt. I sommerhalvåret er det tilrettelagt for stisykling og klatring i anlegget.

Solbergbanen – ta del i en stolt idrettstradisjon:

Solberg har en stolt idrettstradisjon. Om vinteren er det full fart på Solbergbanen, kun et langt keeperutkast fra Spinderitunet. Her holder bandylagene til Solberg IF til. Bli med og hei frem elitelaget, eller snør på deg skøytene og ta en runde på isen.

Idrettshall: ca. 500 meter

Skisenter: ca. 4000 meter

Idrettsbane: ca. 500 meter

Travbane: ca. 2500 meter

Sykkelstier: ca. 10 meter

Knabben: ca. 1500 meter

Turstier: ca. 10 meter

Svømmehall: ca. 8000 meter

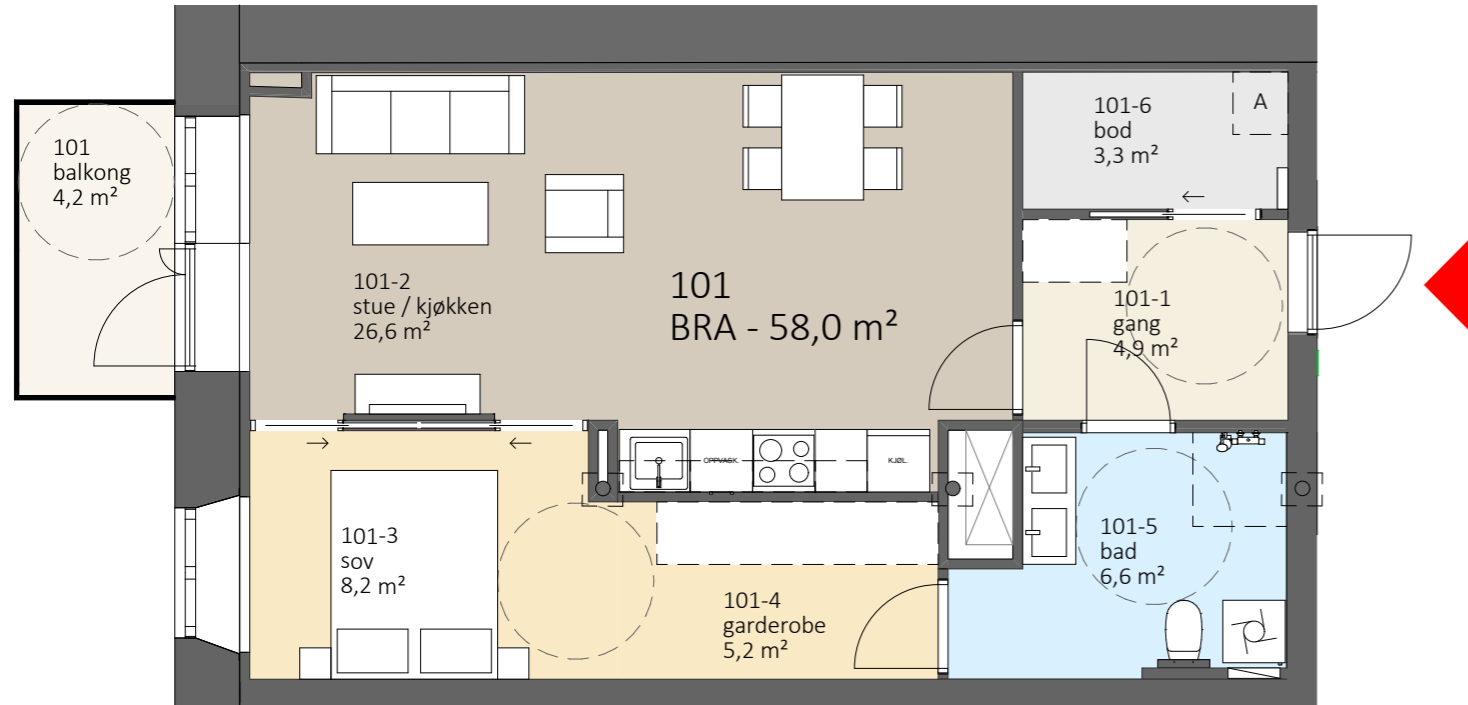
Treningscenter: ca. 3000 meter

Lysløype: ca. 650 meter

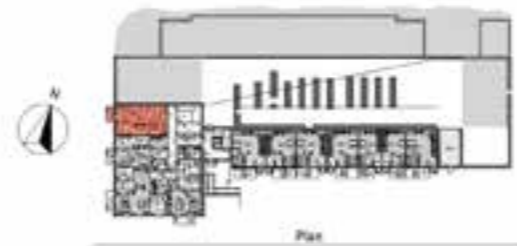
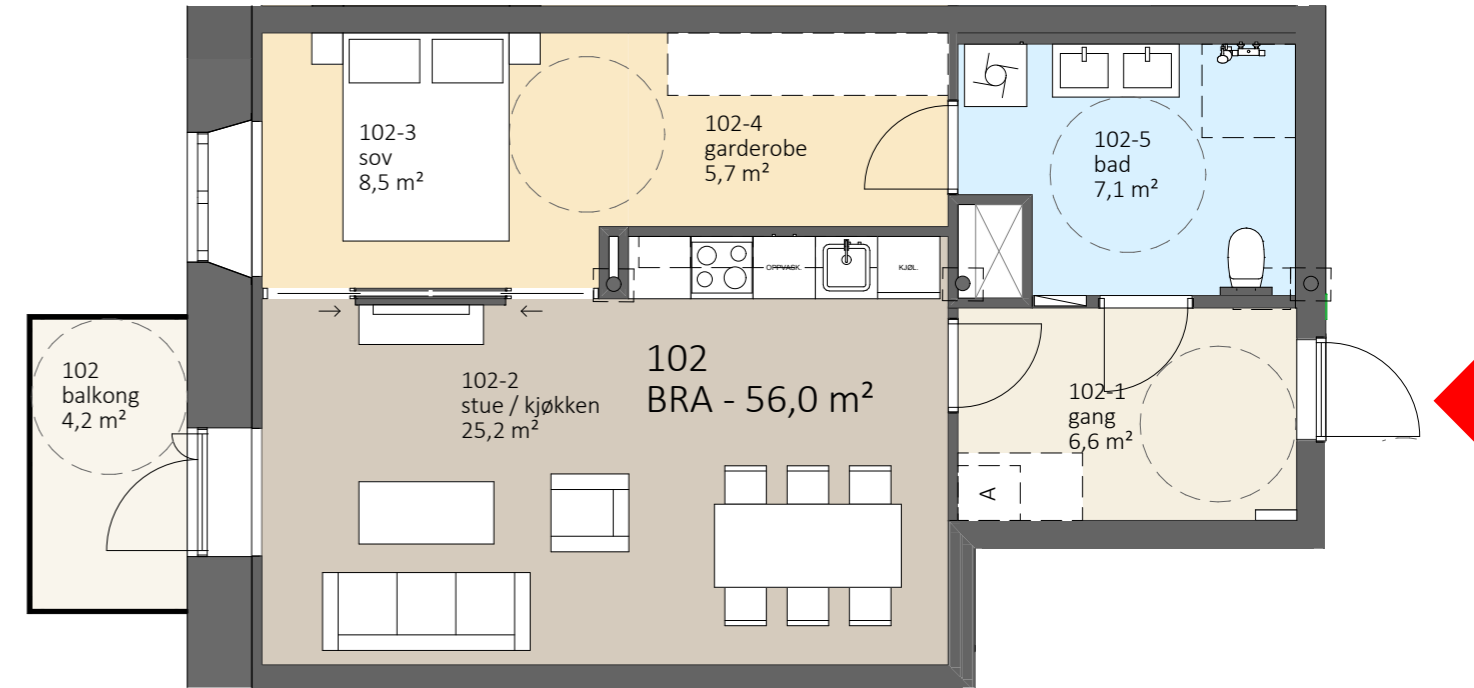
Et godt sted å komme hjem til



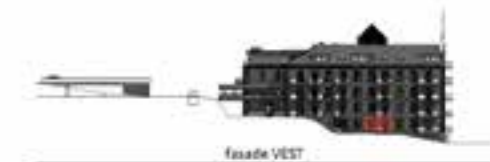
Leilighetsnr: **101**
 Soverom: 1
 BRA: 58,0
 P-rom: 52,8



Leilighetsnr: **102**
 Soverom: 1
 BRA: 56,0
 P-rom: 54,7

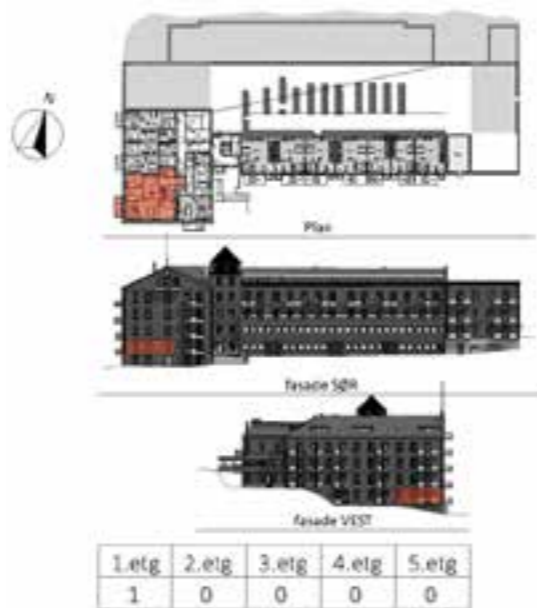
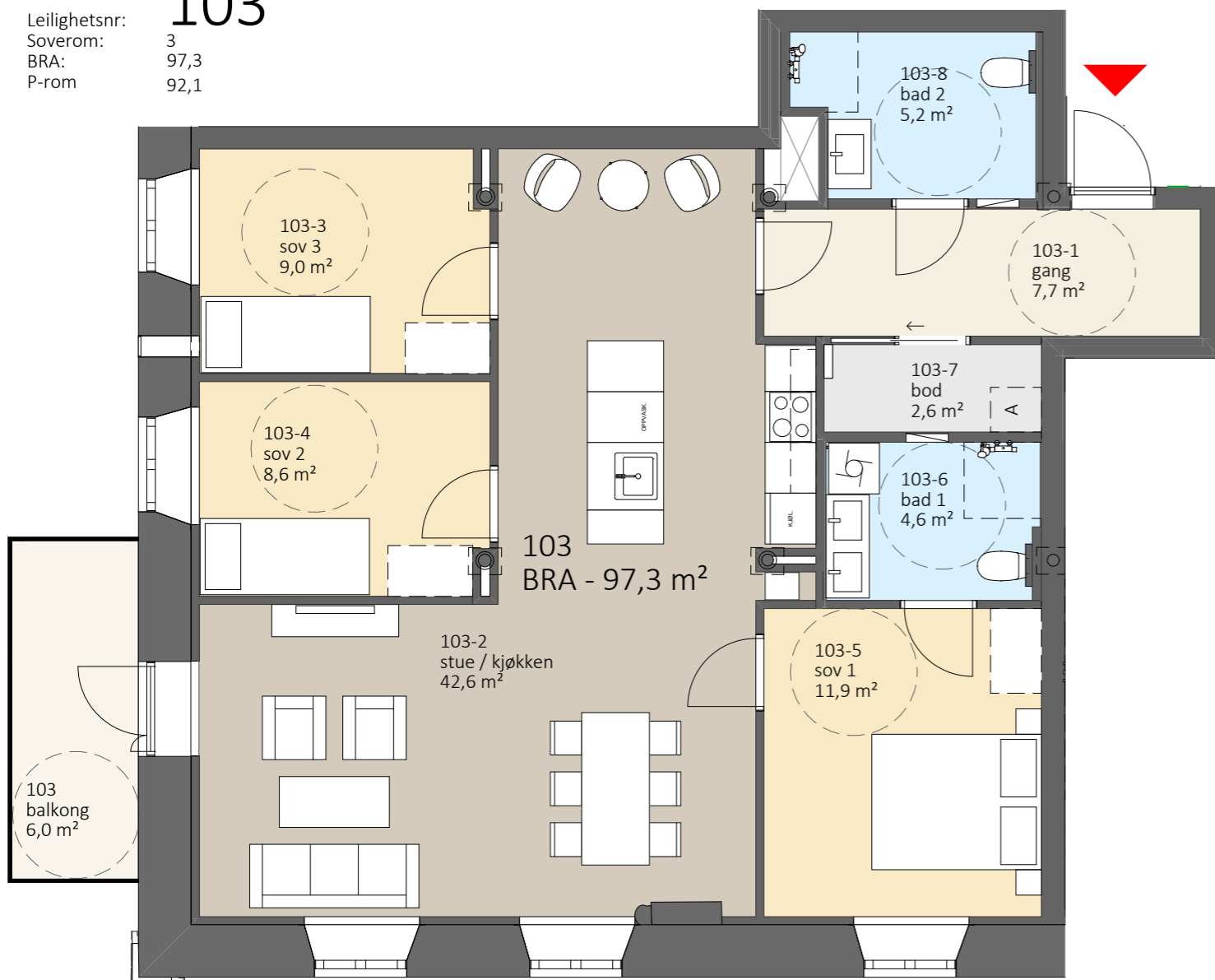


1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
1	0	0	0	0

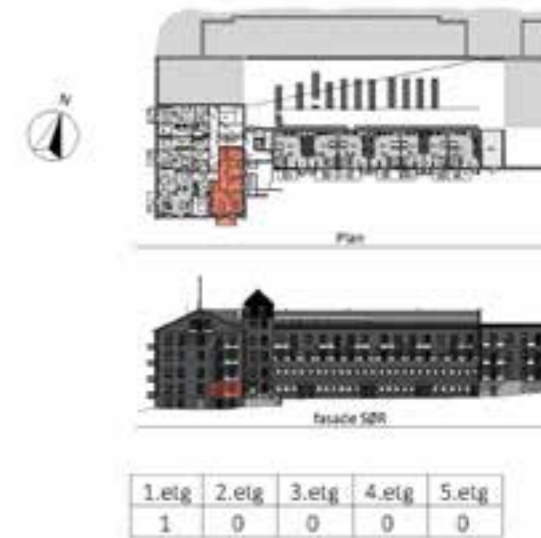
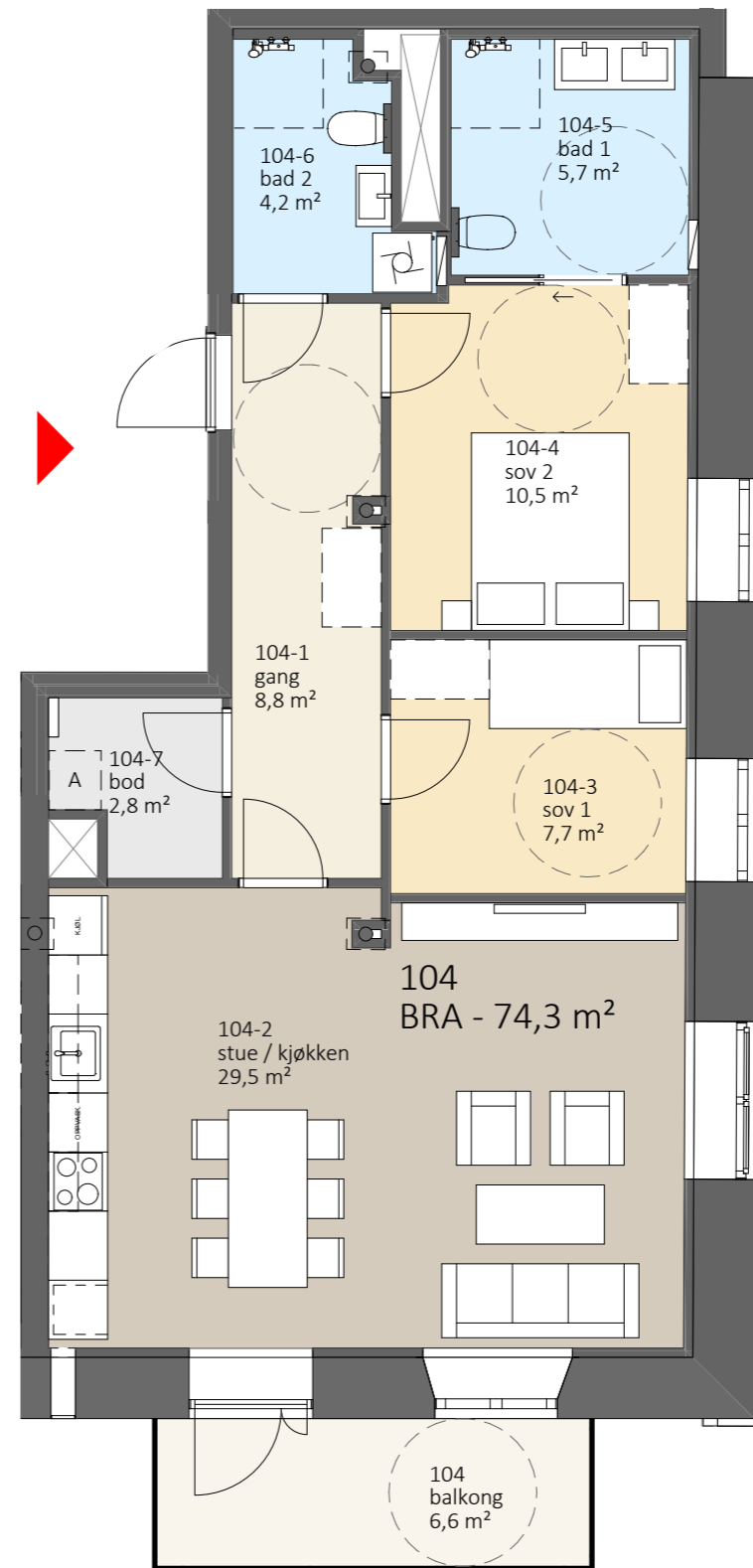


1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
1	0	0	0	0

Leilighetsnr: **103**
 Soverom: 3
 BRA: 97,3
 P-rom 92,1

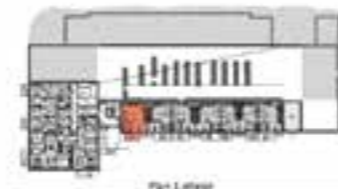
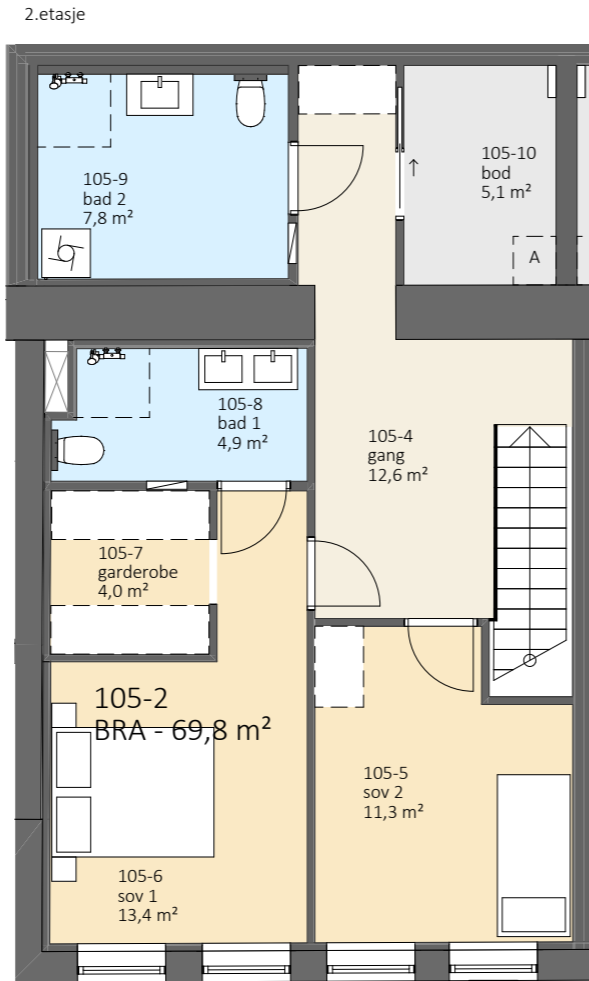
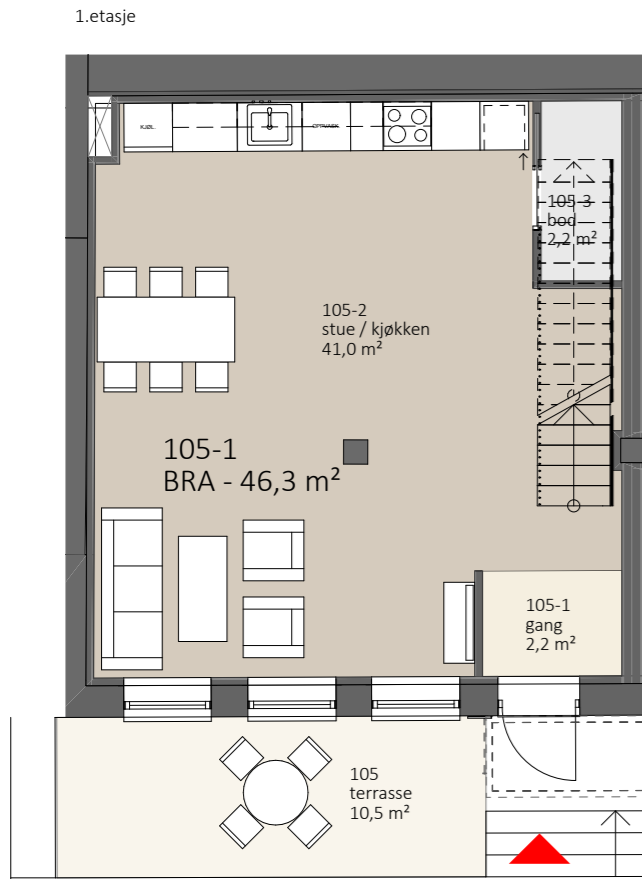


Leilighetsnr: **104**
 Soverom: 2
 BRA: 74,3
 P-rom 68,6



105

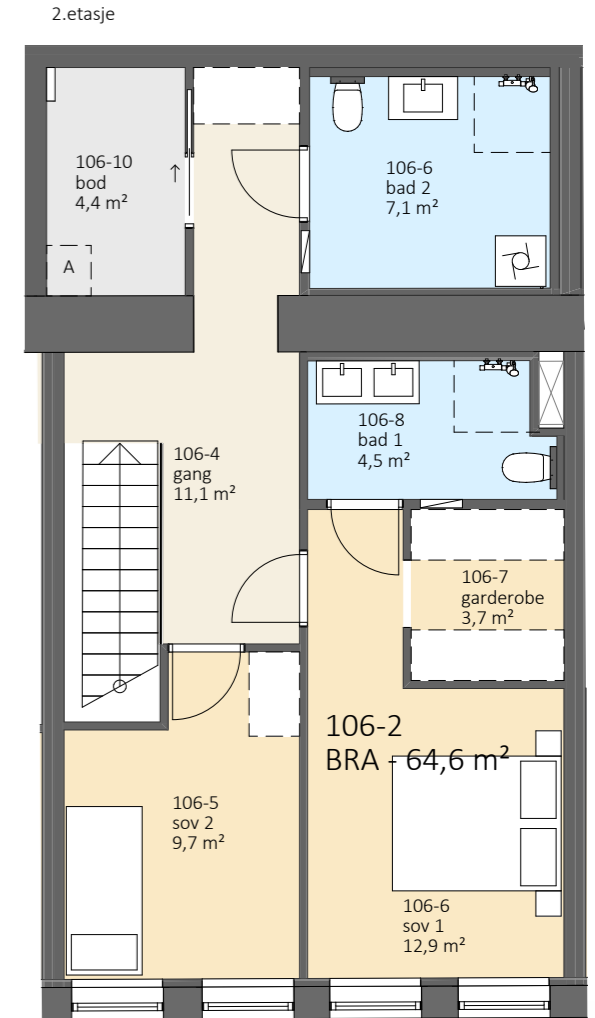
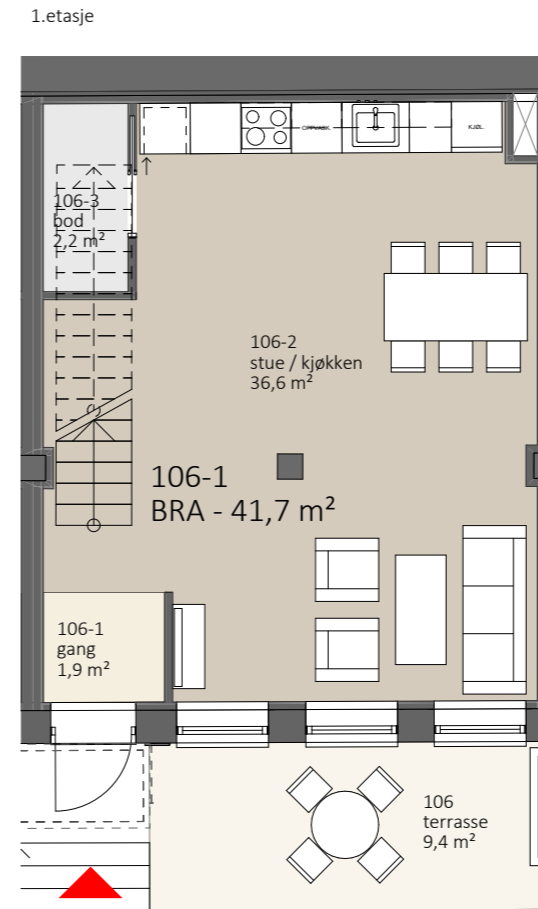
Leilighetsnr: 105
 Soverom: 2
 BRA: 46,3 1.etasje
 69,8 2.etasje
 P-rom: 43,2 1.etasje
 56,1 2.etasje



1. etg	2. etg	3. etg	4. etg	5. etg
1	1	0	0	0

106

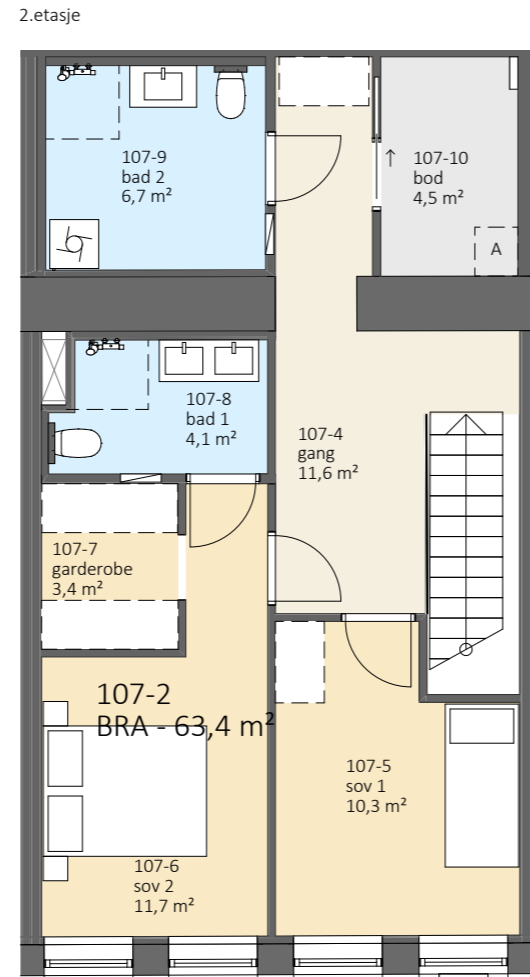
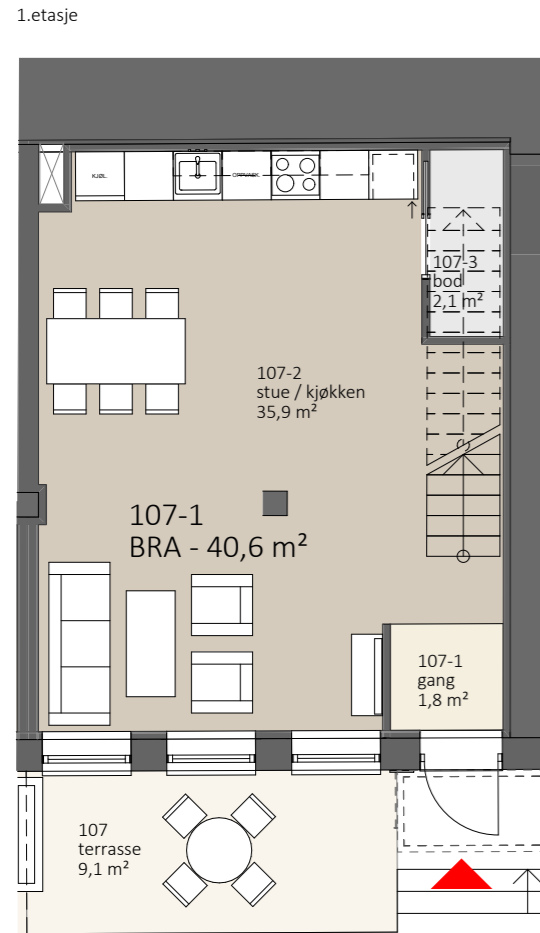
Leilighetsnr: 106
 Soverom: 2
 BRA: 41,7 1.etasje
 64,6 2.etasje
 P-rom: 38,5 1.etasje
 51,8 2.etasje



3. etg	2. etg	1. etg	4. etg	5. etg
1	1	0	0	0

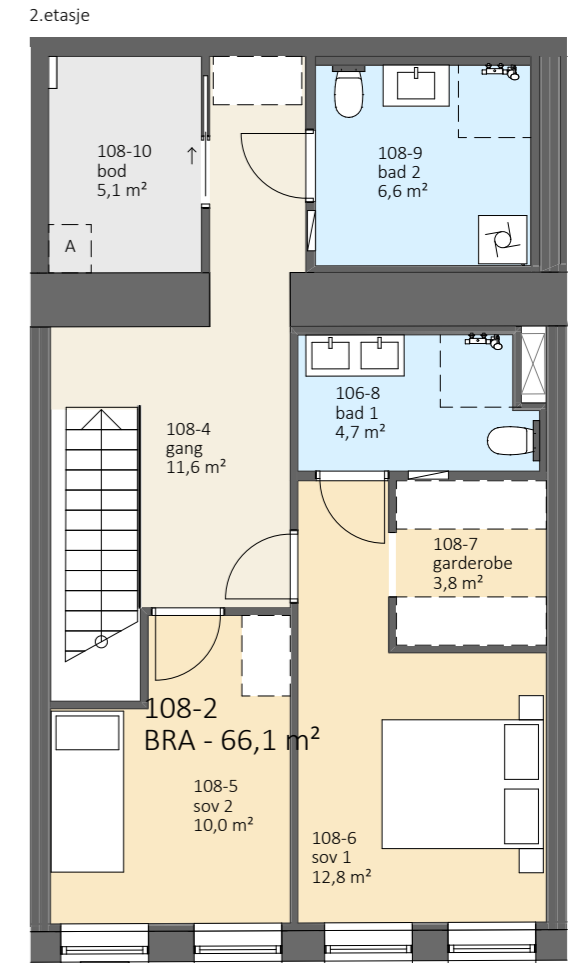
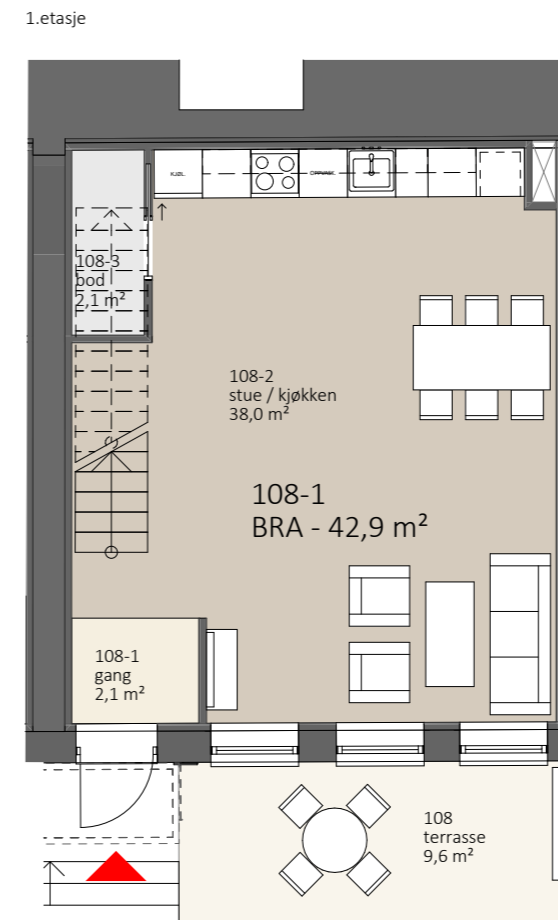
107

Leilighetsnr: 107
 Soverom: 2
 BRA: 40,6 1.etasje
 63,4 2.etasje
 P-rom: 37,6 1.etasje
 50,5 2.etasje



108

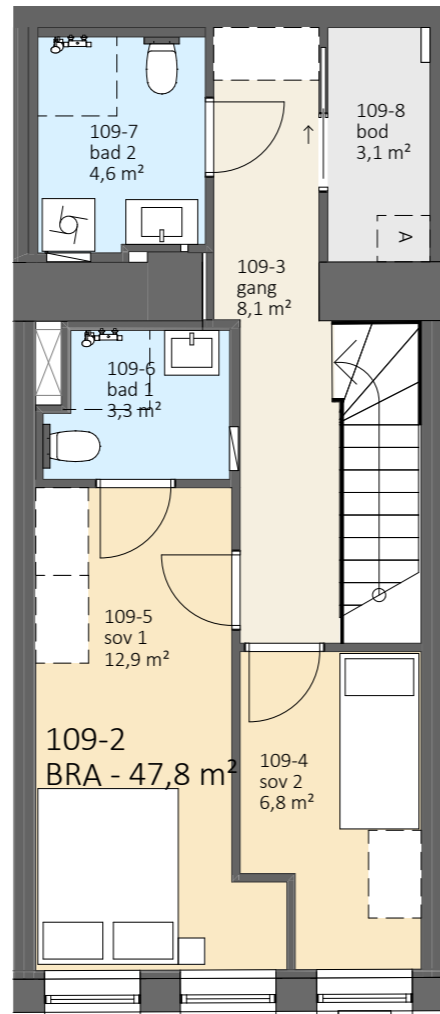
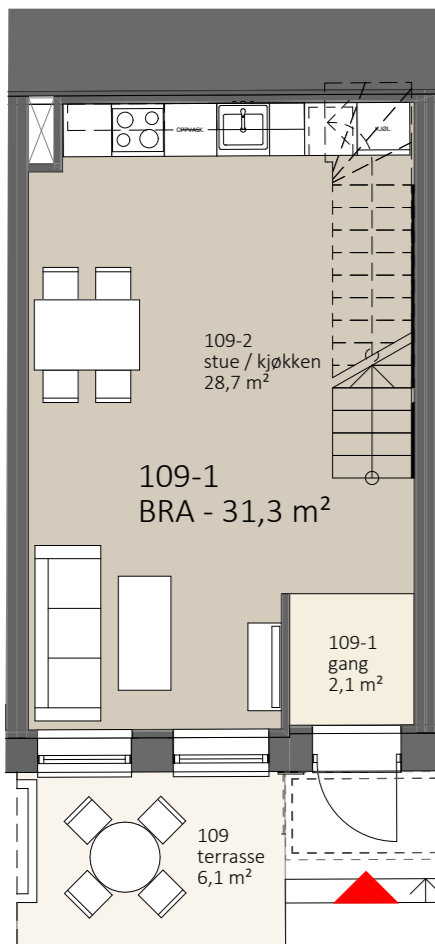
Leilighetsnr: 108
 Soverom: 2
 BRA: 42,9 1.etasje
 66,1 2.etasje
 P-rom: 40,2 1.etasje
 52,3 2.etasje



109

Leilighetsnr: 2
 Soverom: 31,3 1.etasje
 BRA: 47,8 2.etasje
 P-rom: 31,0 1.etasje
 37,4 2.etasje

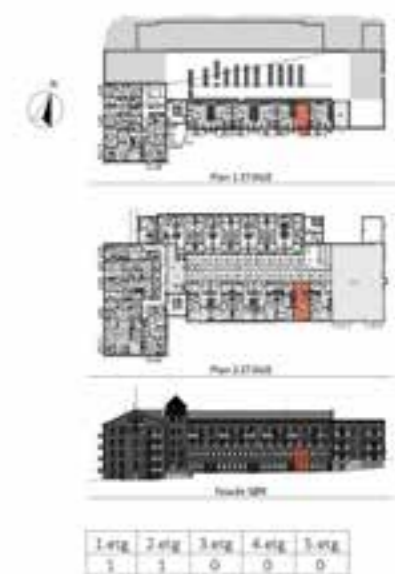
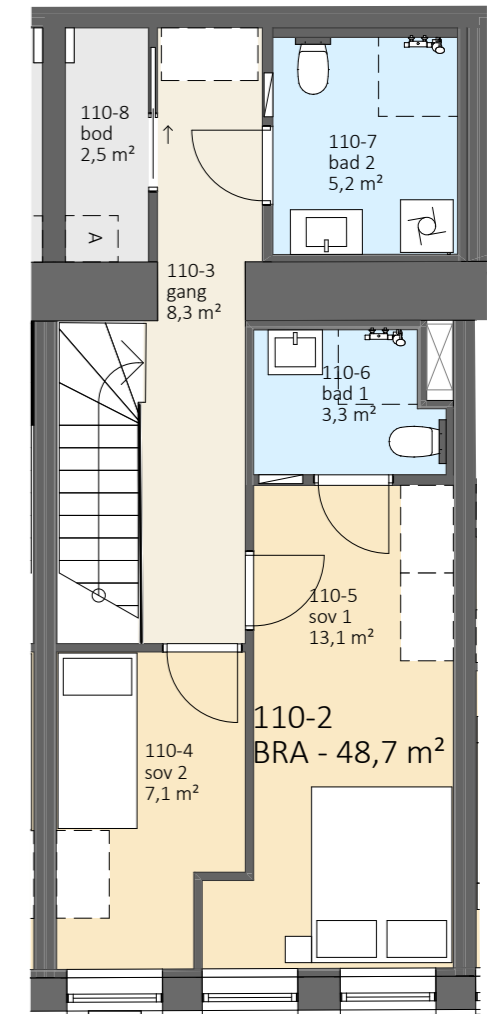
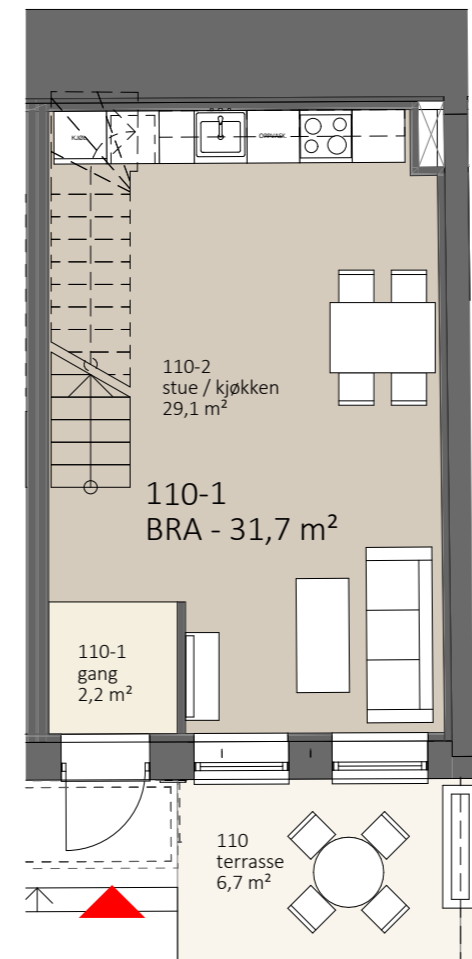
1.etasje



110

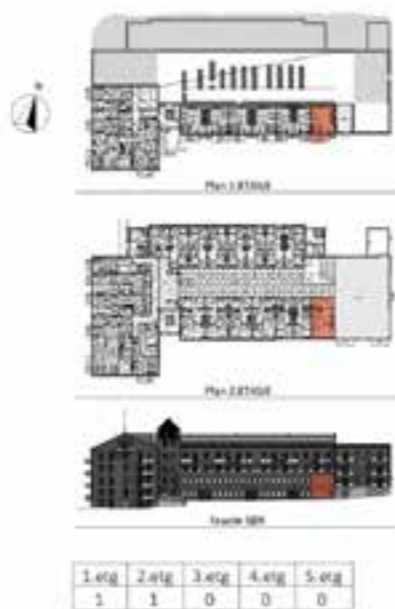
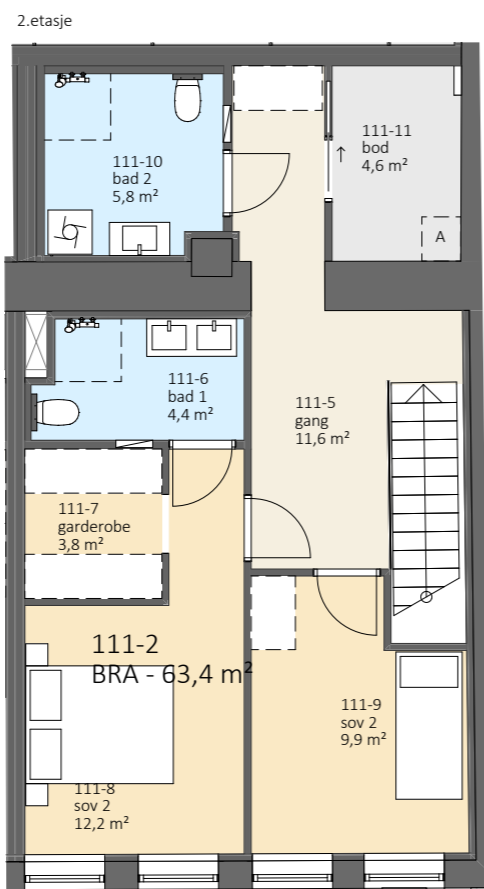
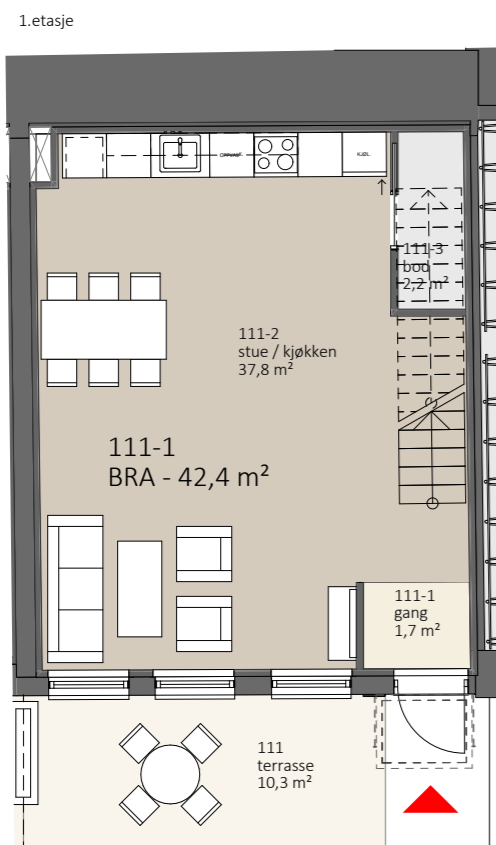
Leilighetsnr: 2
 Soverom: 31,7 1.etasje
 BRA: 48,7 2.etasje
 P-rom: 31,5 1.etasje
 38,6 2.etasje

1.etasje



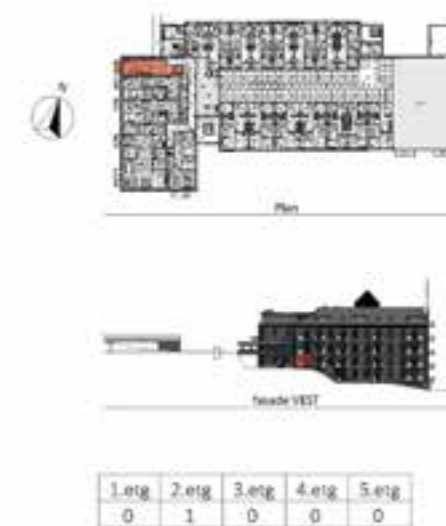
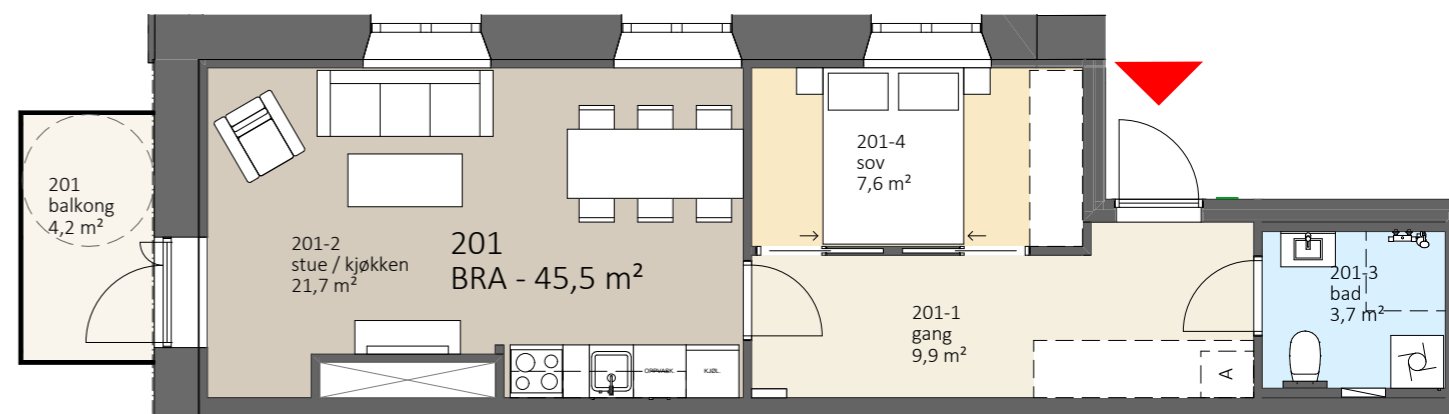
111

Leilighetsnr: 2
 Soverom: 42,4 1.etasje
 BRA: 63,4 2.etasje
 P-rom: 39,6 1.etasje
 49,9 2.etasje

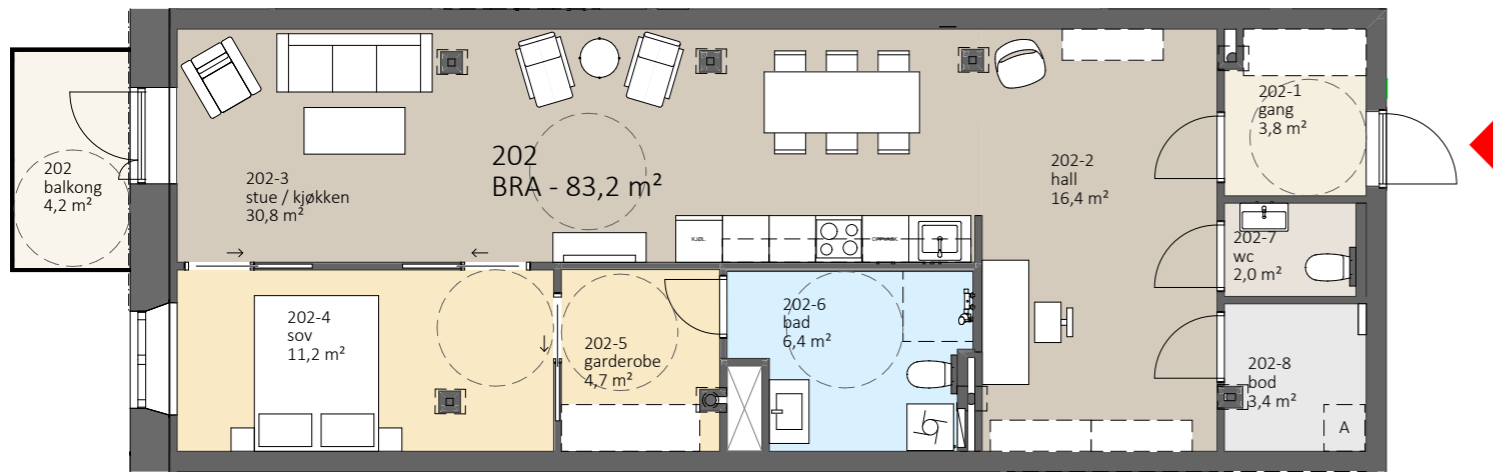


201

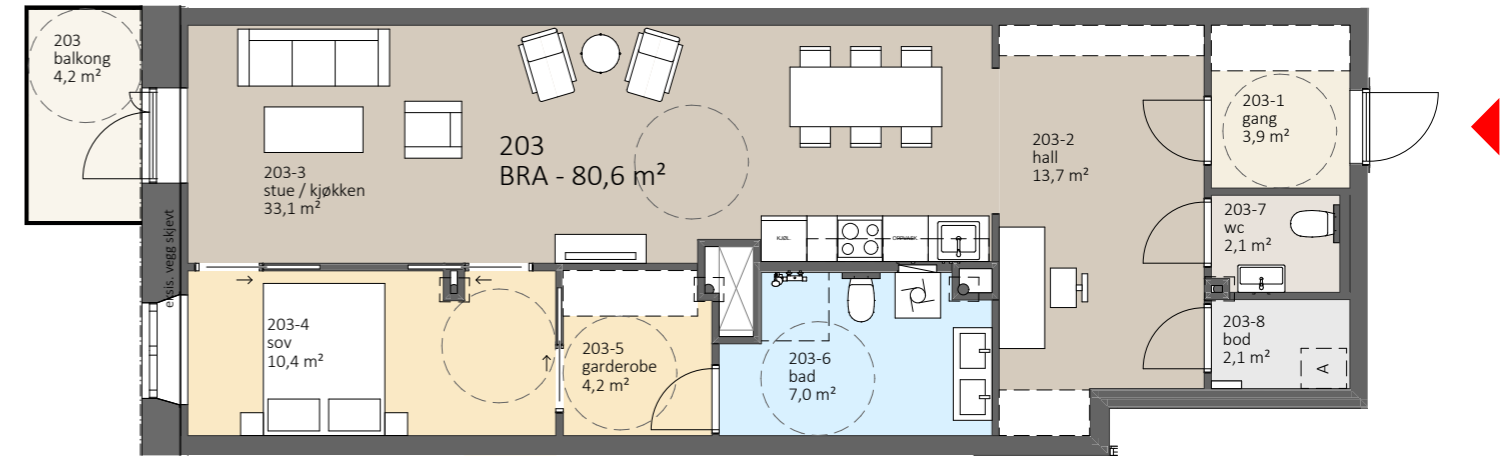
Leilighetsnr: 1
 Soverom: 45,5
 BRA: 45,5
 P-rom: 44,0



Leilighetsnr: **202**
 Soverom: 1
 BRA: 83,2
 P-rom: 77,8



Leilighetsnr: **203**
 Soverom: 1
 BRA: 80,6
 P-rom: 76,7

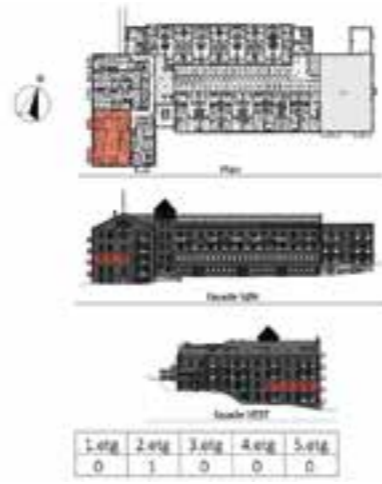
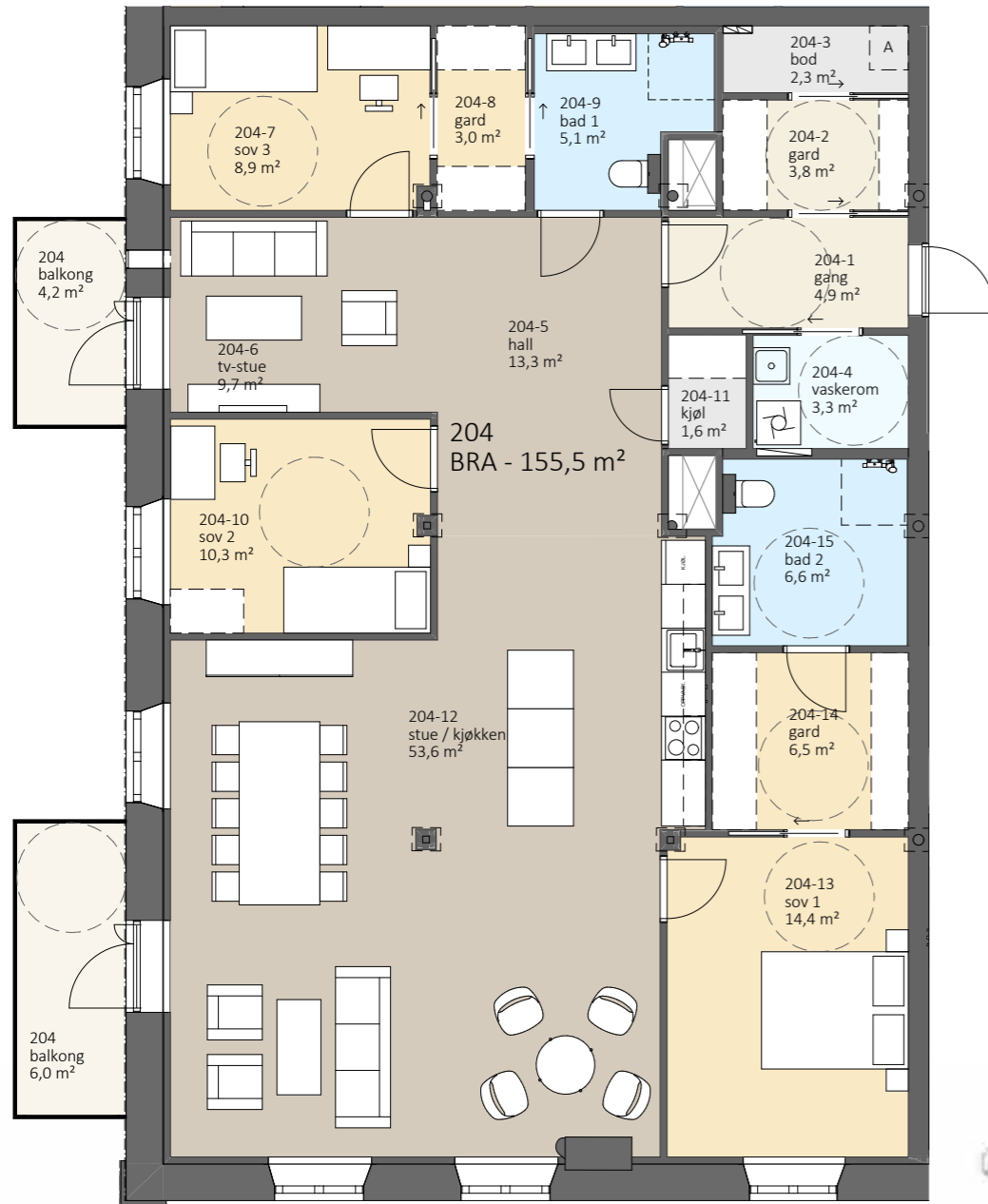


1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	1	0	0	0

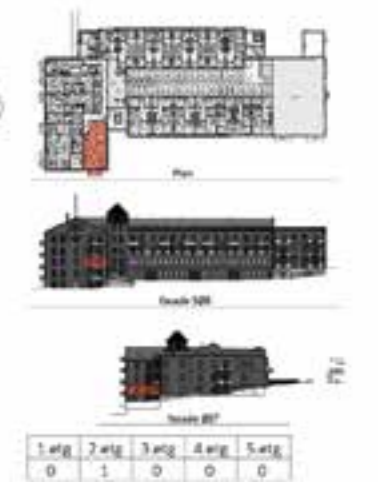
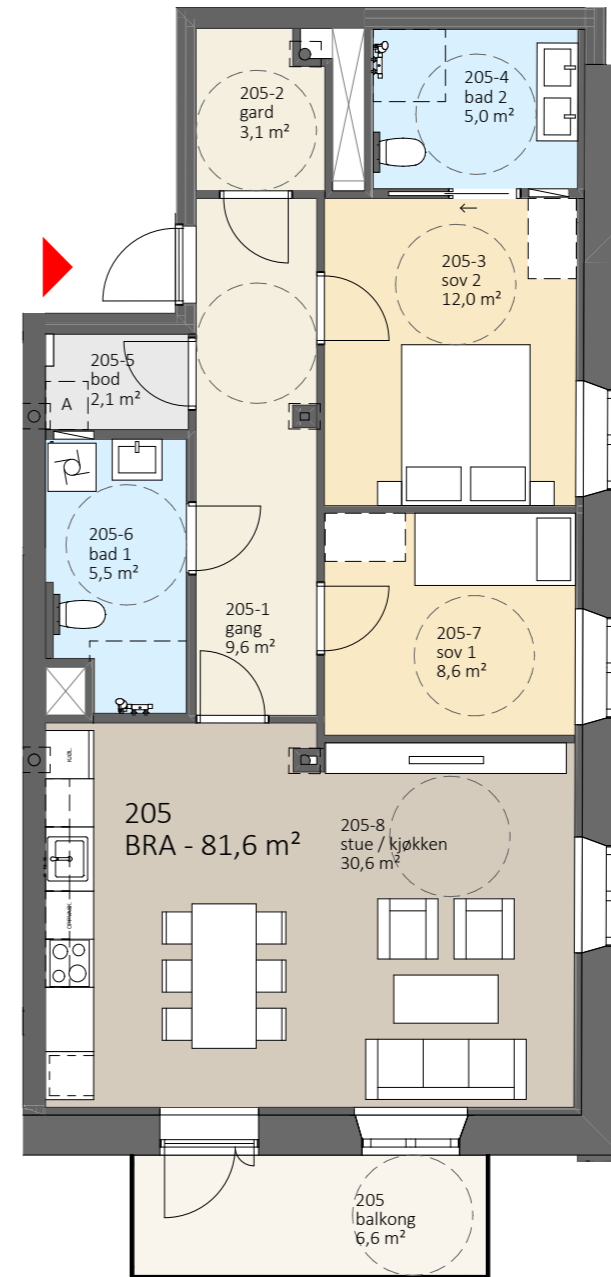


1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	1	0	0	0

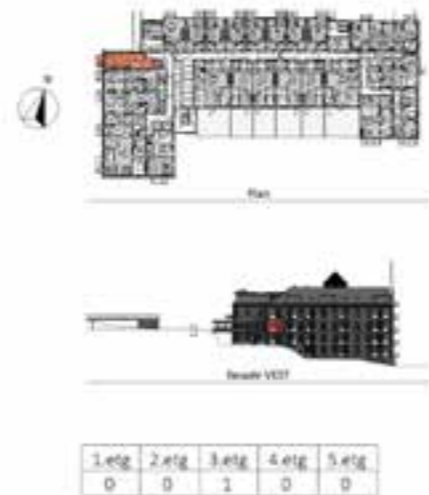
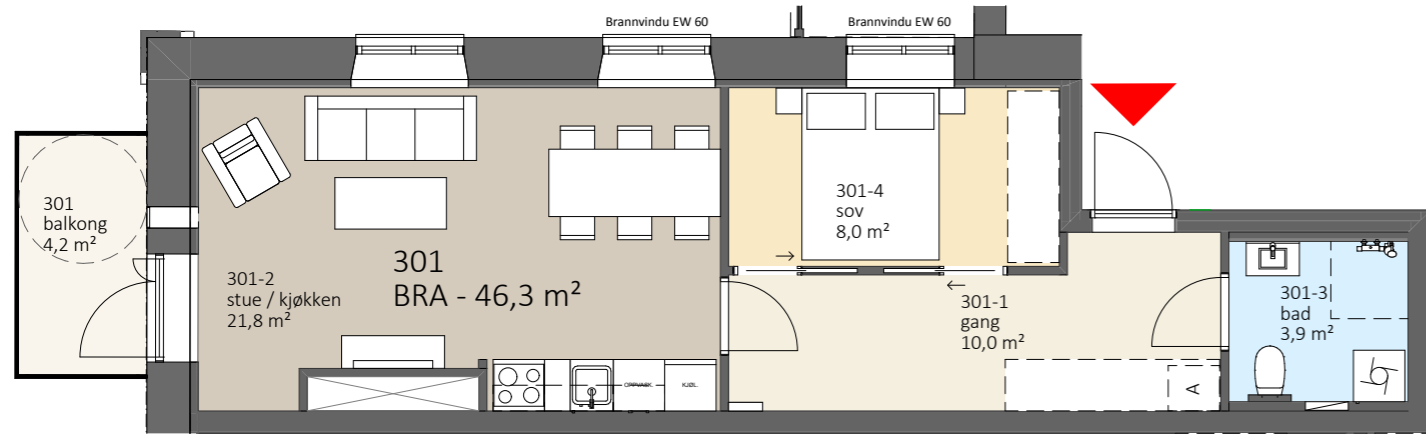
Leilighetsnr: **204**
 Soverom: 3
 BRA: 155,5
 P-rom: 150,5



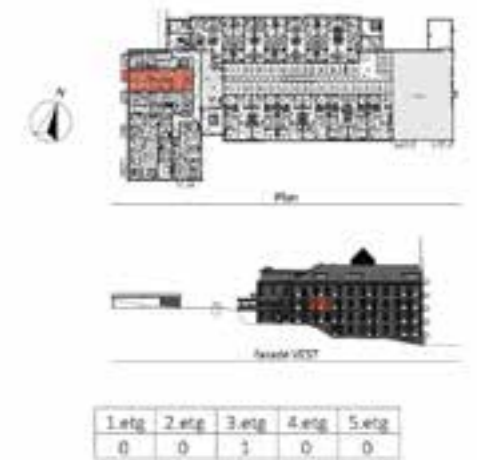
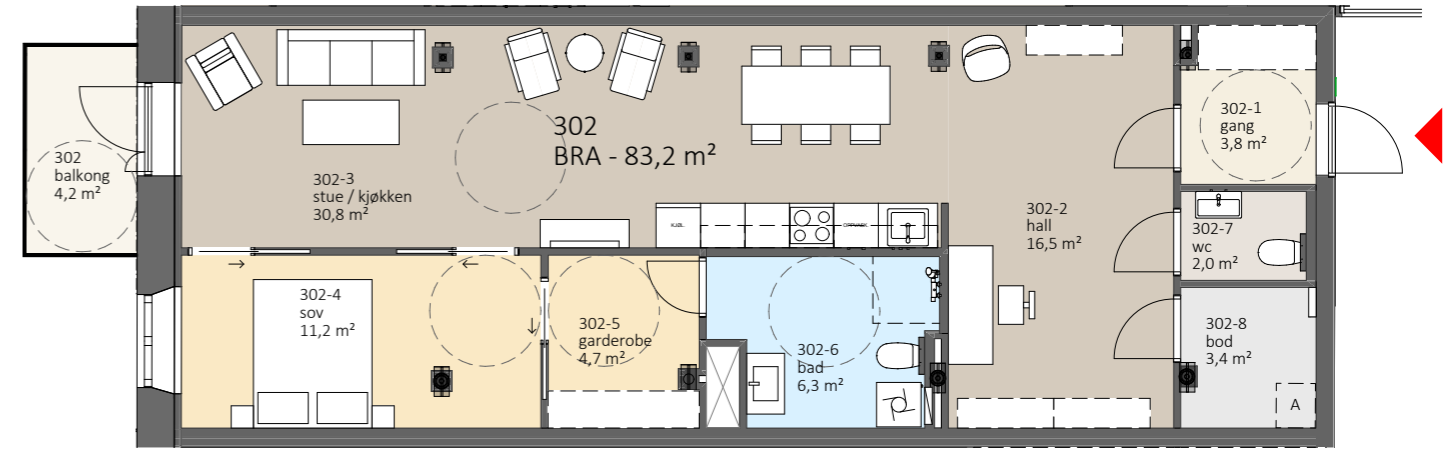
Leilighetsnr: **205**
 Soverom: 2
 BRA: 81,6
 P-rom: 77,1



Leilighetsnr: **301**
 Soverom: 1
 BRA: 46,3
 P-rom: 44,7

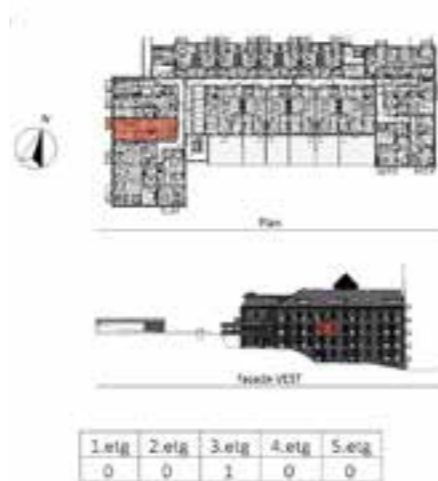
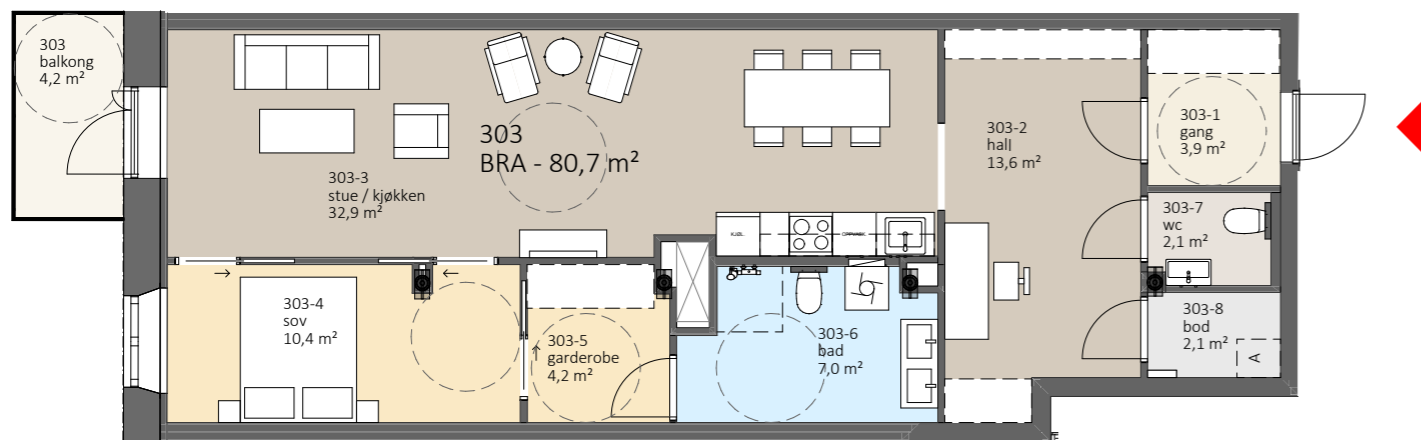


Leilighetsnr: **302**
 Soverom: 1
 BRA: 83,2
 P-rom: 77,8



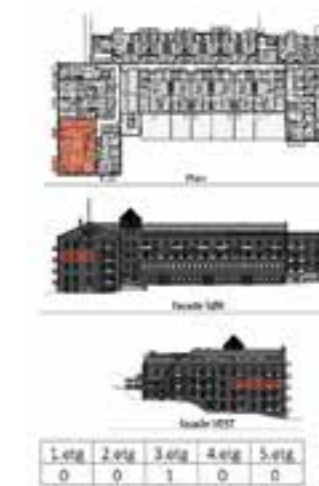
303

Leilighetsnr: 303
 Soverom: 1
 BRA: 80,7
 P-rom: 76,7



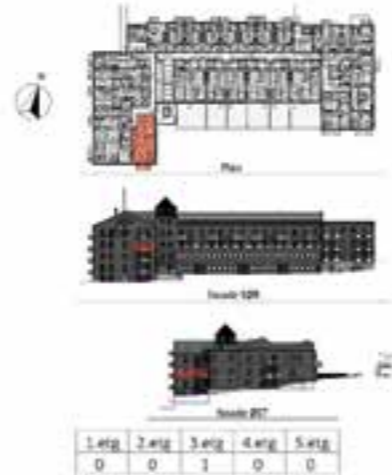
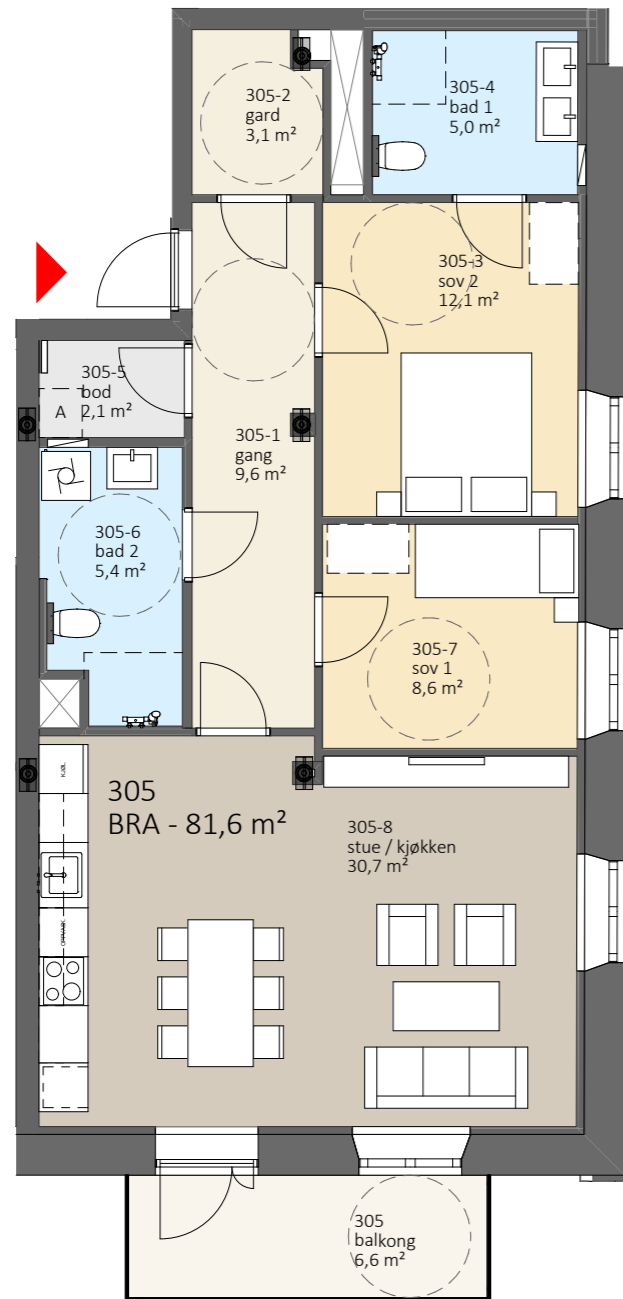
304

Leilighetsnr: 304
 Soverom: 3
 BRA: 155,8
 P-rom: 150,9



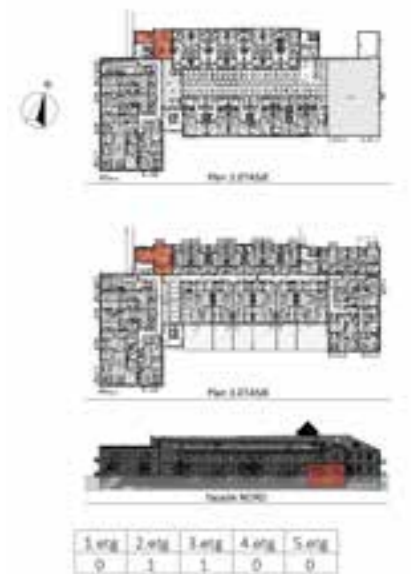
305

Leilighetsnr: 2
Soverom: 81,6
BRA: 81,6
P-rom: 76,9



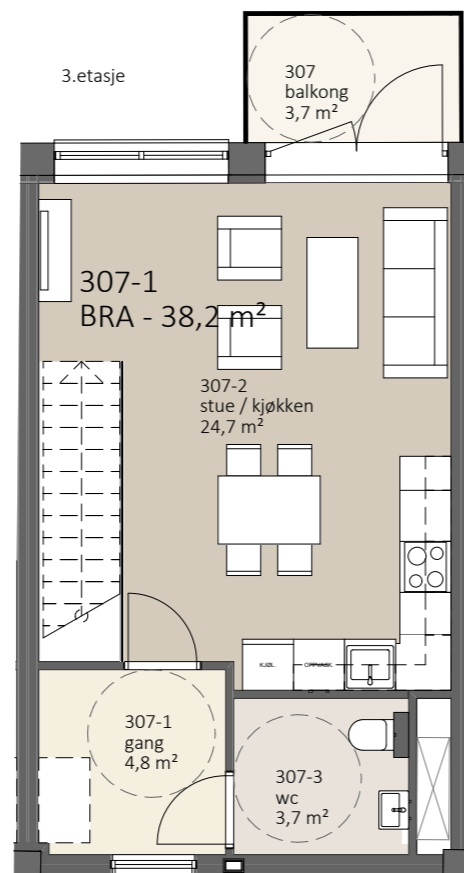
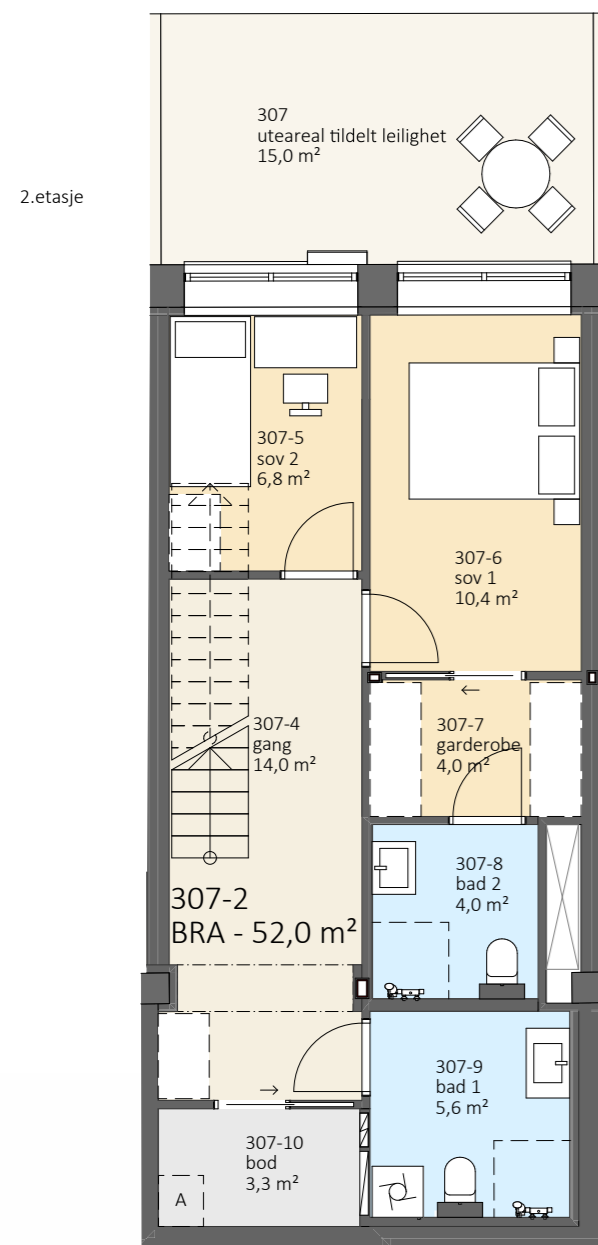
306

Leilighetsnr: 3 (4)
Soverom: 57,0 2. etasje
BRA: 61,4 3. etasje
P-rom: 55,8 2. etasje
57,1 3. etasje



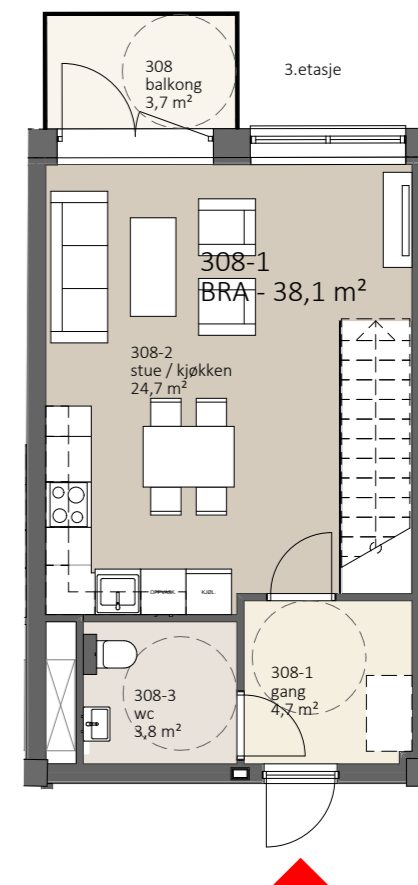
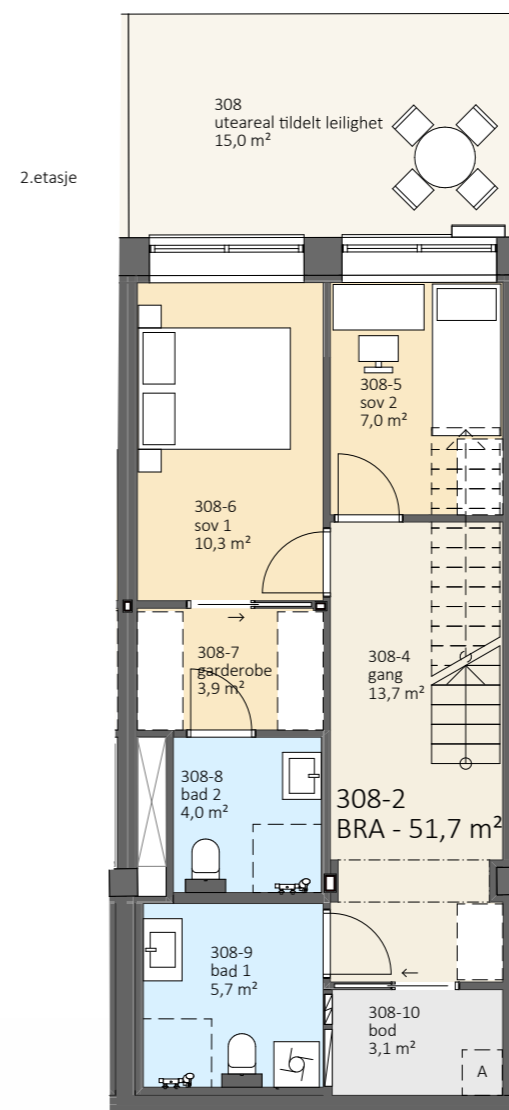
307

Leilighetsnr: 2
 Soverom: 52,0 2.etasje
 BRA: 38,2 3.etasje
 P-rom: 46,7 2.etasje
 33,9 3.etasje

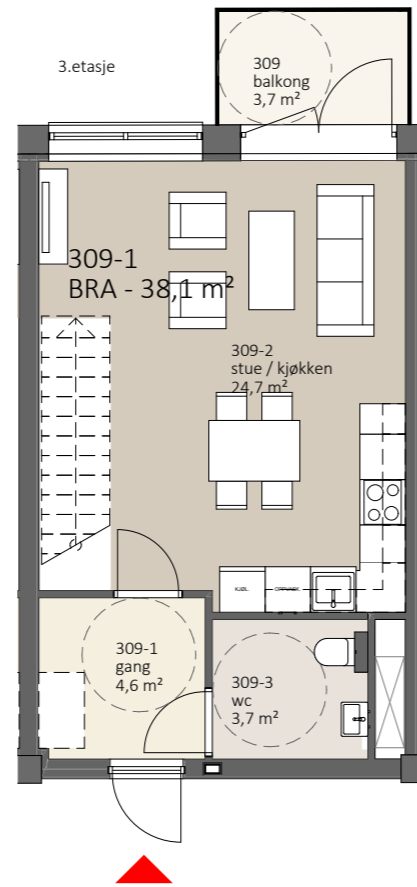
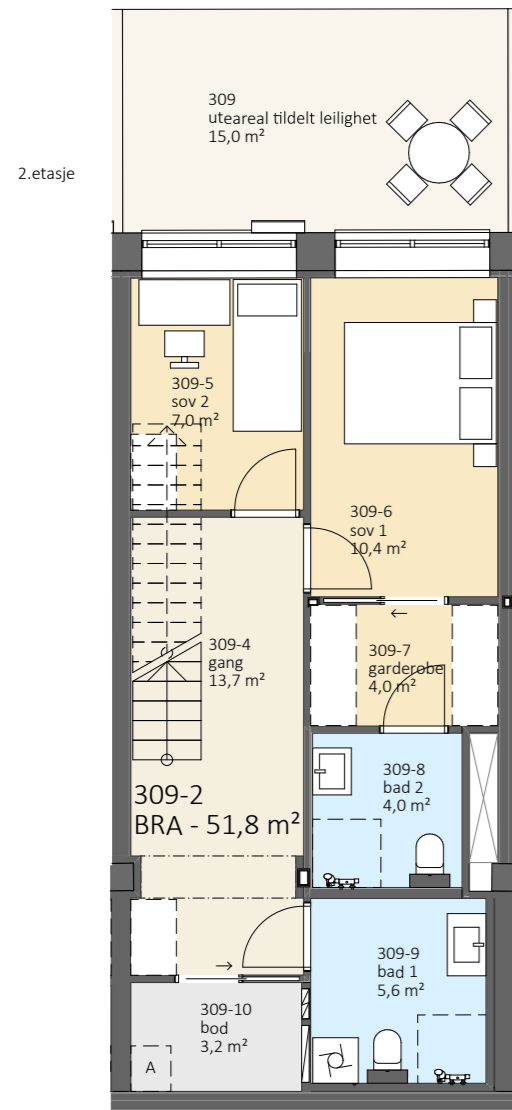


308

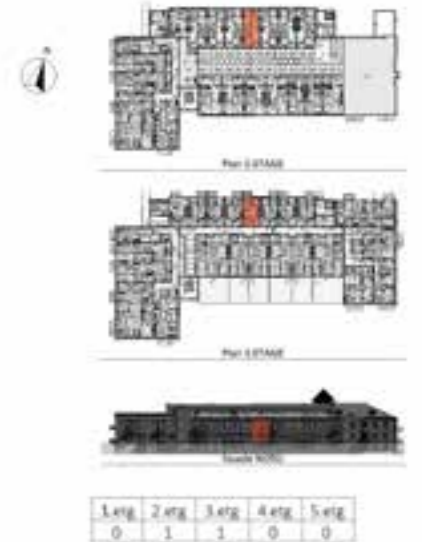
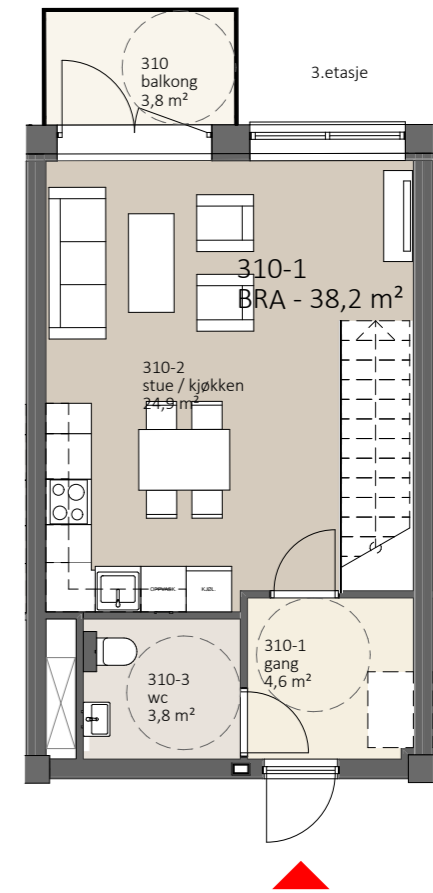
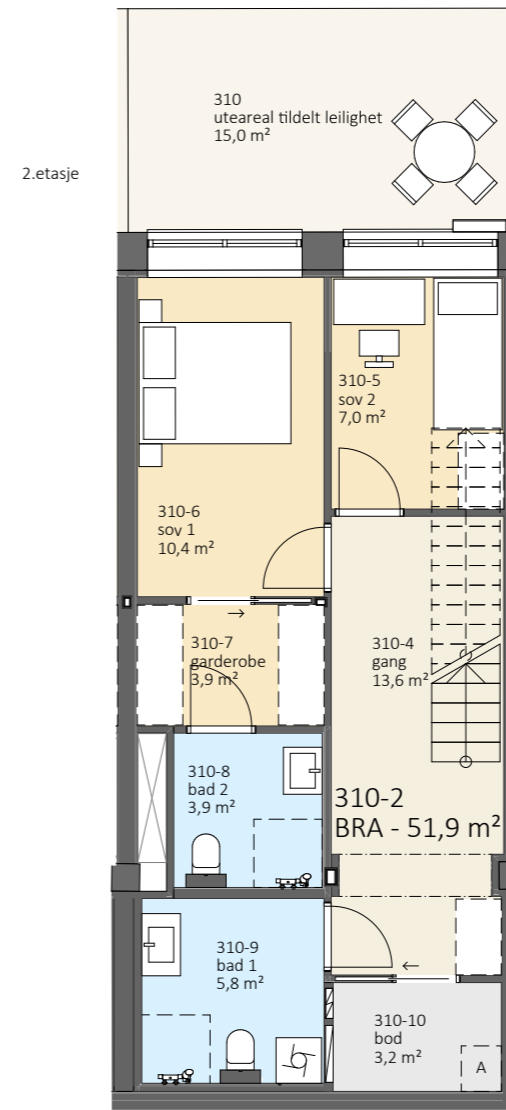
Leilighetsnr: 2
 Soverom: 51,7 2.etasje
 BRA: 38,1 3.etasje
 P-rom: 46,5 2.etasje
 33,8 3.etasje



Leilighetsnr: **309**
 Soverom: 2
 BRA: 51,8 2.etasje
 38,1 3.etasje
 P-rom 46,5 2.etasje
 33,7 3.etasje

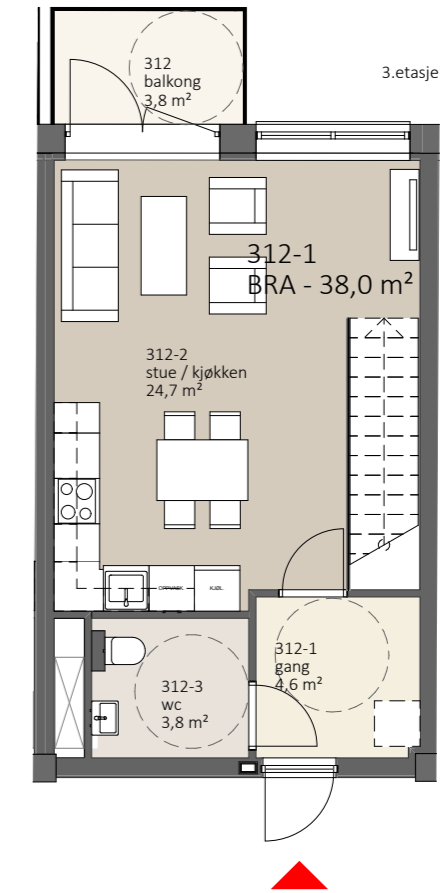
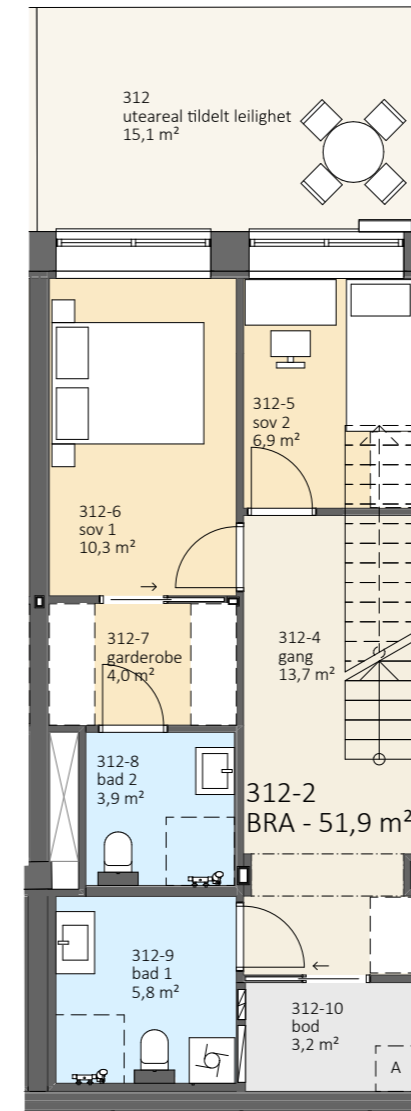
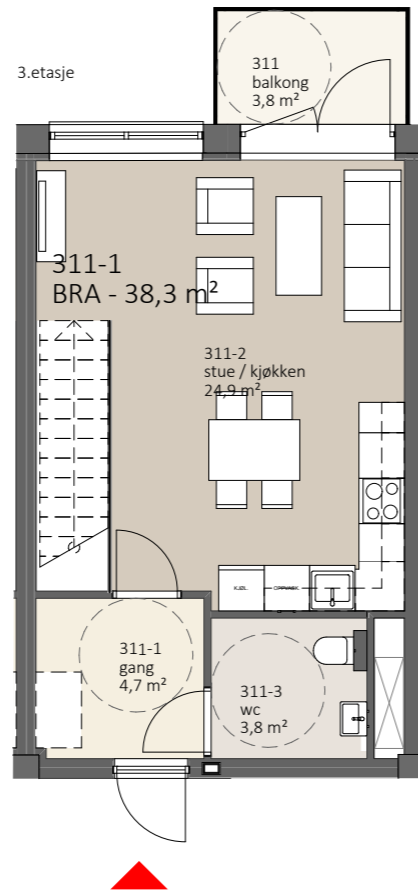
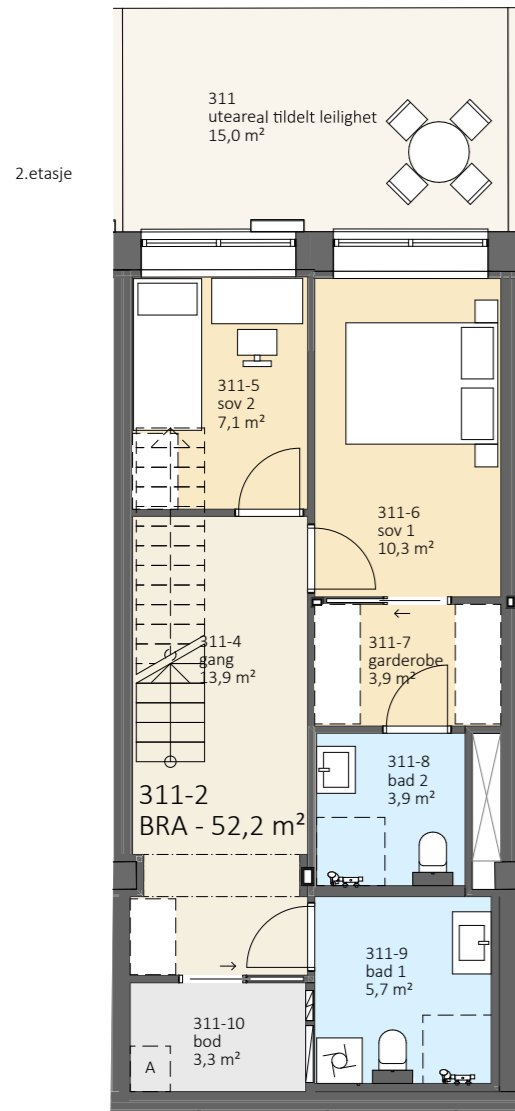


Leilighetsnr: **310**
 Soverom: 2
 BRA: 51,9 2.etasje
 38,2 3.etasje
 P-rom 46,6 2.etasje
 33,9 3.etasje



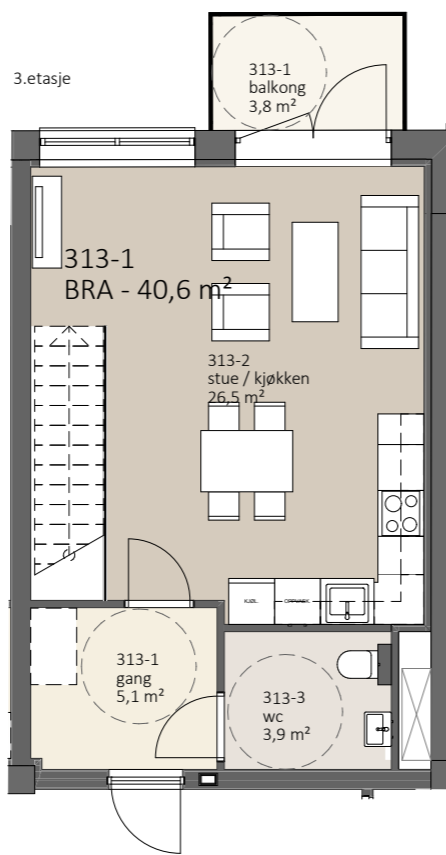
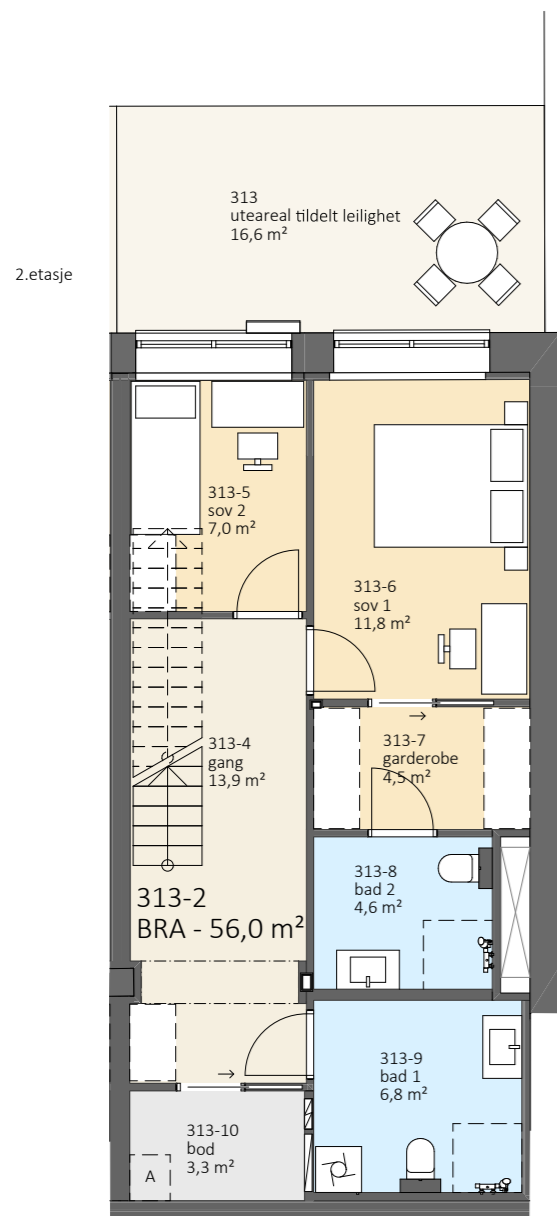
Leilighetsnr: **311**
 Soverom: 2
 BRA: 52,2 2.etasje
 38,3 3.etasje
 P-rom: 46,7 2.etasje
 33,9 3.etasje

Leilighetsnr: **312**
 Soverom: 2
 BRA: 51,9 2.etasje
 38,0 3.etasje
 P-rom: 46,6 2.etasje
 33,7 3.etasje



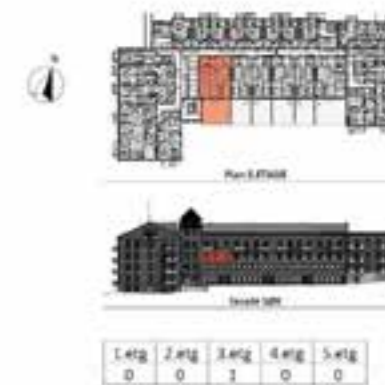
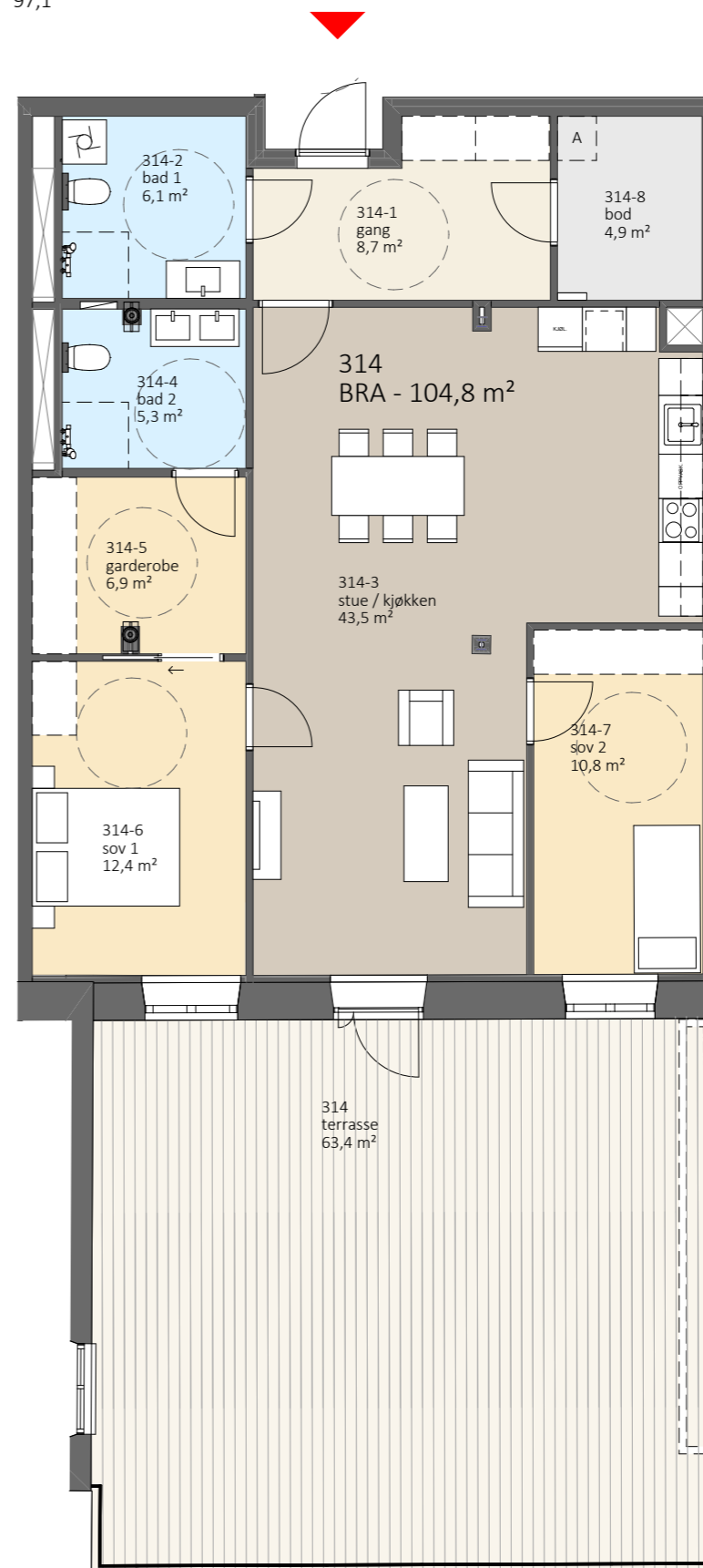
313

Leilighetsnr: 2
 Soverom: 56,0 2.etasje
 BRA: 40,6 3.etasje
 P-rom: 50,6 2.etasje
 36,2 3.etasje

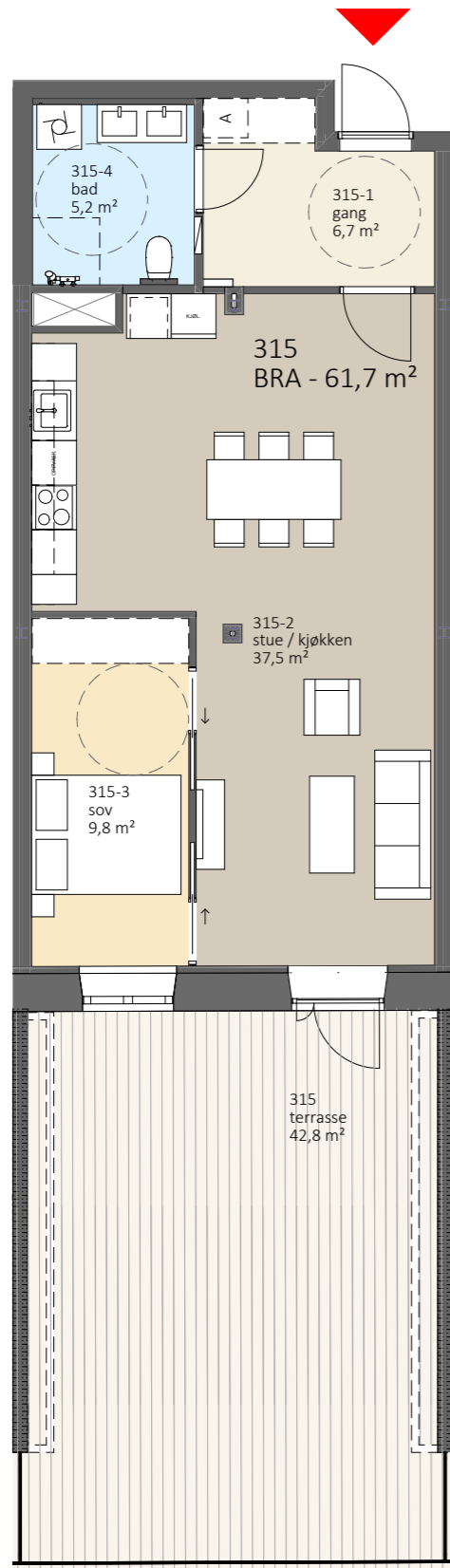


314

Leilighetsnr: 2
 Soverom: 104,8
 BRA: 104,8
 P-rom: 97,1

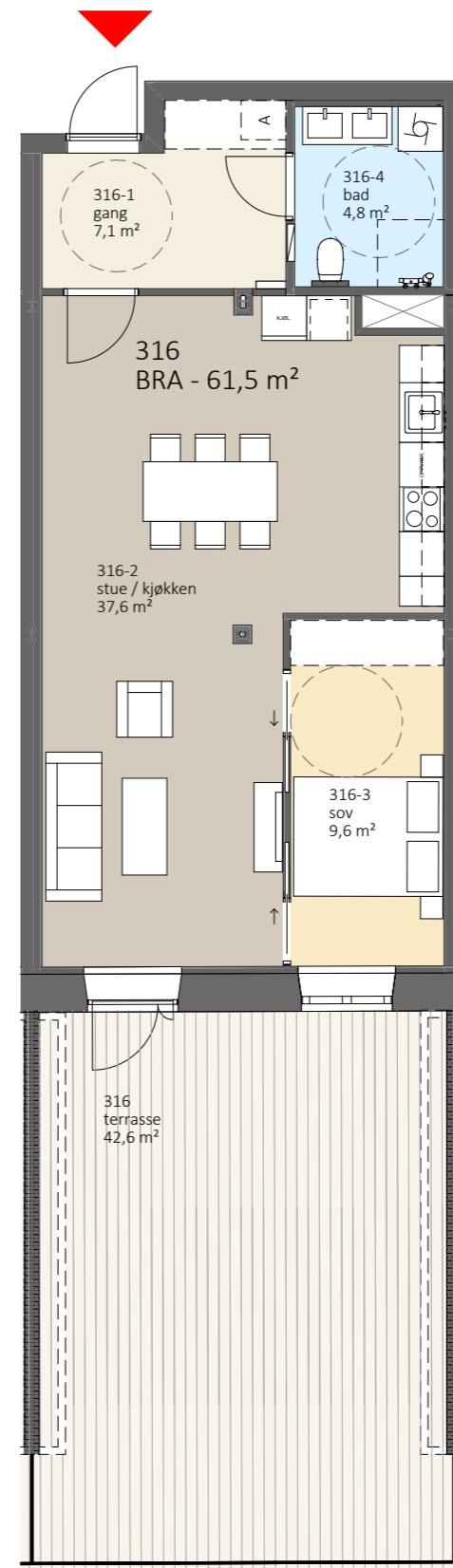


Leilighetsnr: **315**
 Soverom: 1
 BRA: 61,7
 P-rom 60,8



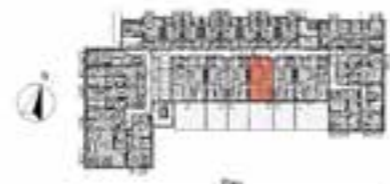
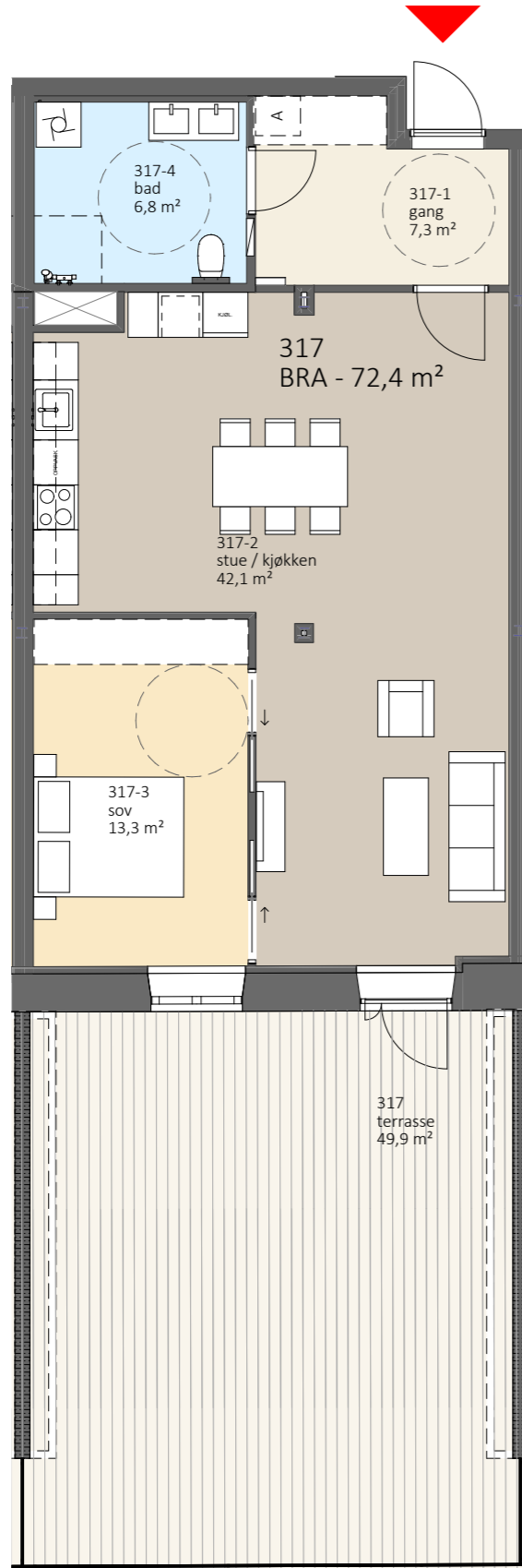
1. etg.	2. etg.	3. etg.	4. etg.	5. etg.
0	0	1	0	0

Leilighetsnr: **316**
 Soverom: 1
 BRA: 61,5
 P-rom 60,5



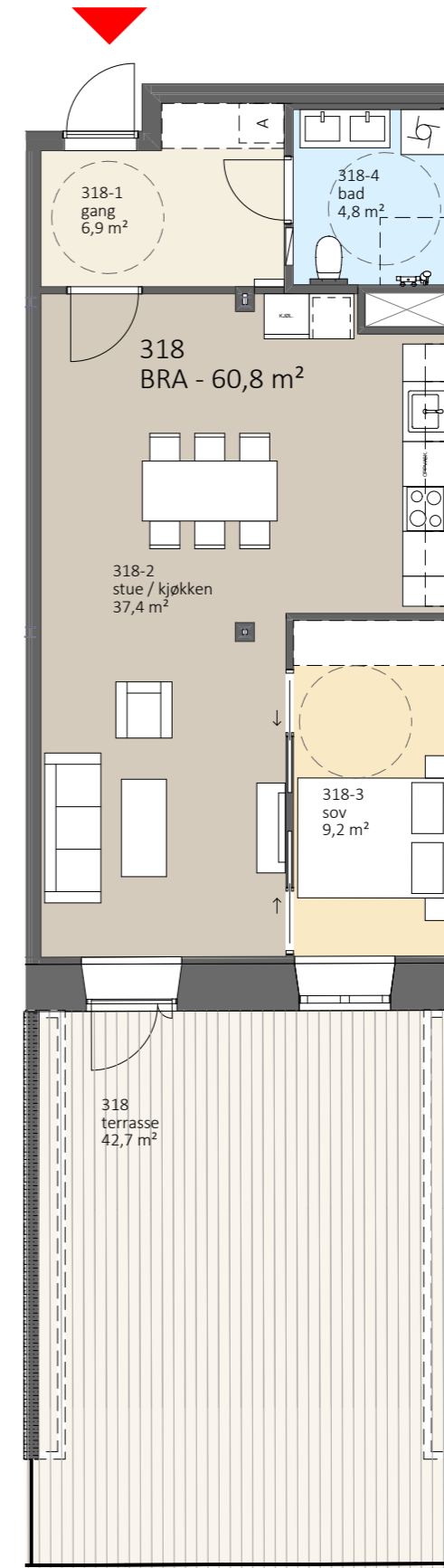
1. etg.	2. etg.	3. etg.	4. etg.	5. etg.
0	0	1	0	0

Leilighetsnr: **317**
 Soverom: 1
 BRA: 72,4
 P-rom: 71,4



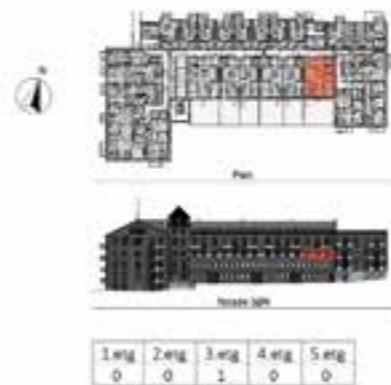
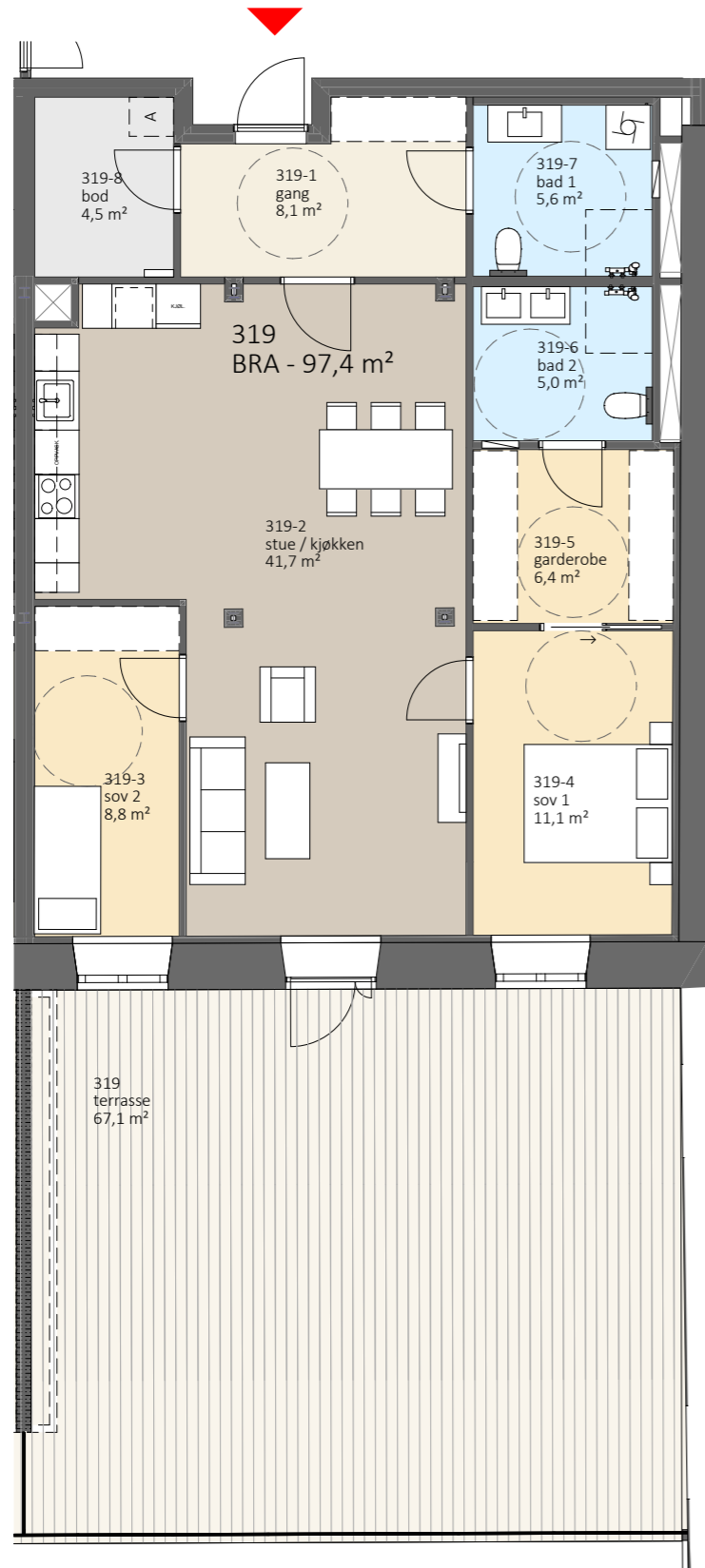
1. etg	2. etg	3. etg	4. etg	5. etg
0	0	1	0	0

Leilighetsnr: **318**
 Soverom: 1
 BRA: 60,8
 P-rom: 59,8



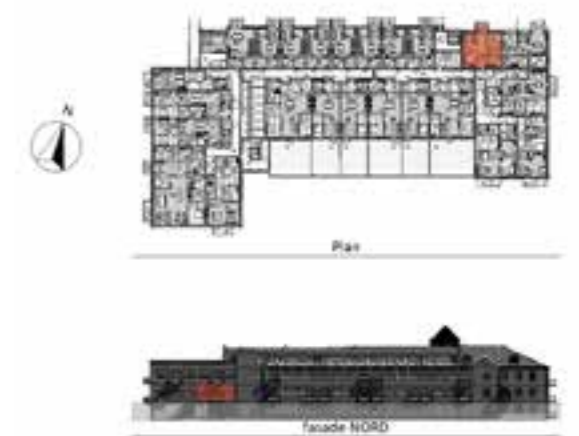
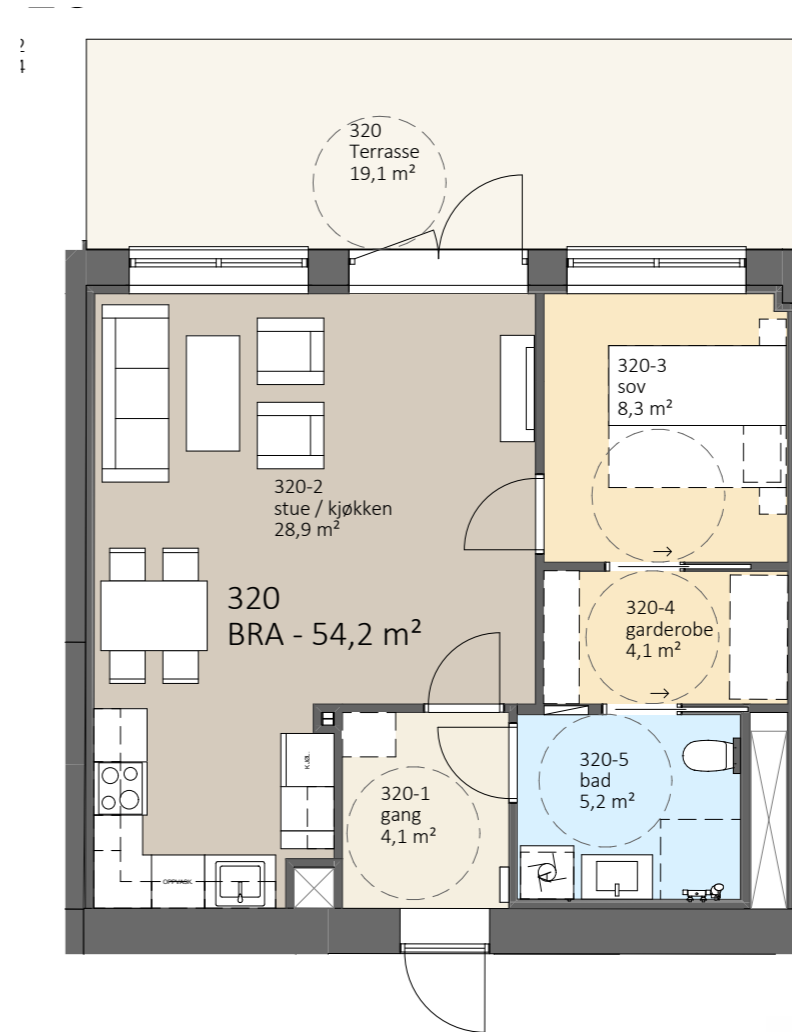
1. etg	2. etg	3. etg	4. etg	5. etg
0	0	1	0	0

Leilighetsnr: **319**
 Soverom: 2
 BRA: 97,4
 P-rom 90,0



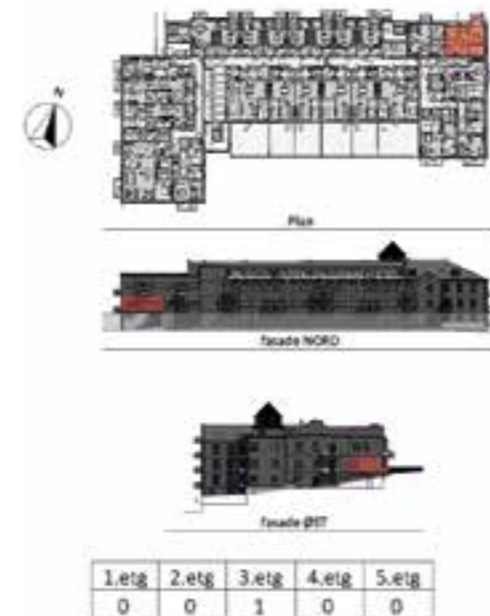
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	1	0	0

Leilighetsnr: **320**
 Soverom: 1
 BRA: 54,2
 P-rom 52,4

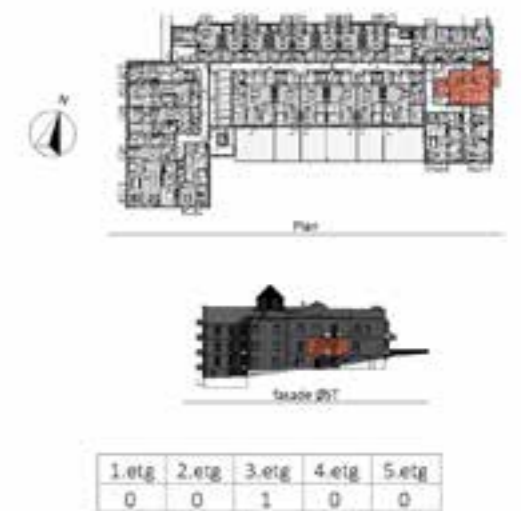


1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	1	0	0

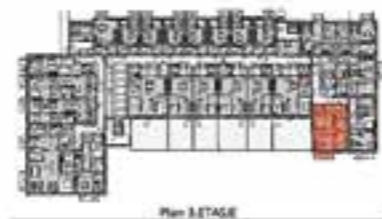
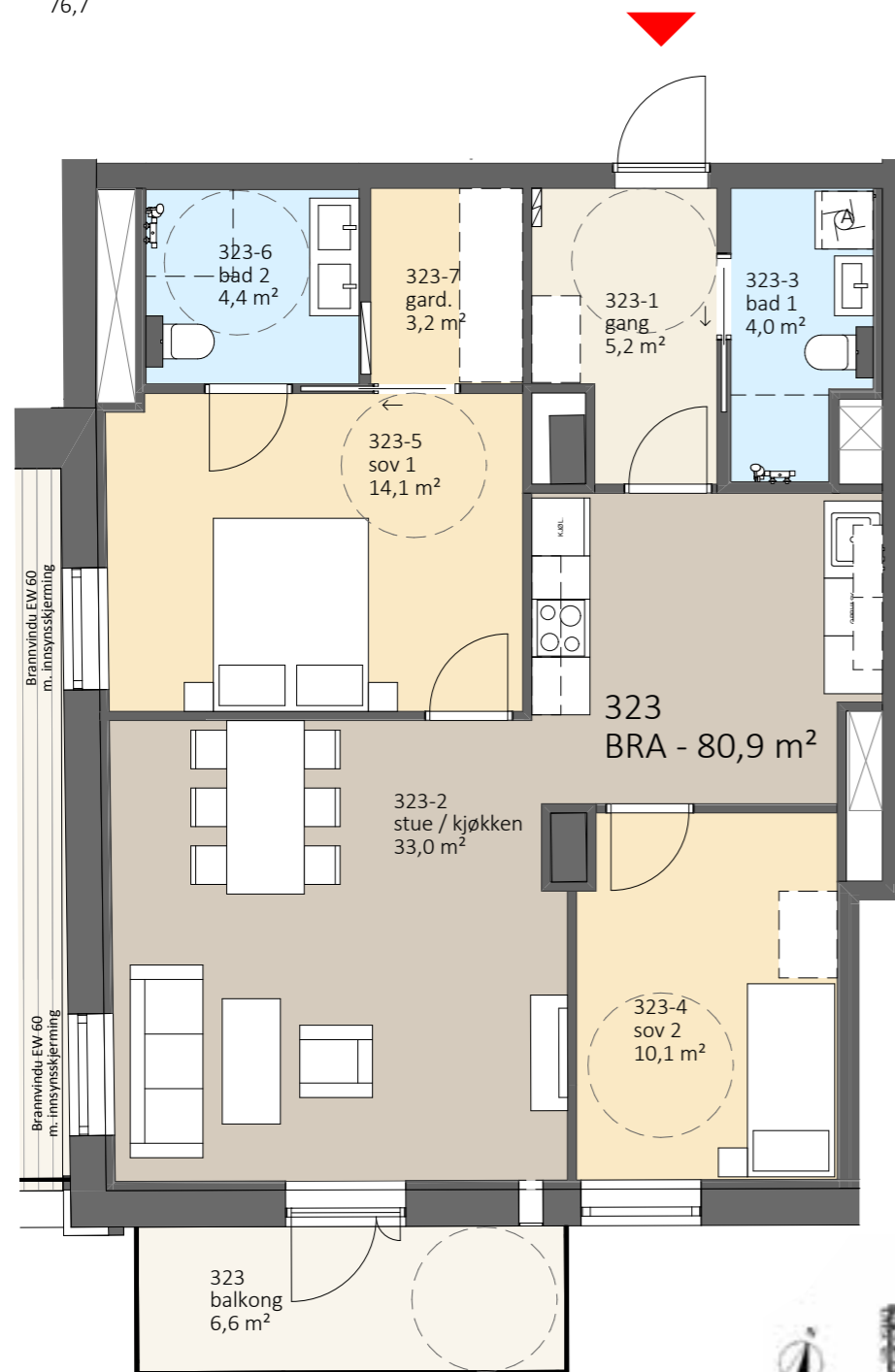
Leilighetsnr: **321**
 Soverom: 2
 BRA: 58,4
 P-rom: 56,5



Leilighetsnr: **322**
 Soverom: 1
 BRA: 78,4
 P-rom: 72,4



Leilighetsnr: **323**
 Soverom: 2
 BRA: 80,9
 P-rom 76,7



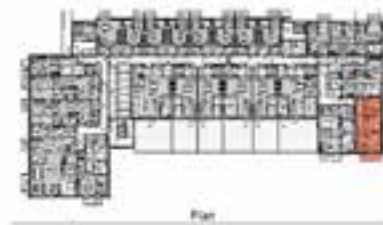
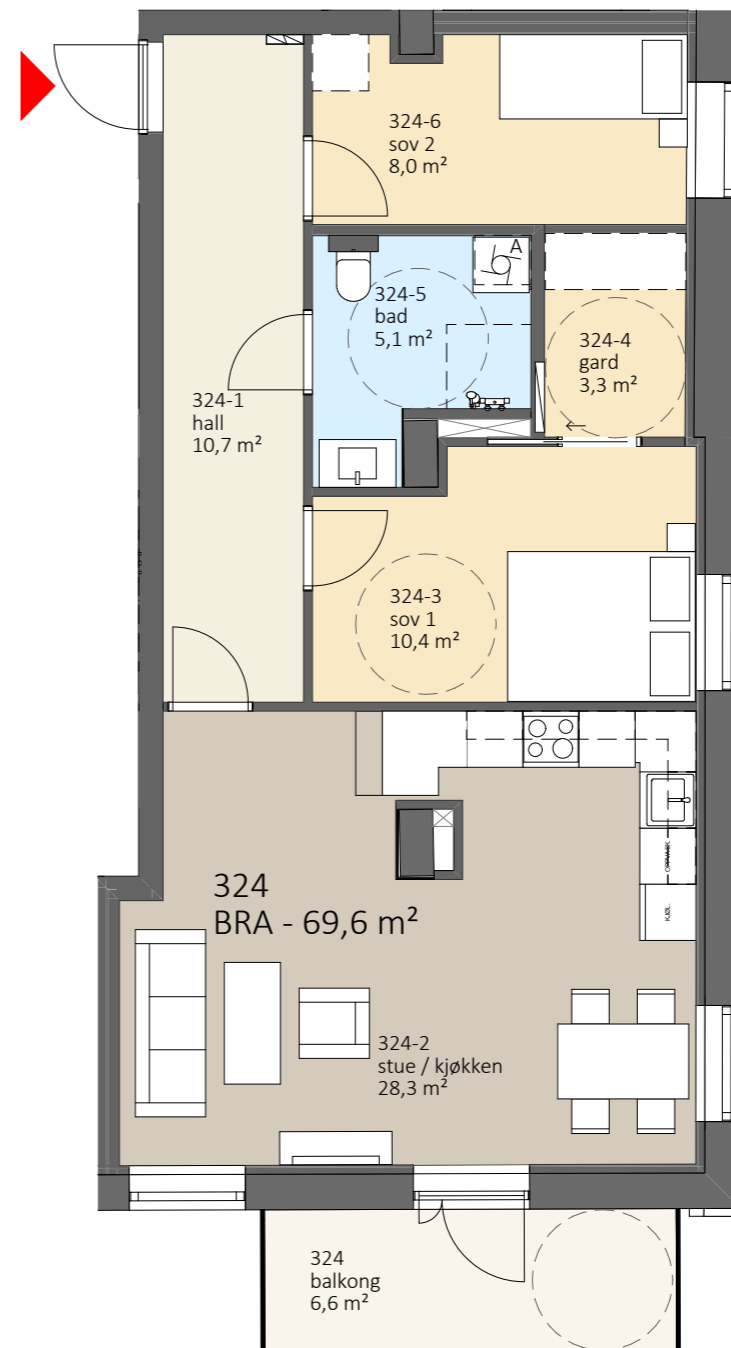
Plan 3. ETAGE



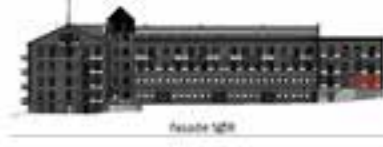
Fasade SØR

1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	1	0	0

Leilighetsnr: **324**
 Soverom: 2
 BRA: 69,6
 P-rom 67,6



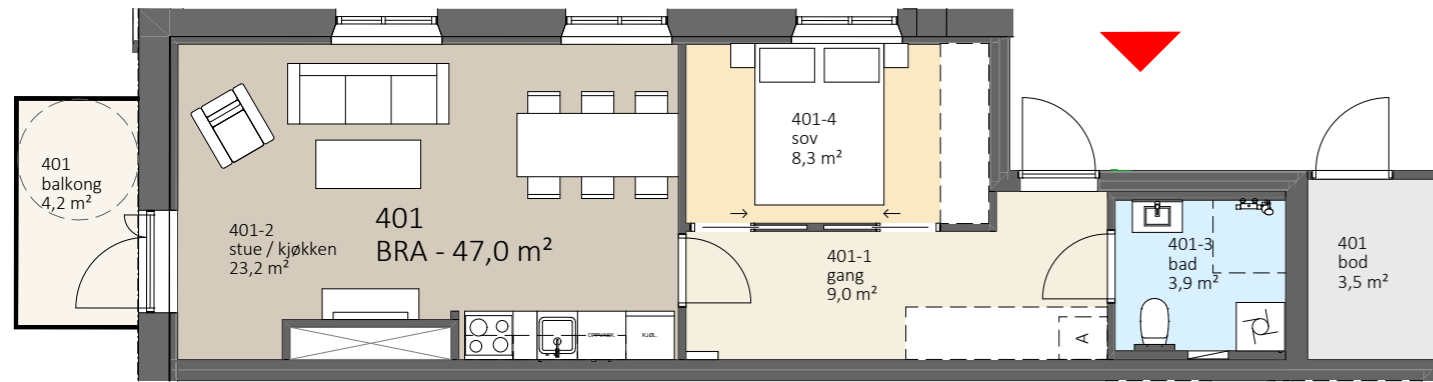
Plan



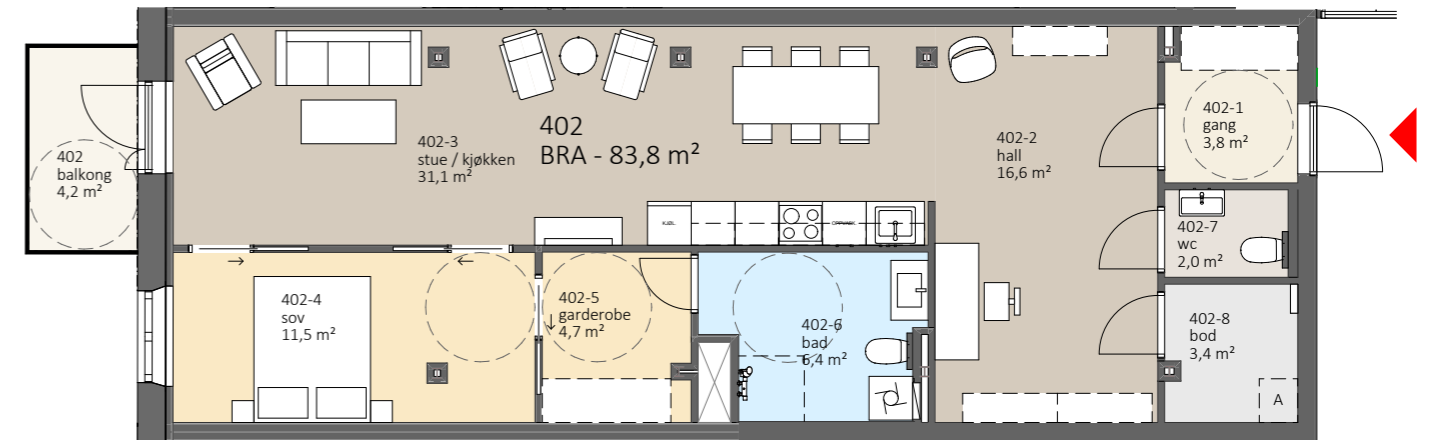
Fasade SØR

1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	1	0	0

Leilighetsnr: **401**
 Soverom: 1
 BRA: 47,0
 P-rom: 45,4



Leilighetsnr: **402**
 Soverom: 1
 BRA: 83,8
 P-rom: 78,5



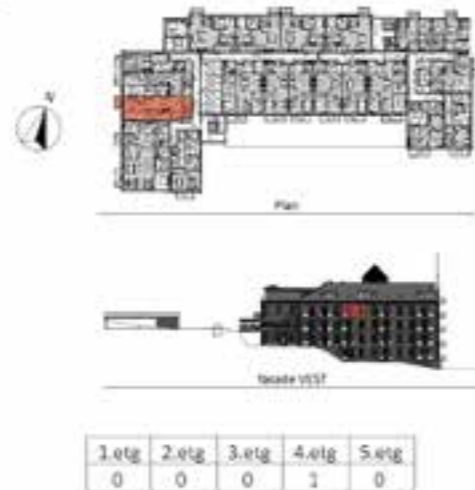
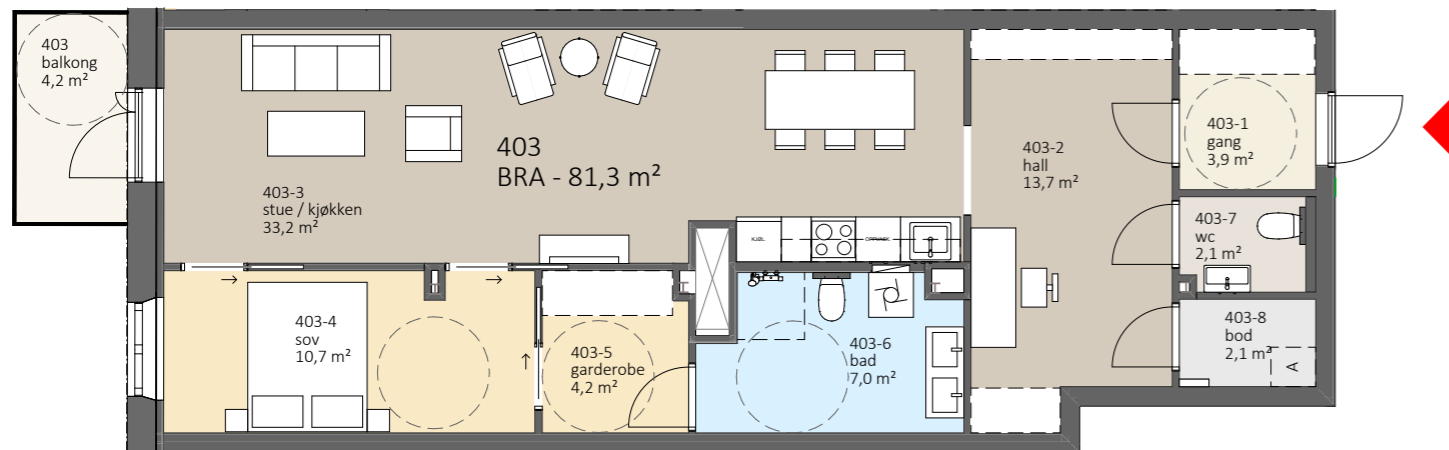
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0



1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

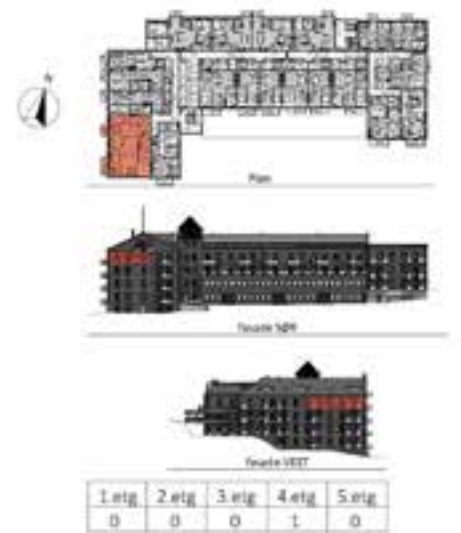
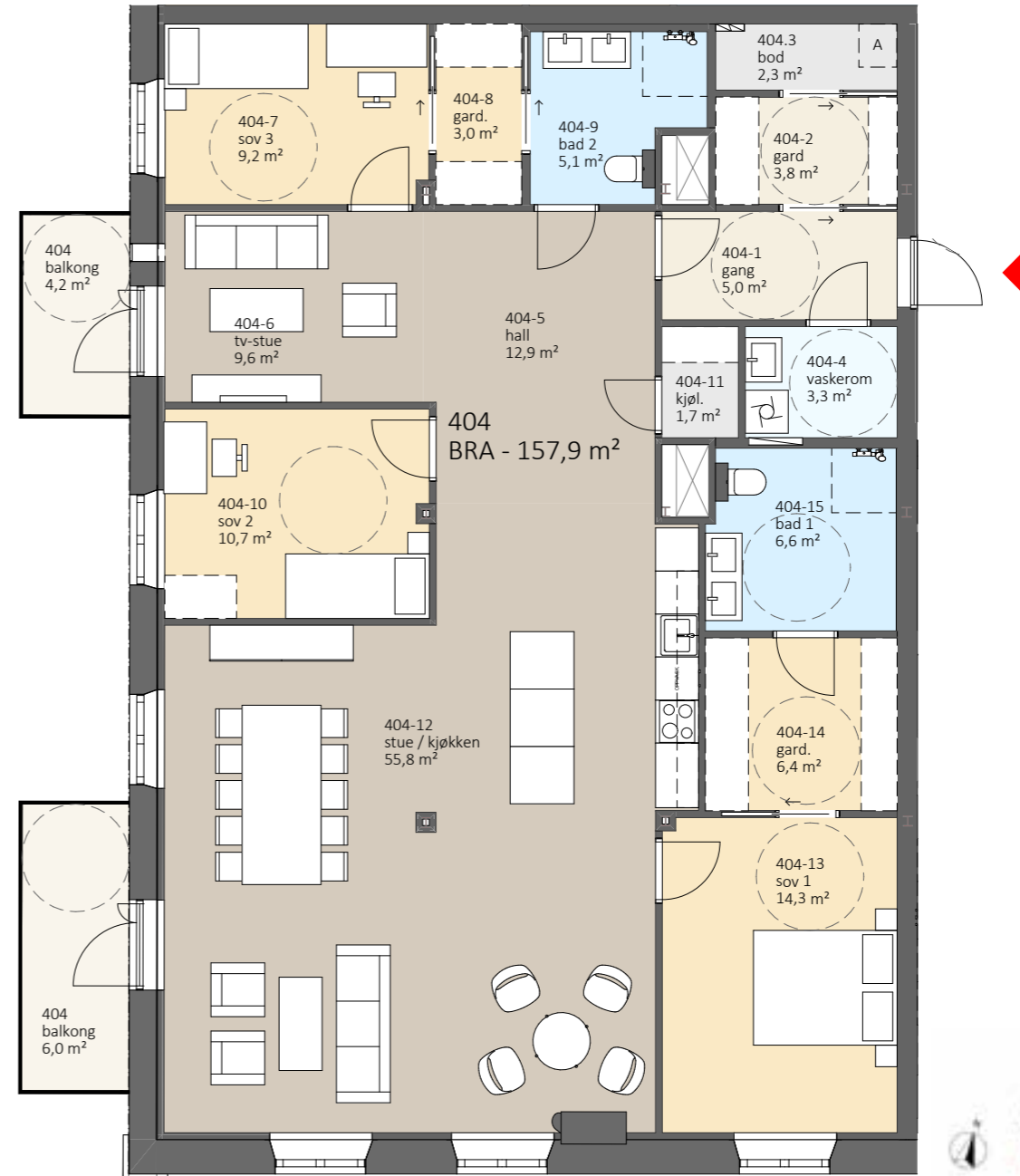
403

Leilighetsnr: 1
 Soverom: 1
 BRA: 81,3
 P-rom: 77,4



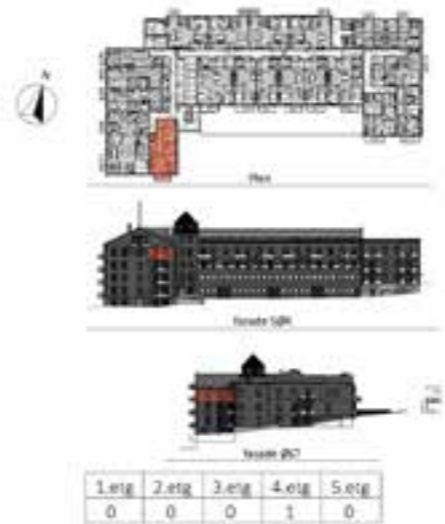
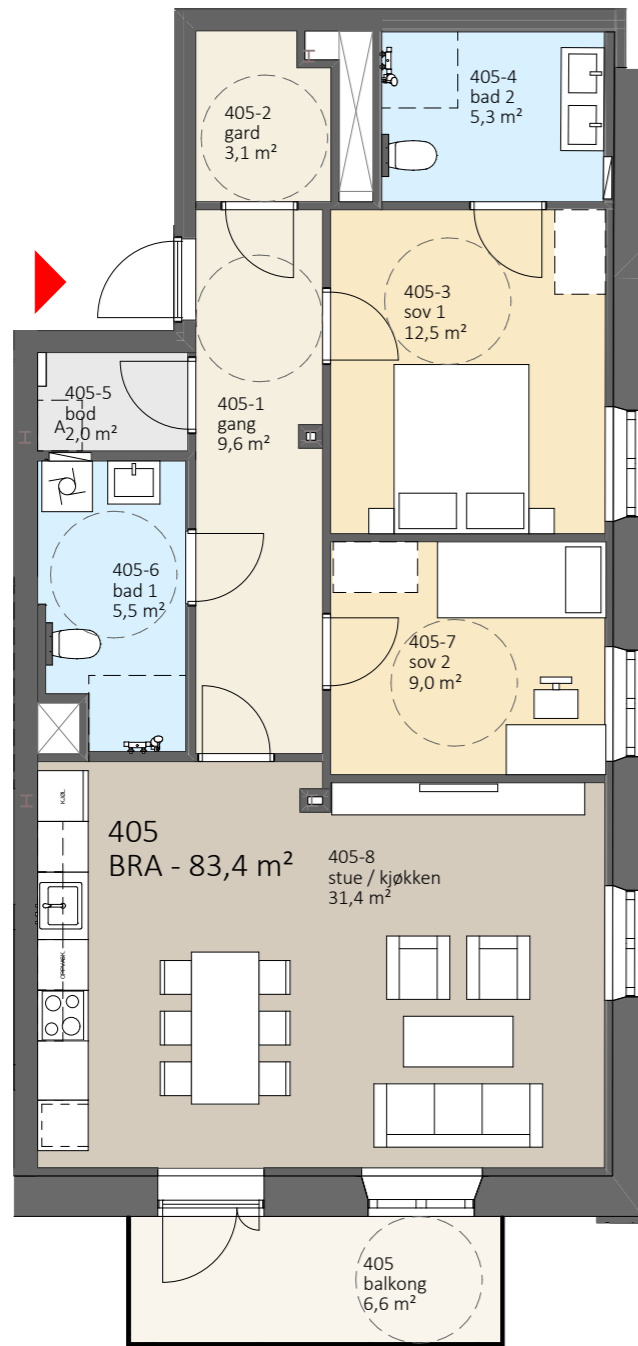
404

Leilighetsnr: 3
 Soverom: 3
 BRA: 157,9
 P-rom: 152,9



405

Leilighetsnr: 2
 Soverom: 83,4
 BRA: 83,4
 P-rom: 78,8

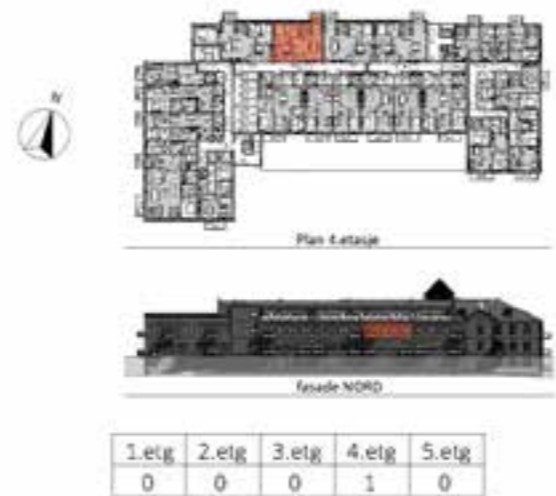


406

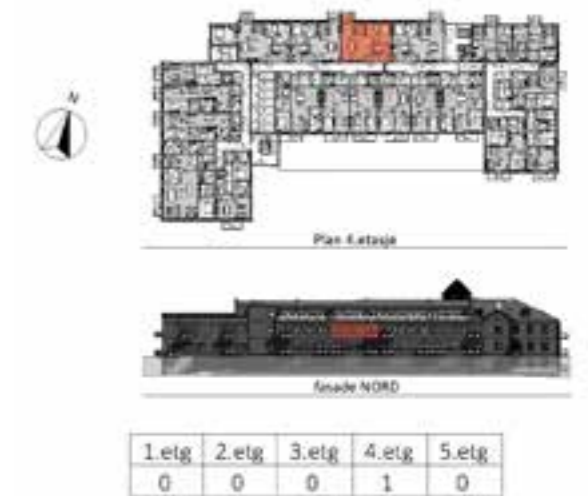
Leilighetsnr: 3
 Soverom: 99,5
 BRA: 99,5
 P-rom: 94,3



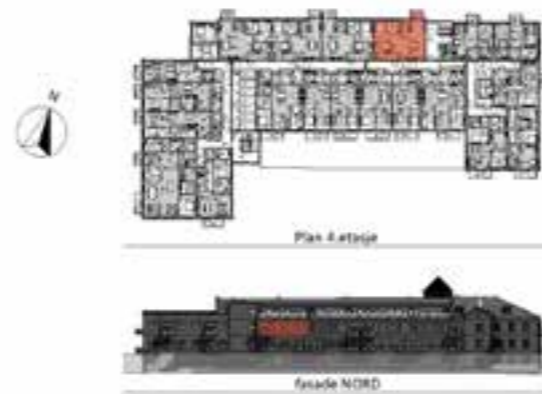
Leilighetsnr: **407**
 Soverom: 2
 BRA: 78,7
 P-rom 74,1



Leilighetsnr: **408**
 Soverom: 2
 BRA: 78,9
 P-rom 74,4

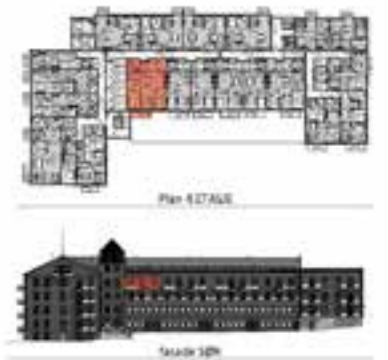
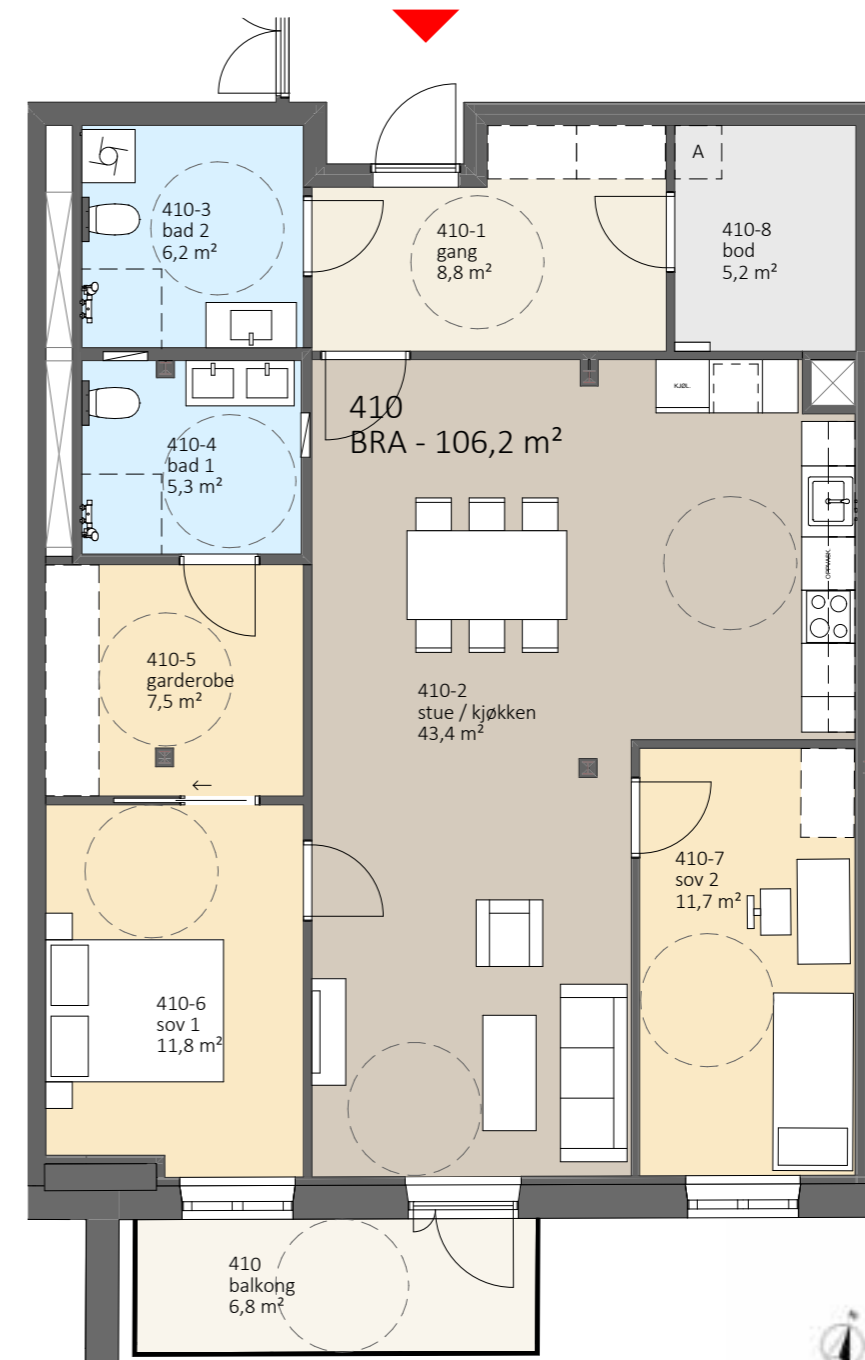


Leilighetsnr: **409**
 Soverom: 2
 BRA: 81,4
 P-rom: 76,8



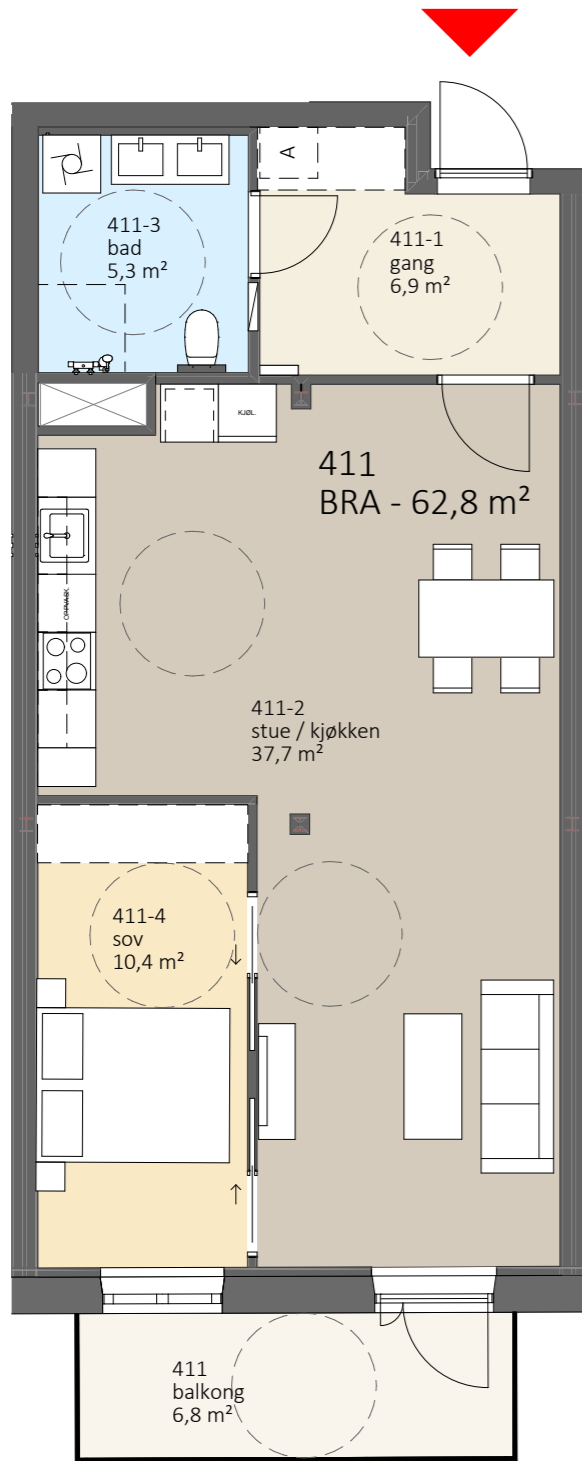
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Leilighetsnr: **410**
 Soverom: 2
 BRA: 106,2
 P-rom: 98,2



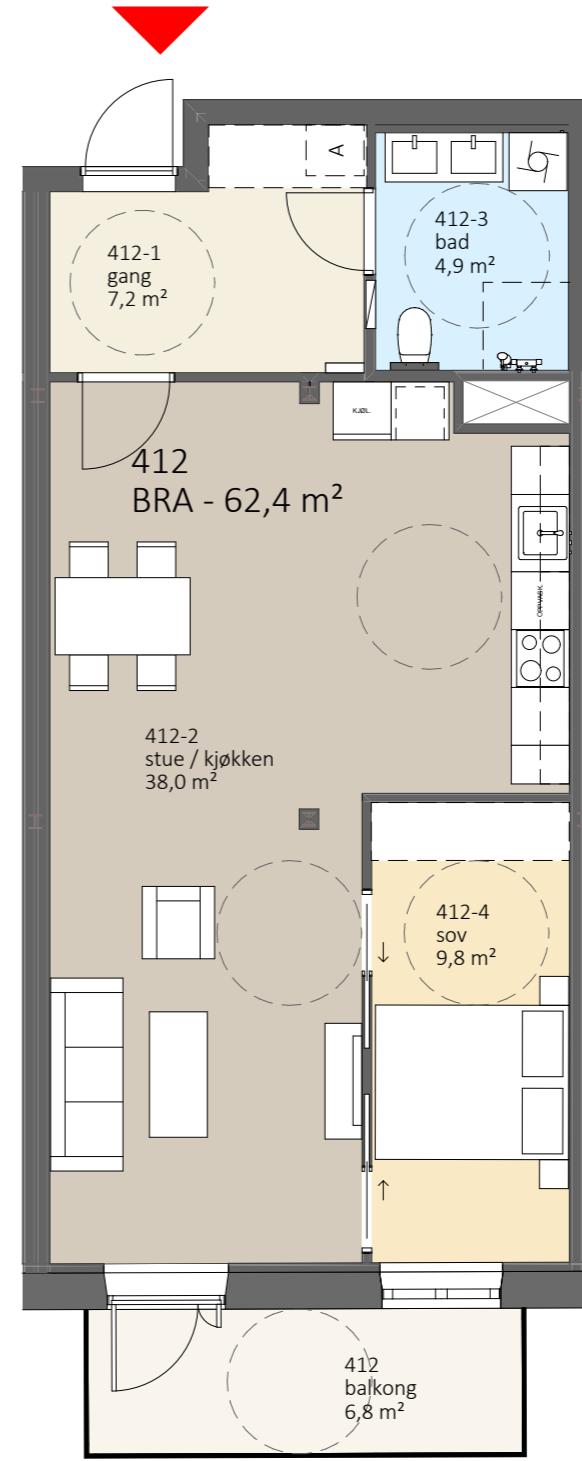
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Leilighetsnr: **411**
 Soverom: 1
 BRA: 62,8
 P-rom 61,8



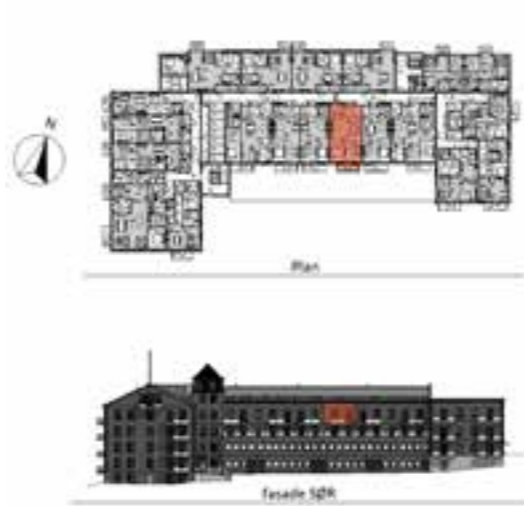
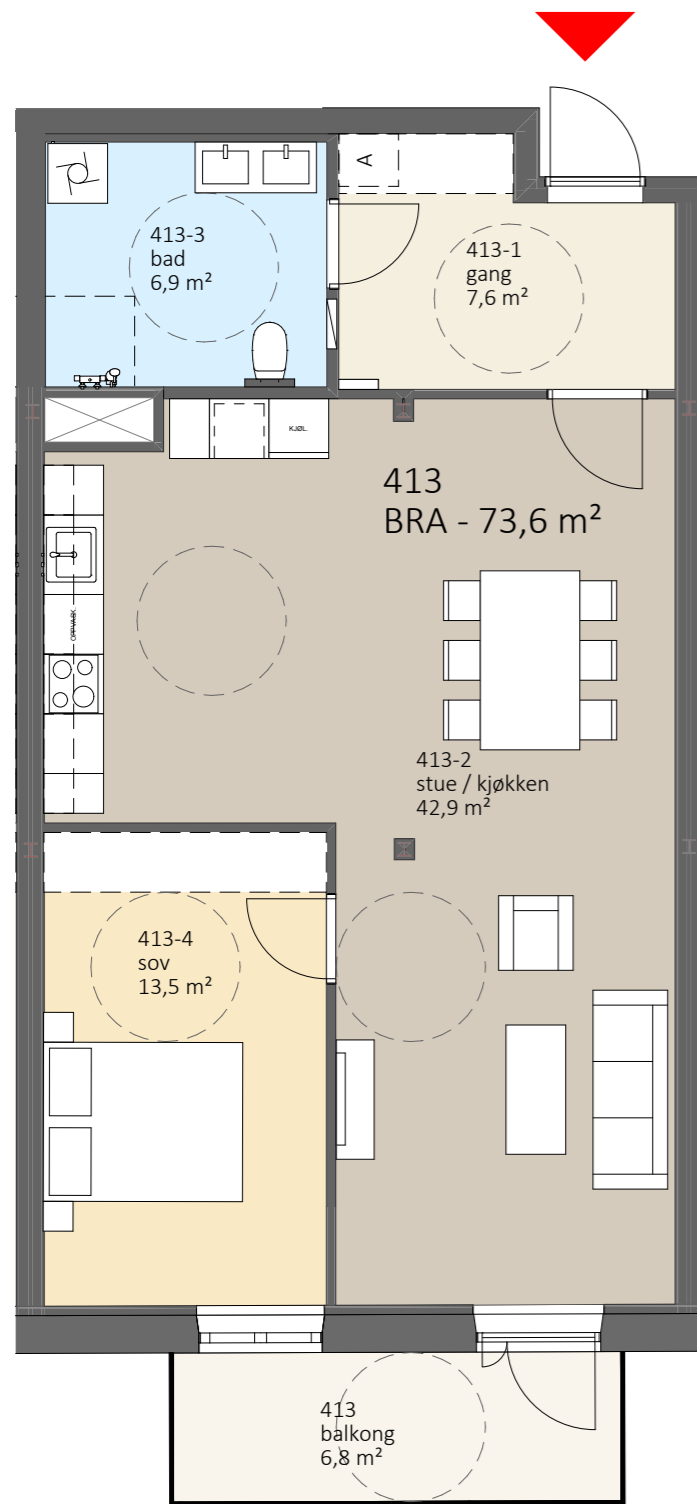
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Leilighetsnr: **412**
 Soverom: 1
 BRA: 62,4
 P-rom 61,4



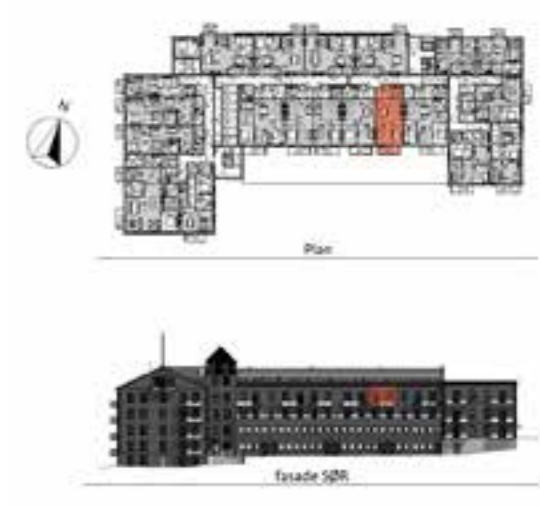
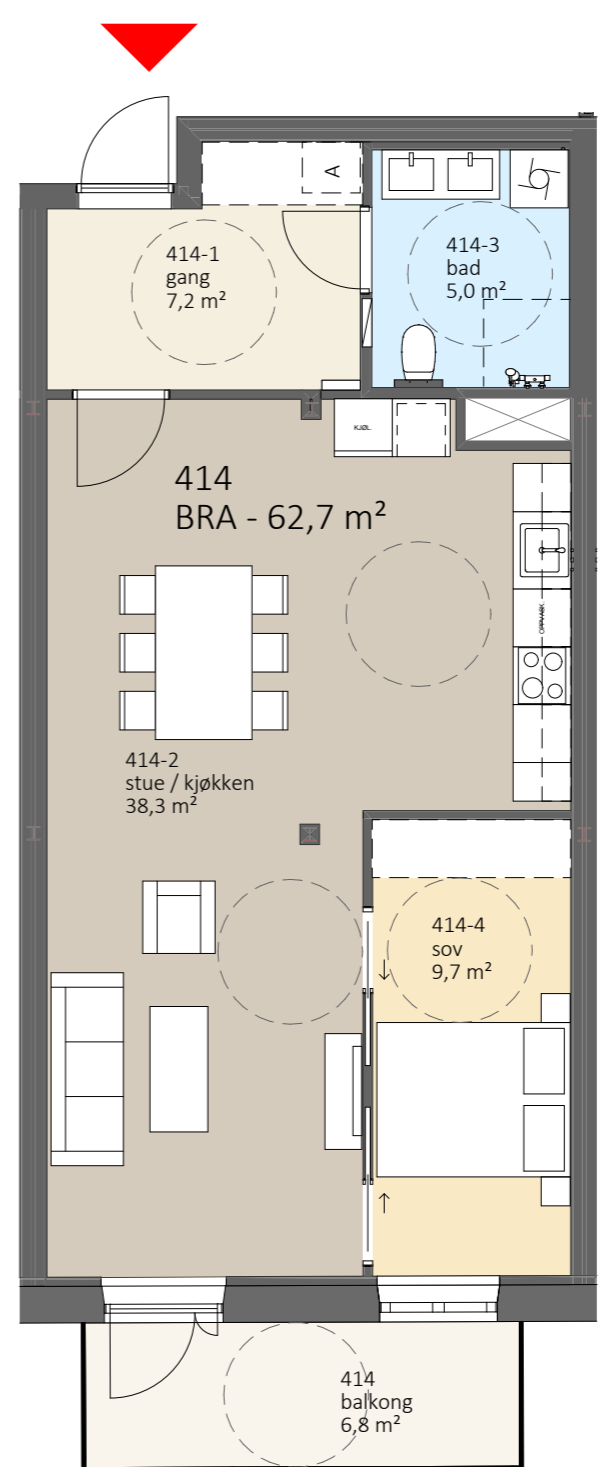
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Leilighetsnr: **413**
 Soverom: 1
 BRA: 73,6
 P-rom: 72,5



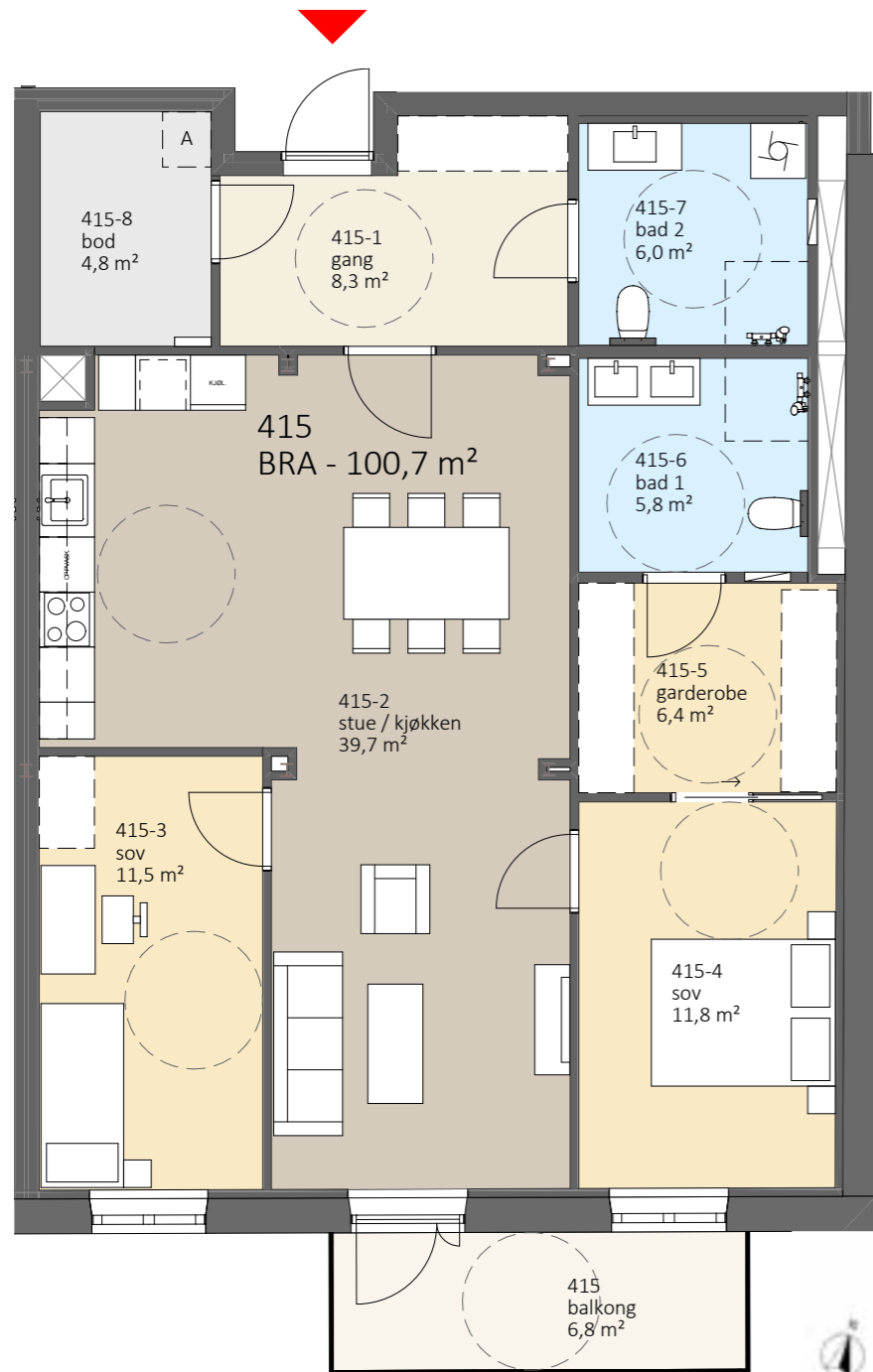
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Leilighetsnr: **414**
 Soverom: 1
 BRA: 62,7
 P-rom: 61,7



1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

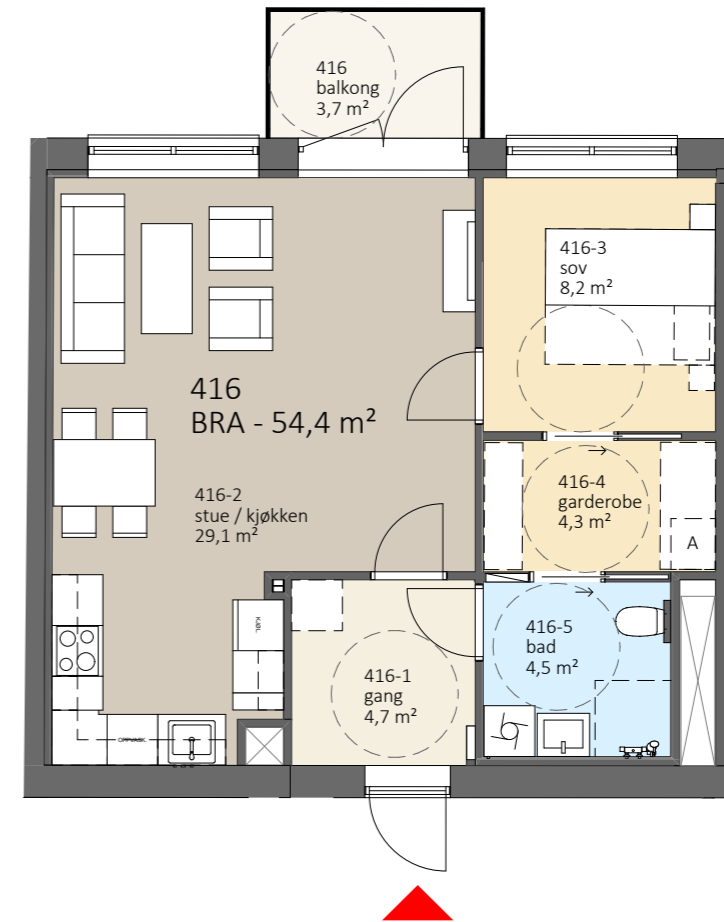
Leilighetsnr: **415**
 Soverom: 2
 BRA: 100,7
 P-rom: 92,9



1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Tegninger er illustrasjoner, mindre justeringer i areal og plassering av vegger samt nedkassinger og justering av sjakter kan forekomme.

Leilighetsnr: **416**
 Soverom: 1
 BRA: 54,4
 P-rom: 52,8



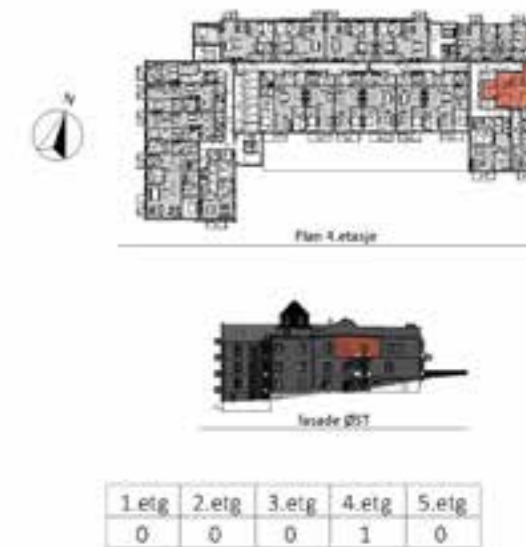
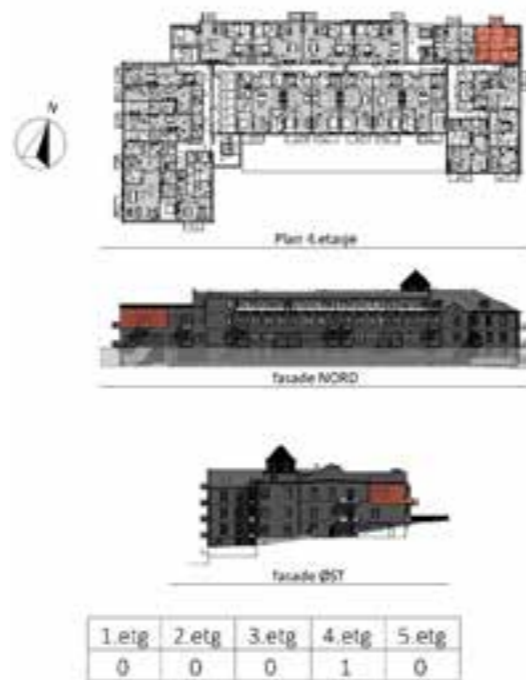
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Tegninger er illustrasjoner, mindre justeringer i areal og plassering av vegger samt nedkassinger og justering av sjakter kan forekomme.

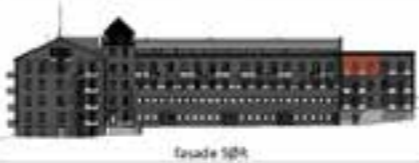
Leilighetsnr: **417**
 Soverom: 2
 BRA: 60,7
 P-rom: 58,3



Leilighetsnr: **418**
 Soverom: 1
 BRA: 79,8
 P-rom: 73,9

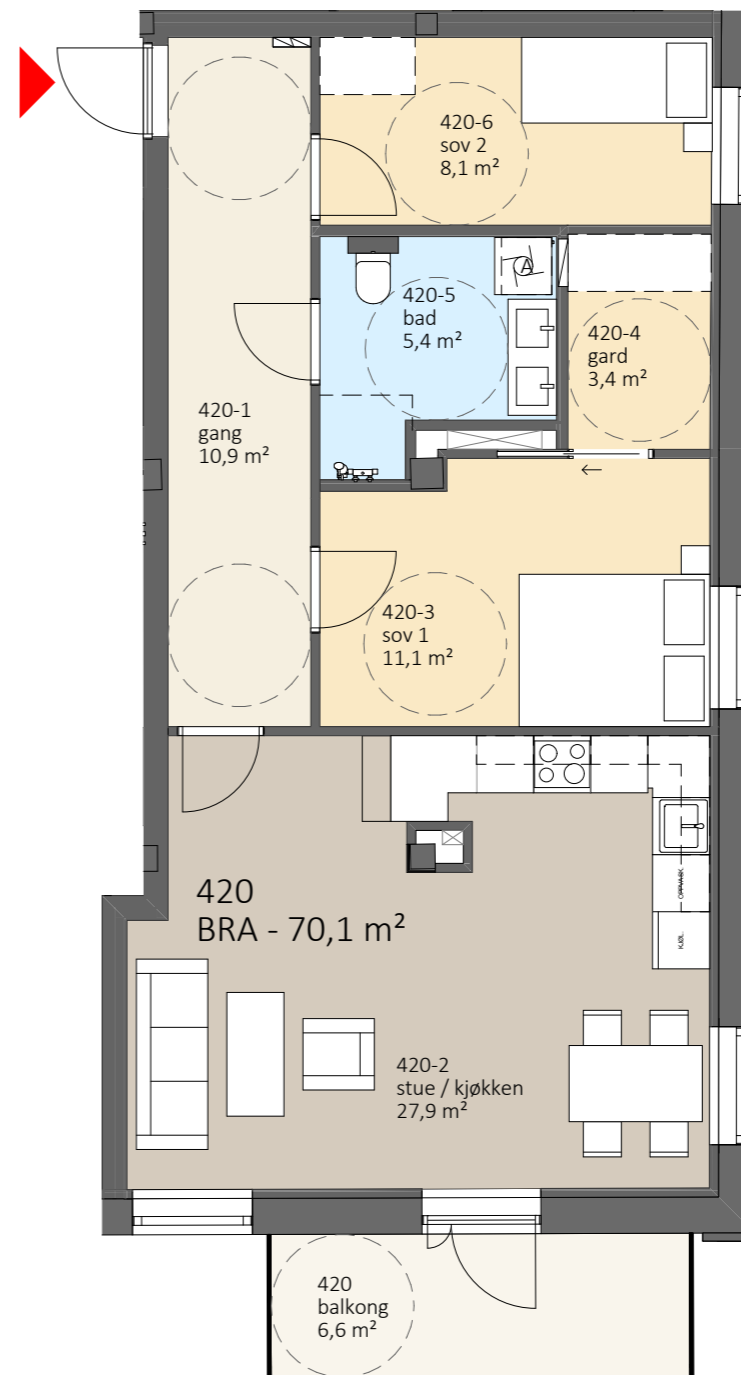


Leilighetsnr: **419**
 Soverom: 2
 BRA: 80,9
 P-rom 77,8



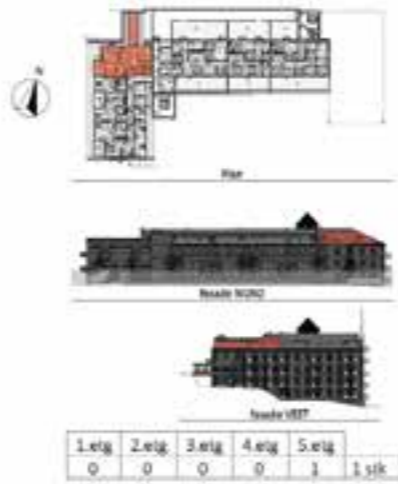
1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

Leilighetsnr: **420**
 Soverom: 2
 BRA: 70,1
 P-rom 68,8

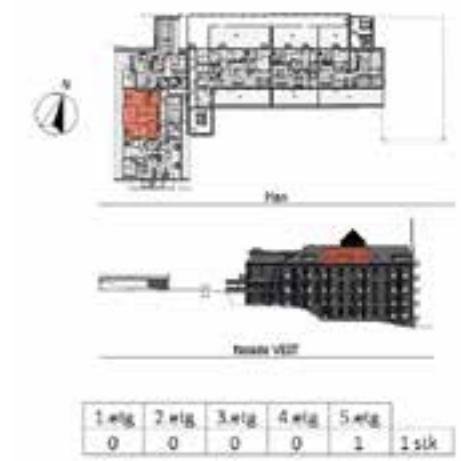
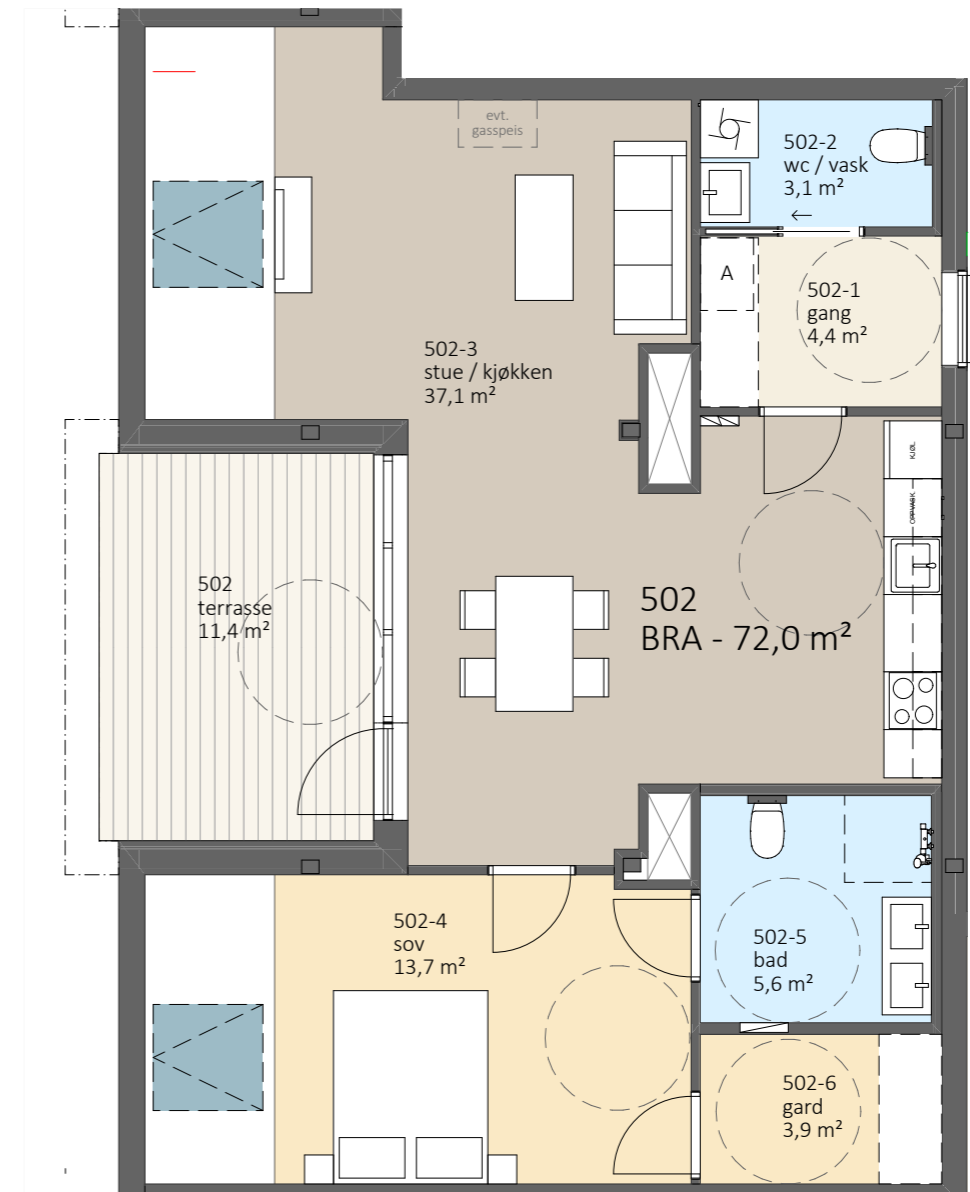


1.etg	2.etg	3.etg	4.etg	5.etg
0	0	0	1	0

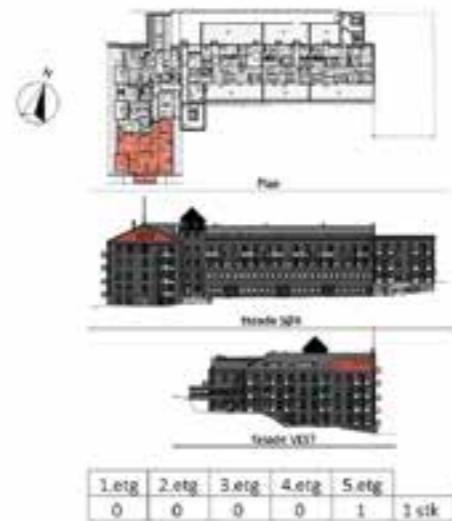
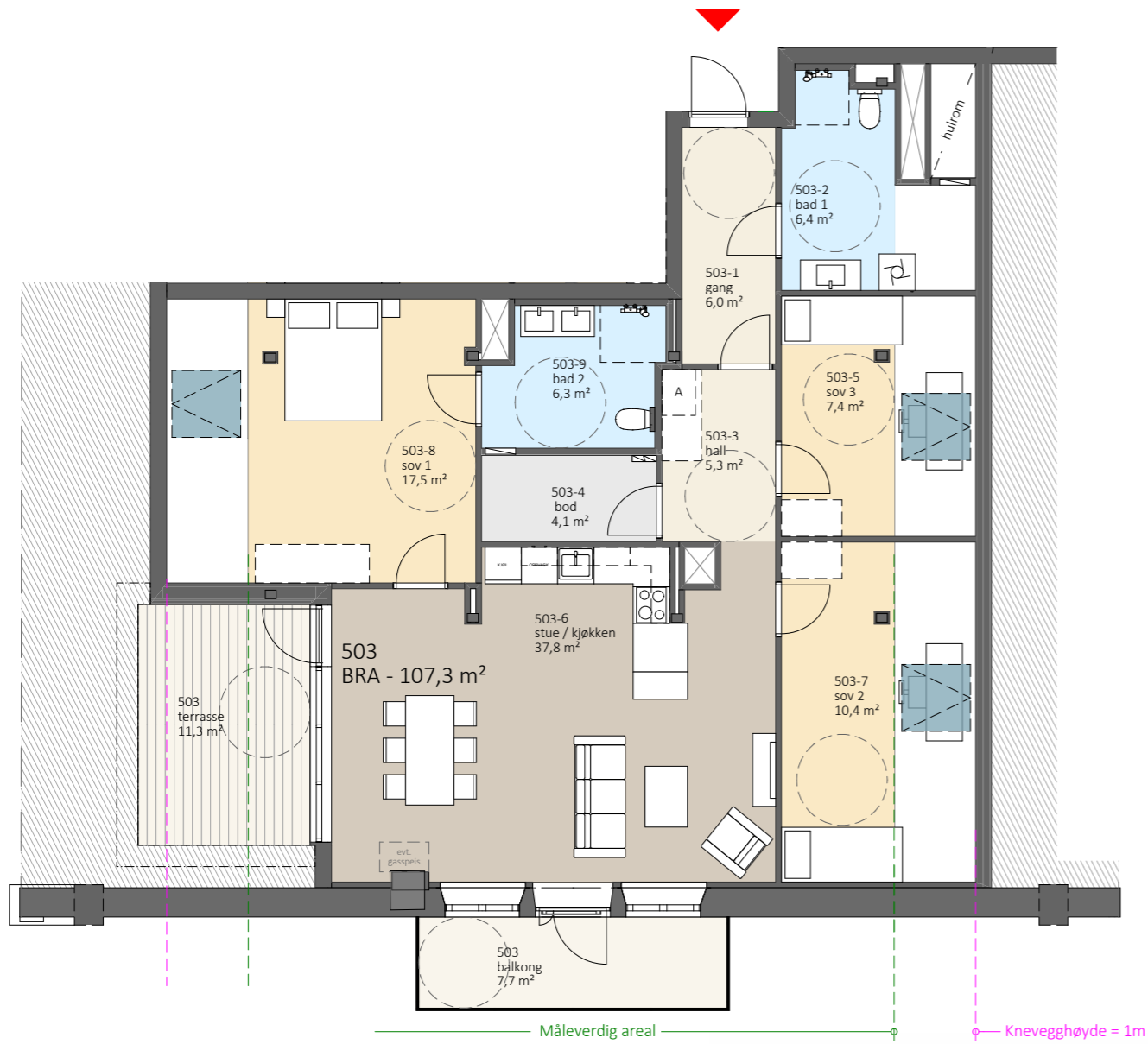
Leilighetsnr: **501**
 Soverom: 2
 BRA: 95,2
 P-rom 93,0



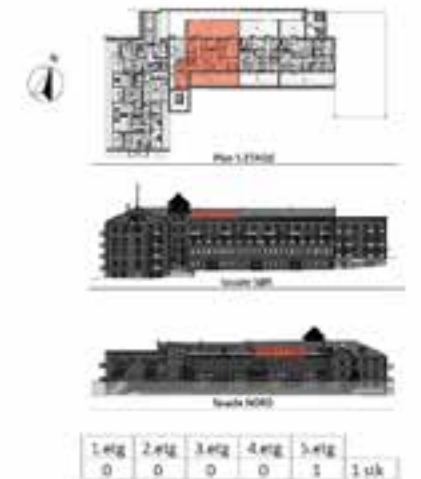
Leilighetsnr: **502**
 Soverom: 1
 BRA: 72,0
 P-rom 69,6



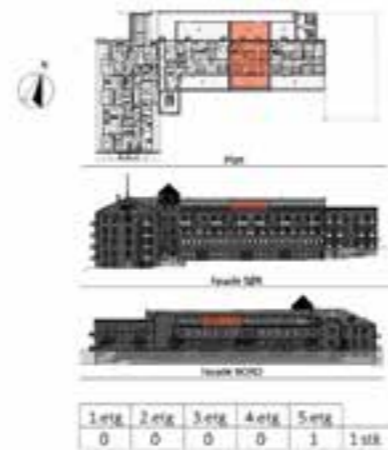
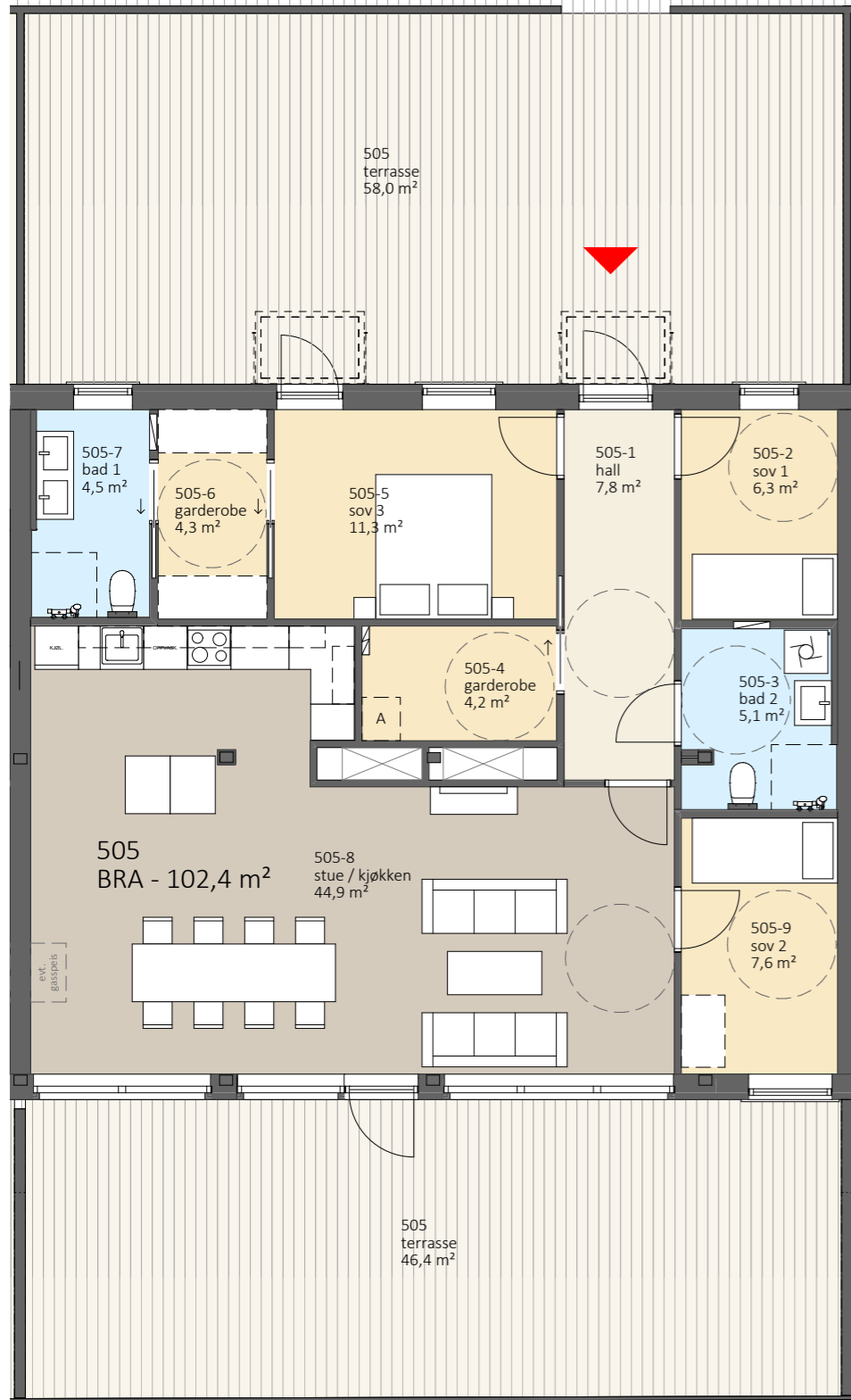
Leilighetsnr: **503**
 Soverom: 3
 BRA: 107,3
 P-rom: 100,4



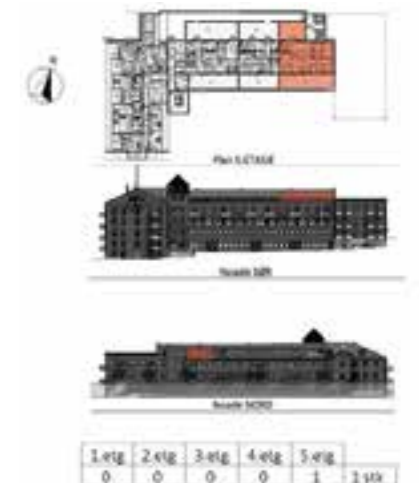
Leilighetsnr: **504**
 Soverom: 4
 BRA: 163,1
 P-rom: 159,6



Leilighetsnr: **505**
 Soverom: 3
 BRA: 102,4
 P-rom: 99,9



Leilighetsnr: **506**
 Soverom: 4
 BRA: 135,2
 P-rom: 130,7



LEVERANSEBESKRIVELSE

per 10.9.2021

Selger er Solberg Spinderei Holding AS.

POB Entreprenør AS er totalentreprenør på prosjektet og daglig kontakt for utbyggingen.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen følgende:

- Ferdig oppført bolig i Solberg Spinderei Borettslag henhold til kontraktsdokumentene.
- Opparbeidelse av tekniske anlegg.
- Opparbeidelse av utomhusanlegg med lekeplass, fortau og grøntområder i henhold til vedlagte utomhusplan.
- en parkeringsplass i henhold til vedlagte seksjoneringstegning

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:

- Pergola, blomsterkasser og levegger. På takterrasser leveres det skillevegger mellom leilighetene i henhold til tegninger.
- Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplede (brutt) linje. Dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- Møbler og innredning vist på tegninger.

Definisjoner:

Som boligrom regnes: Stuer, hall, gang, vindfang, soverom, allrom/ aktivitetsrom, kjøkken, vaskerom, bad, dusj, wc, bakgang, omkleddingsrom, kontor, trapperom, garderobe og boder i den enkelte leiligheten.

Presiseringer:

- Alle tegninger, perspektiver, 3D tegninger, fotografier, skisser og modeller som er illustrert i prospektet og i salgsvedlegg er kun av illustrativ karakter og definerer på ingen måte det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse. De er kun ment som rettleidende illustrasjoner og er ikke målbare. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom prospekt, tegninger og ferdig produkt. Dette grunnet at det på tegningene fremgår møbler, fargevalg, bygningsmessige detaljer i og på leilighetene, utvendige detaljer og detaljer på fellesarealer som nødvendigvis ikke blir utført nøyaktig slik prospektet og salgstegningene viser.
- Selger forbeholder seg retten til valg av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.
- Boligen inngår i et prosjekt med leiligheter i bygningsmassen for tidligere Solberg Spinderei. Bygningens fasader, konstruksjoner, etasjeskiller, bærekonstruksjoner og bygningsform er delvis fredet. Tilpasninger til dette kan medføre lodd og retningsavvik ut over normalkravene til retning og planhet. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse.
- Den opprinnelige eiendommen ble plassert på dette sted for å utnytte tilgjengelig vannkraft fra Karindammen. Vannet løper i en kulvert under garasjeanlegg og byggets vestlige del. Denne kulvert og åpen bekk er en del av kulturminnet og fredet. Det må påregnes en del støy fra stryk og fossefall i kulverten.
- Borettslaget Solberg Spinderei påtar seg som hjemmelshaver til eiendommen 245/1472 ansvar for vedlikehold av flomledeveier fra Karindammen, i henhold til reguleringsplan og bestemmelser, samt tinglyste erklæringer mellom berørte tomteeiere og eiendommen 245/1472.
- Selger kan i byggeprosessen finne det nødvendig å foreta mindre vesentlige justeringer og tilpasninger i forhold til det utleverte salgsmateriale uten at dette må rapporteres til kjøper såfremt tilpasningen ikke påvirker den generelle standard eller planløsning.
- Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som kommer frem per dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner og tilpasninger til eksisterende konstruksjoner.
- Nivåforskjeller mellom trapperom, leiligheter og mellom leiligheter og utvendige arealer, svalgang, balkong og terrasse vil kunne forekomme. Disse løses som rampe eller trapp. Dersom avvik fra gjeldende forskrift vil disse avvik inngå i dispensasjonssøknad.

- Grunnet utgangspunktet for boligene er de opprinnelige bygningene til Solberg Spinderei, og da disse til dels er vernet, vil Solberg Spinderei Holding sin leveranse være i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) ikrafttredelse 1. juli 2017 med noen unntak i henhold til dispensasjonssøknad, dette blant annet for tilgjengelighetskrav, energi, oppvarming og lysforhold.
- Selger påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.
- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Teknisk Forskrift. Selger gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS 8175:2012, anses lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt. Grunnet utgangspunktet for boligene er de opprinnelige bygningene for Solberg Spinderei, der fasader, bærevegger, etasjeskiller og bærekonstruksjoner består, vil knirk og transmisjonslyd kunne forekomme. Dette er ikke gjenstand for reklamasjon eller mangel.
- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Solberg Spinderei Holding påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i leveransen.
- Det leveres ikke garderobeskap til boligen. Plasseringer vist på tegningene med stiplede linje er forslag til plassering. Det utføres ikke spesielle byggetekniske tiltak slik som spikerslag eller lignende til disse.
- Det presiseres at kjøkken og baderomsinnredning leveres etter egne særskilte tegninger utarbeidet for den enkelte leilighet.
- Boligens elektriske installasjoner leveres i henhold til NEK 400:2018 – Norsk standard for lavspenningsinstallasjoner og NEK 399:2018 – Norsk standard for tilknytningspunkt for elanlegg og ekomnett.
- Malerarbeid i boligen leveres i henhold til NS 3420-T:2019 estetisk klasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggeeffekter vil kunne være synlige. I fellesarealer vil korridorer og fellesrom leveres etter samme standard. Der opprinnelige flater er synlige, så som i trapperom, sparkels sår og skader, men øvrig struktur bevares. Boder, tekniske rom og lignende vil bli levert med malte flater uten ytterligere behandling. Noen sportsboder leveres med finer eller OSB plate på vegg for spikerslag.
- Ytterveggene i boligene er de eksisterende yttervegger. Disse er fredet og for å sikre bevaringen er etterisolering utført med hensyn til fuktbalansen i vegg. Prosjektet har fokus på komfortable løsninger, men opplevelse av trekk, kaldras og lignende kan forekomme, og kan ikke anses som en mangel.
- På dager hvor det er kaldt og høyt luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.
- Noen leiligheter leveres med utvalgte vinduer med mattert glass som innsynssikring til naboleilighetens terrasse.
- Noen leiligheter leveres med brannvindu for å sikre rømningsveier. Brannvinduer kan bare åpnes for vedlikehold og vask.
- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats. Boligproduksjonen gjennomføres med høyt fokus på sikkerhet og HMS. Derfor presiseres det at forbruker kun har adgang til prosjektet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder i POB AS. Det vil i byggeperioden bli lagt til rette for organisert befarings med POB sin byggeledelse.
- Selger tar ikke på seg ansvar for skadedyr som f.eks. rotter, mus, maur og div. insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type sølvkre, skjeggkre, saksedyr mv. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadoppføringslova.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til hekkesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktlys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

- Generelt Jfr. Reguleringsplan vedtatt 18.9.2019 og Jfr. situasjonsplan datert 9.9.2021.
- Felles postkassestativ plasseres i henhold til retningslinjer fra Posten Norge.
- Plass for avfallsbeholdere opparbeides i henhold til kommunale krav og fremgår av situasjonsplanen.
- Det leveres felles lekeplass og hageanlegg i henhold til situasjonsplanen.
- Vann- og avløps (VA)- anlegg Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan. Takvann føres til terreng. Det leveres drensledninger der dette vurderes som nødvendig.

Utvendige trapper / adkomstbru

Hovedadkomst, inngang A, mot sør leveres med trapp og rampe i støpt betong. Trapp og repos leveres med skiferfliser. Rampe leveres i avrettet, kostet betong. Hele utvendige del av hovedinngangspartiet leveres med varmekabel/snøsmelteanlegg.

Eksisterende adkomstbru til inngang C «låvebru» på nordsiden bevares.

Til Inngang D leveres det støpt dekke over kulvert. Overflate leveres som kostet betong eller asfaltert dekke.

Adkomst til boliger med egen privat inngang mot sør leveres med trapp/platting i impregnerte materialer.

Boligen

Bærende konstruksjoner

Eksisterende opprinnelige bærende konstruksjoner i tre/betong/stål bevares. Nye bærende konstruksjoner leveres i tilsvarende type materialer tilpasset eksisterende konstruksjoner.

Taktekking

Taktekking iht. tegning på ny takkonstruksjon over 5. etasje – papptekking 1 lag på berørte takflater. Tekking under nye takterrasser.

Fasader

Eksisterende fasader i tegl og betong av forskjellig opprinnelse bevares. Nye felt og utbedringer utføres tilnærmedesvis som eksisterende fasader, med forbehold om tilgang til teglstein.

Fasader 5. etasje, nye fasader leveres som bindingsverksvegg med stående dobbeltfaset beiset kledning i farge mørk grå.

Overflater Gulv

- Gulv Stue, kjøkken, entre/gang, soverom, gjeste-WC og bod leveres med 3-stavs parkett. – type se romskjema
- Gulv i våtrom (bad, vaskerom og kombinert bod/vaskerom) leveres med keramiske fliser med sementfuger. Flisene på gulv ligger parallelt med vegg. – type se romskjema
- Gulv i felles korridorer leveres med laminat.
- Gulv i boder i fellesareal og korridorer til boder leveres med betonggulv.
- Gulv i trapper i fellesrom leveres stedvis med eksisterende gulv i betong/tre, granitt, flis eller beleg.

I leilighet 105–111 leveres gang med fliser 30x60 lik type som badrom i gang. Gangen vil være nedsenkt i forhold til gulv stue/kjøkken.

For tilvalg overflater henvises ellers til beskrivelse på nettside.

Overflate Himling:

Malte gipsplater. Lokal nedforet himling kan forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utforinger er vist på tegning.

Vegger

- Innvendige vegger består av isolert bindingsverk kledd med malte gipsplater. Farge i henhold til romskjema.
- Innvendige vegger mot fellesareal leveres som isolert bindingsverksvegg kledd med malte gipsplater. Veggflater mot yttervegger leveres med utforing og gipset overflate frem til vindussmyg. Vindussmyg leveres isolert og med gipskledning som males sammen med øvrige vegger. Overgang mot vindu fuges. Opprinnelig form på vindussmyg bibeholdes, det betyr at det kan være variasjon fra vindu til vindu i utformingen. Noen smyg har også skrått vindusbrett.
- Vegger i våtrom på bad leveres vegger med membranløsning og fliser i våtsoner, øvrige vegger tapetseres med våtromsstrie og males i henhold til anvisninger for Jotun Våtromssystem.
- På WC, vaskerom og kombinert vaskerom/bod leveres vegger med malte gipsplater.

Listverk

- Gulvlist: foliert gulvlist, eikelist hvitlasert 16x60. Spikres med synlige spikerhoder.
- Gerikt rundt dører: hvitmalt trelist 15x58 med synlige spikerhull.
- Nye vinduer settes i eksisterende yttervegg i tegl. Vindussmyg isoleres og kles med gips. Form på opprinnelige vindussmyg beholdes. Vindusbenk vil i noen tilfeller forbli skrå. Listfri overgang mot yttervegg.
- Taklist leveres som hvitmalt list. Spikres med synlige spikerhoder.

Innvendige trapper i leiligheter over 2 etasjer

Det leveres lukket trapp med inntrinn i hvitlasert eik, og opptrinn i hvitmalt tremateriale og hvitgrunnende vanger og hvitmalte spillere i gelendre.

Trinn i trapp er fargetilpasset til standard parkettgulv. Det presiseres at det vil kunne forekomme material og farge-nyanser mellom parkettgulvet og trinnene, da disse kommer fra forskjellige leverandører.

Kjøkkeninnredning

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for de ulike leilighetstypene. Kjøkken leveres av HTH. Se Interiørvalg for nærmere beskrivelse Det leveres kjøkkenventilator og komfyrvakt over komfyr. For den enkelte leilighet er det utarbeidet nøyaktig kjøkkentegning, som gjelder foran arkitektens plantegning. Leveranseomfang vil derfor fremgå av kjøkkentegninger utarbeidet av vår leverandør HTH. Det tilbys 3 forskjellige fargetyper av kjøkkenet. Dersom intet avtales leveres kjøkken av type Stockholm i farge beige.

Hvitevarer

Oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiskap og komfyr inngår i leveransen. Det er utarbeidet kjøkkentegninger for den enkelte leilighet. Plassering av hvitevarer fremgår av disse.

Det leveres ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderomsinnredning

Det leveres baderomsseksjon, som består av speil med lys, heldekkende servant og underskap med skapsdører i henhold til kontraktstegninger.

Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse.

Vegghengt vannklosett i hvitt porselen med utenpåliggende vegghengt sisterne. Setelukk i hard plast.

Dusjhjørne med profiler i metall og klart sikkerhetsglass. Dusjveggene er ikke vanntette, men skal begrense vannspill på badegulv. Til dusj leveres forkrommet termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak.

Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin, der boligen ikke har separat vaskerom.

Boder

Innvendige boder i leiligheter leveres med parkett på gulv og malte gipsplater på vegg.

Sportsbod i fellesareal leveres med vegger i nettinggjerde. Dører leveres som nettingdører.

Gulv i bodene leveres som betong / avrettingsmasse på gulv. Betongen støvbindes.

Særskilt for leilighet 204,304 og 404 leveres det bod forberedt for innredning til kjølerom. teknisk installasjon for dette er tilvalg. Ved standard leveres rommet med samme overflater som boder forøvrig.

Vinduer og dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i farge hvit (klassisk hvit 9918) innvendig og utvendig. Energispareglass med argongass mellom glassene. Vinduene er omfattet av fredningsvedtaket for fasadene, og kan ikke endres. Vinduene leveres med løse sprosser.

Hovedinngangsdør til eiendommen leveres ferdigbehandlet fra fabrikk i farge i henhold til arkitektens fargeskjema . Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Inngangsdør til leiligheter i 1. etasje med direkte adkomst utefra leveres som ytterdør fra Swedor eller lignende. Farge i henhold til arkitektens fargeskjema

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning i 1. etasje. Dørblad, karm og ramme er ferdigbehandlet fra fabrikk i hvit farge. Energispareglass med argongass mellom glassene. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Inngangsdører til leilighetene leveres som kompaktdører i farge i henhold til arkitektens fargeskjema Dørene har brann og lydgodkjennelse i henhold til forskriftene.

Innvendige dører i boligrom leveres med karm leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge klassisk hvit 9918. Dørene leveres med matt forkrommet dørvidere og flat terskel. Plassering og slagretning i henhold til tegning. Type Swedoor Easy eller lignende.

Skyvedører får samme dørblad som de øvrige dørene i boligrom.

Boddører i felleskorridorer er utadslående og har forkrommet matt dørvidere og låssylinder. Boddør leveres ferdigbehandlet fra fabrikk i farge i henhold til arkitektens dørskjema. Type Swedoor Easy eller lignende.

Boddører i nettingvegg leveres som nettingdører i samme system som bodveggene. Leveres pulverlakkert grå RAL 7037. Plassering og slagretning i henhold til tegning. Låsbrakett for hengelås.

Brannvinduer monteres i fasader i henhold krav fra brannkonsulent. Brannvinduer har begrenset bruksområde og kan normalt ikke åpnes. Noen steder monteres brannvinduer i soverom, der disse vender ut mot fellesareal og nær nabo. Brannvindu vil fremgå av plantegning. Forbehold om endringer i prosjekteringsgrunnlaget.

Balkonger/Terrasser

Balkong og terrasser leveres i henhold til tegninger. Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes.

På balkong leveres rekkverk i glass med ramme og håndløper i aluminium.

Gulv på balkong i trykkimpregnert materiale.

Rekkverk på parapet i 3. og 5. etasje, leveres med utforming tilnærmet lik balkongrekkverk. Rekkverk mellom svalgang og terrasse i 5. etasje og levegg mellom terrassene i 3. og 5. etasje leveres som spilerekkverk i impregnert treverk.

Terrassegulv leveres i trykkimpregnerte materialer.

Oppvarming

Det leveres veggmonterte elektriske varmeovner til oppvarming av boligrom. I bad og rom med flislagte gulv leveres elektriske varmekabler innstøpt i betonggulv.

I leilighet 105–111 leveres gang med fliser på gulv med varmekabel.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres via sentrale beredere i felles teknisk rom. Egne målere for forbruk.

Elektriske installasjoner

Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg med unntak av lydvegg og lydhimling (leilighetsskille).

Belysning. Det leveres downlights i gang og på hvert bad. Av tekniske årsaker er det ikke mulig med leveranse av downlights i øvrige rom.

Elbil – ladning – Det legges til rette for fellesløsning for elbillader, der de som ønsker ladepunkt inngår avtale med leverandør. Leverandør av tjenesten er OHMIA

Det leveres LED-lys i grepslist til overskap kjøkken med lysbryter/demper på vegg.

Det leveres utvendig lysarmatur veggmontert ved hovedinngangsdør og terrassedør. På terrasse vil utelys ha integrert stikkontakt.

Telefon/TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og bredbånd fra Viken Fiber. Boenheten leveres med sikrings-skap med svakstrømsdel der utstyr for fiber og nett monteres. Kjøper bestiller selv abonnement.

Det monteres callinganlegg / ringeklokke i tilknytning til hovedinngangsdøren inngang A, C og D og ringeklokke ved hver leilighetsdør. For leiligheter nr 105-111 med egen inngang leveres det ringeklokke ved inngangsdøren i 1. etasje.

Ventilasjon bolig

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat plasseres ved parkeringsanlegg.

Kjøkkenhette hvit med tilkobling til aggregat via bypass plassert i bod. Det er ikke mulig å installere kjøkkenhetter som benytter kullfilter, som tilvalg.

Sikkerhetsutstyr

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres 1 stk. trådløs vannstopper fra Waterguard bestående av sentralenhet, magnetventil, 1 stk. sensorkabel samt sensor med batteri, plassert på rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Sprinkling

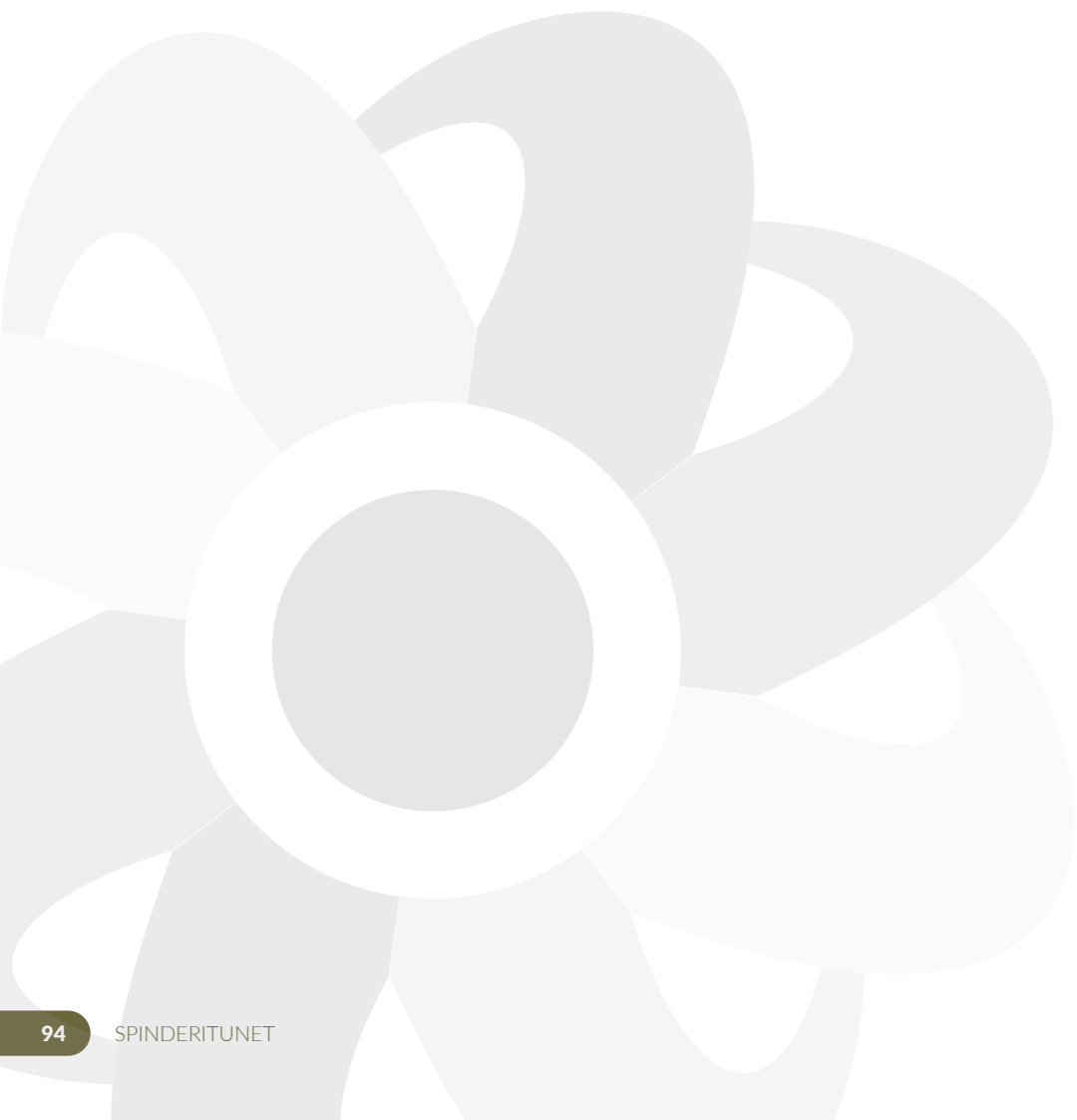
Leiligheter og fellesareal leveres med sprinkleranlegg. Plassering av sprinklerhoder i leiligheter kan ikke endres. For god funksjon er det begrensninger i forbindelse med oppsett av utstyr, lamper og lignende tett inn til sprinkler. Sprinklerhoder monteres synlig på vegg eller himling.

Brannalarm

Det leveres automatisk brannalarm til hele bygget. Alarmen dekker alle arealer og har direkte overføring til brannvesen.

Byggrensjøring

Boligen byggrensjøres før overtakelse. Noe byggestøv kan forekomme.



Type rom*	Overflate vegg		Overflate himling	
	Overflate gulv	Behandling	Farge	Behandling
Gang / hall	Parkett Bianco Molti 3 stavs hvit mattlakkert. i leilighet 105-111 leveres det fliser 30x60 i gang	Malt gips	Klassisk Hvit 9918	Malt gips
Soverom	Parkett Bianco Molti 3 stavs hvit mattlakkert	Malt gips	Klassisk Hvit 9918	Malt gips
Bad	Fliser 30x60, FK Pro Marte lys Grå fuget med standard grå sementbasert fugemasse. Gulv i dusjone med 5x5 cm mosaikk av samme flistype.	Fliser 30x60 veggfliser FK Pro Marte Lys Grå fuget med standard lys grå sementbasert fugemasse i dusj-soner. Øvrige vegger males i henhold til anvisninger for Jotun Våtromssystem.	Flis - gips Klassisk Hvit 9918	Malt gips
WC	Parkett Bianco Molti 3 stavs hvit mattlakkert.	Malt gips	Klassisk Hvit 9918	Malt gips
Bod i leilighet	Parkett Bianco Molti 3 stavs hvit mattlakkert.	Malt gips	Klassisk Hvit 9918	Malt gips
Kombinert bod vaskerom der det inngår i planløsningen	Fliser FK Pro Marte lys grå 30 x 30, fuget med standard grå sementbasert fugemasse	Sokkelflis som gulvflis, vegg øvrig malt gips	Klassisk Hvit 9918	Malt gips
Vaskerom	Fliser FK Pro Marte Lys grå 30 x 30 fuget med standard grå sementbasert fugemasse	Sokkelflis som gulvflis, vegg øvrig malt gips	Klassisk Hvit 9918	Malt gips
Stue/Kjøkken	Parkett Bianco Molti 3 stavs hvit mattlakkert.	Malt gips	Klassisk Hvit 9918	Malt gips

Type rom*	Overflate vegg		Overflate himling	
	Overflate gulv	Behandling	Farge	Behandling
Sportsbod i fellesareal - i korridor	Laminat - Haro Tritty 100 Oak Contura Stone Grey	Malt gips eller opprinnelige vegger	Klassisk Hvit 9918	Systemhimling 600x600
Sportsbod i fellesareal-bodareal med felles adkomst	Ubehandlet betong/avrettingsmasse	Nettingvegger Troax, bakvegg med finerplate ubehandlet	Grå	Malt gips. systemhimling eller åpen himling
Fellesarealer / korridorer	Laminat - Haro Tritty 100 Oak Contura Stone Grey	Malt gips eller opprinnelige vegger	Klassisk Hvit 9918	Systemhimling 600x600
Trapper	Opprinnelige trapper bevares i tre eller granitt	Malt gips eller opprinnelige vegger	Klassisk Hvit 9918	Opprinnelige himlinger
Tekniske rom og sykkelboder	Ubehandlet betong/avrettingsmasse	Malt gips eller opprinnelige vegger	Klassisk Hvit 9918	Opprinnelige himlinger eller systemhimling

Tilvalg utover dette er i egen brosjyre

INTERIØRVALG – STANDARD OG TILVALG

Reisen mot din nye bolig starter nå med planleggingen av ditt nye hjem. Vi har satt sammen en rekke valgalternativer for innredning. POB Entreprenør skal ivareta denne reisen, og vil sørge for at du får en bolig akkurat slik vi har avtalt.

Det forplikter å skulle ta vare på et kulturminne og det gir både spennende muligheter og noen rammer i gjennomføringen.

Prosjektet er tegnet av ANT Arkitektkontoret Nils Tveit AS, som har lagt stor innsats i å ta vare på særpreget, men også på at tilpasse boligen til moderne krav og komfort.

For å ivareta det unike i prosjektet bevarer vi fasader, vindusformer og bærekonstruksjoner, dvs søyler, bærende vegger, alle dekkekonstruksjoner, heissjakter og trapper både i betong og tre. Noen av disse konstruksjoner er fortsatt synlige, men størstedelen er lagt inn i himlinger og vegger for å ivareta tekniske krav.

Det gir noen begrensinger i forhold til planløsninger og det gir også begrensinger i forhold til tilvalg.

Vi har derfor laget denne oversikten som presenterer de endringer som er mulige. Om du ikke har noen tilvalg kommer leiligheten med de gode standardløsninger som allerede er valgt.

Ta deg tid til å planlegge ditt nye hjem. Book en time med våre leverandører på kjøkken, bad og hvitevarer. Med flisleverandøren eller med elektriker og rørlegger. Så kan dere i fellesskap se på gode løsninger. Vi i POB holder uansett tak i de valg dere gjør, og sørger for en ryddig prosess frem mot innflyttingen.

I byggeperioden vil dere bli invitert på befaring på byggeplassen for å verifisere tilvalgene, og senere for en forhåndsbefaring noe tid før overtakelsen.

Tilvalgene gjennomføres på nettet, på en tilvalgsplattform dere får tilgang til etter inngått kjøpsavtale. På denne nettsiden vil det være eksempler på priser, og tidspunkter for når tilvalgene må gjennomføres. I og med at byggeprosessen er igang kan disse tidspunkter være overskredet.

For at våre leverandører og underentreprenører skal kunne sette av god tid til deg, er det viktig å avtale en tid for møte. Vi er gjerne behjelpelige med denne avtalen.

Vi formaliserer tilvalgene med en forandringskontrakt som både vil inneholde opplysninger om avtalt pris og eventuelt tillegg i tid. Forandringskontrakten inngås mellom dere som boligkjøper og selger av prosjektet og signeres derfor av samme kontraktsparter som hovedkontrakten oppgjør følger samme krav som hovedkontrakt og alle tilvalg gjøres opp ved overtakelse.

For at vi skal ha kontroll på kvalitet, leveranseomfang og fremdrift og dere ha trygghet for at boligen blir levert som avtalt, har våre underentreprenører og leverandører ikke anledning til å avtale direkte leveranser i prosjektet.



Kjøkkeninnredningen leveres av HTH Kjøkken. Vi har som standard valgt kjøkkenmodellen 2800 Stockholm i beige. Det er mulig å velge modell 4600 Glatt Grå eller 1900 Glatt Hvit til samme pris.

Kortfattet beskrivelse kjøkken

Innredningshøyde 211,8 cm.

- Skrog:** 16mm sponplater belagt med slitesterk, og miljøvennlig melamin, forkanter i samme farge som kjøkken.
- Underskap:** Leveres med 1 hylle.
- Hjørneskap:** Leveres med 1 hylle.
- Vaskeskap:** Leveres med plastinnlegg i bunnen.

Front og håndtak for helintegrert oppvaskmaskin.

Skap for integrering av ovn med blendestykke i bunnen og lufterist i stål i toppen.

- Skuffeseksjon:** Metaskuffer med bestikkinnlegg i øverste skuff. Det leveres en skuffeseksjon per kjøkken.
- Demping:** Demping på skuffer og skap.
- Overskap:** Høyde 70,4cm med 2 hyller. Ventilatorskap for slimline med 2 innvendige hyller og blendfelt.
- Belysning:** LED grepslist innfelt i bunnen av overskap. Skjult ledningsføringer. Fungerer både som håndtak og belysning. Leveres ikke på hjørneskap. Belysningen kan dempes med bryter på vegg
- Høyskap:** Høyde 195,2cm.

Det leveres høyskap for integrert kombiskap.

Det leveres høyskap for integrert stekeovn med skap i bunnen i de største leiligheter.

Takforing leveres ikke

- Grep:** Line Sort 20cm W773 391. Til konseptene er det plukket ut samme grep i ulike farger, se vedlegg.
- Benkeplate:** 30mm laminat benkeplate i farge Surface 597 med rett forkant maskinpåsett. Til konseptene er det plukket ut benkeplater i ulike farger, se vedlegg.
- Vask:** Nedfelt Franke Sirius SID 61050/40TH, Sort komposittvask med 1 stor kum og strainer. Hull til blandebatteri i vasken.

Planløsningen i de enkelte leiligheter er forskjellig, og det er utarbeidet en tegning for standardløsningen for din leilighet.

Hvis du ønsker å gjøre endringer på kjøkkenet, ny benkeplate, annen farge på skapet, eller noe helt annet, så avtaler du et møte med vår kjøkkenkonsulent hos HTH ved prosjektavdelingen i Oslo.

Plassering av vann, avløp og kjøkkenhette er låst for å sikre optimale føringsveier. Kjøkkenhette / avsug med kullfilter og utblåsing direkte til rommet er dessverre ikke mulig.



Kjøkken Stockholm



Kjøkken Glatt hvit



Kjøkken Glatt grå



Kjøkken Stockholm

Baderomsinnredning leveres av HTH. Vi har som standard valgt baderomsskap modell 4600 Glatt Grå, alternativt 2800 Stockholm i beige eller 1900 Glatt hvitt.

Planløsningene i de enkelte leiligheter er forskjellig, og bredde på baderomsinnredning fremgår av disse.

Som for kjøkken er det mulighet for tilvalg på disse løsningene. Farge, servanttype, type skap og løsning. Avtal time for gjennomgang.

Plassering av vann og avløp er også her låst, da føringsveier for vann og avløp inngår i et stort system der fall, lyd, trykk, brann og mye mer er vurdert i prosjekteringsprosessen.

Bad

Front: HTH Modell 4600 Glatt Grå/2800 Stockholm/ 1900 Glatt Hvit. 16mm slitesterk, melamin i grå/beige/hvit utførelse.

Underskap: Baderomsskap i Bmodell Høyde 57,6cm, dybde 47,5cm. Benkeplatehøyde 85cm.

Tilbehør: Synlige sider og foringer leveres i M1 Grå Dekor/ M0 Stockholm Dekor/ M6 hvit Dekor utførelse.

Speil: Speil med LED lys felter høyde 85cm, bredde lik vasken.

Grep: Line Sort 20cm W773 391. Til konseptene er det plukket ut samme grep i ulike farger, se vedlegg.

Vask: Heldekkende matt hvit komposittvask modell Lava 52/30 fra KUMA dybde 51cm bredde 62/82/102/122(dobbelvask)/162(dobbelvask)cm. I slim bad 62 x 36cm leveres heldekkende matt hvit komposittvask modell Diamond fra KUMA dybde 36cm bredde 62cm.



Dobbelvask hvit



Dobbelvask grå



For innredning på WC med skap i bredde 40 cm leveres type Oporto 10052 BL i hvit utførelse.

Vi har i samarbeid med HTH valgt en god hvitevarepakke fra Electrolux, med varmluftsovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kombiskap.

Dersom du ønsker å forandre hvitevarer, kan dette leveres via HTH og avtales med HTH sin kundekonsulent.



Bilde fra visningsleilighet. Tilvalg på kjøkken.

Garderobeløsninger er så mye, og ønsker og valgmuligheter er mange. Derfor har vi valgt ikke å levere garderobeskap som standard. Det betyr likevel ikke at man ikke kan få levert ferdig oppsatte garderober klare til innflyttingsdagen.

Vi har inngått avtale med HTH om levering og montasje av garderobeløsninger. Ta kontakt med HTH-konsulenten for å finne den løsningen som passer akkurat til dine behov.



Vår leverandør ParkettPartner leverer parkett og gulvlist i prosjektet. Standard er det valgt en 3-stavs eikeparkett som er Hvit matt lakkert.



3-stav Eik Bianco Multi Hvit Matt lakkert



ParkettPartner har foreslått følgende tilvalg:



1-stav Eik Marzipan Muffin Grande 4V Børstet, matt lakkert



Bestilles



1-stav Eik Caramel Grande 4V Børstet, matt lakkert



Bestilles



1-stav Eik Marzipan Muffin Multi Børstet, matt lakkert



Bestilles



1-stav Eik Cappuccino Grande 4V



Bestilles

Fargeprøver kan avvike fra originalen. Originalprøver kan sees hos Parkettpartner i Sætre.

Leverandør av fliser er Flisekompaniet og selv om vi har tatt ut en fin standardflis, er det naturligvis mange muligheter. Som standard leveres badet med flislagt gulv, fliser på vegg i dusjsone og ellers sokkelflis mot malt gipsvegg. Det er mulighet for tilvalg på flistyper og flislegging av alle vegger.

Bad - gulv



Fk Pro Marte Grey (Grå) matt 30x60 / 5x5

Fk Pro Marte Beige (Beige) matt 30x60 / 5x5

Fk Pro Marte Antrasite (Antrasitt) matt 30x60 / 5x5

Fk Pro Marte Black (Svart) matt 30x60 / 5x5

Bestilles

Bestilles

Bestilles

Vaskerom og bod/vaskerom – gulv og sokkelflis



Standard Grå FK PRO MARTE 30x60 cm og 5x5 cm i dusjsone

Tilvalg Beige FK Marte Pro 30x30 cm

Tilvalg Antrasitt FK Marte Pro 30x30 cm

Tilvalg Sort FK Marte Pro 30x30 cm

Bestilles

Bestilles

Bestilles

Bad - vegg (Vegg flislegges bare i dusjsone)



Standard Grå FK PRO MARTE 30x60 cm

Tilvalg Beige FK Marte Pro 30x60 cm

Tilvalg Antrasitt FK Marte Pro 30x60 cm

Tilvalg Sort FK Marte Pro 30x60 cm

Bestilles

Bestilles

Bestilles



Armaturer og dusjgarnityr leveres via vår rørlegger. Det samme gjør dusjvegger, toaletter og utslagsvask på vaskerom.

Oppstikk, plassering av avløp og vannuttak er låst i prosjektet. Endringer på utstyr avtales med rørlegger. Det er ikke mulig å få levert badekar der dette krever ekstra sluk.



Grohe Eurosmart servantbatteri



Grohe Essence kjøkken



Grohe Essence Dusjbatteri



Innfellbare dusjvegger i glass og krom

Avtal time for gjennomgang med rørlegger for tilvalg

Som standard leveres det downlights i bad og entre. I øvrige himlinger kan det ikke monteres downlights.

Skjult ledningsføring i leilighetens innvendige vegger. Åpen føring på skillevegg mellom leiligheter.

Det leveres elpunkter i henhold til NEK 400. Plassering av TV er foreslått på plantegninger og her leveres også uttak til wifi/kabelTV.

Sikringskap plasseres som vist på plantegninger, og i skapet er det også avsatt plass til router.

Tilvalg på elektro gjøres direkte med prosjektets elektriker. Avtal time for gjennomgang.

FARGER

Innvendige vegger leveres malt i farge Klassisk Hvit 9918.
Listverk leveres i samme farge.

Det er mulig å velge andre farger på en eller flere vegger. Tillegg for fargeskift gjelder per farge, dekker nødvendig masking, vask av malemaskin samt innkjøp annen maling inkludert evt. rest opp til nærmeste beholderstørrelse.

Øvrige tilvalg med maler avtales i møte.



Livsnerven i Solbergelva

Solberg Spindery ble etablert i 1818 og ble fort en viktig institusjon i Solbergelva. Lokalsamfunnet i Solbergelva ble bygget opp rundt fabrikkens. Her har generasjon etter generasjon levd, jobbet og vært med på å skape et industrieventyr og merkevaren Solberg som fortsatt i dag lever i beste velgående. Fabrikkområdet er i dag registrert som et verneverdig kulturmiljø.

Tidslinje:

- 1818** A/S Solberg Spindery ble stiftet i Drammen.
- 1821** Solberg Spindery starter opp i Solbergelva og lager det første maskinspunnete garnet i Norge.
- 1847** Ny spinderybygning er oppført og produksjonen er mer enn fordoblet.
- 1910** På initiativ fra fru Thea Haug oppretter Solberg Spindery et av Norges første pensjonsfond.
- 1918** Solberg Spindery feirer 100 år.
- 1920** Solberg Spindery går inn med støtte til hornmusikk og idrett og gir midler til opparbeidelse av idrettsbane.
- 1943** Herman Wildenvay lager en vise i anledning 125 års jubileet.
- 1968** Kong Olav og det nyforlovede kronprinsparet besøker Spinderyet i anledning 150 års jubileet.
- 2007** Produksjonen legges ned og flyttes til Portugal.
- 2021** 200 år etter at produksjonen startet, blir hovedbygningen bygget om til 66 leiligheter hvorav 15 av leilighetene er over to plan.

Solberg Spindery ca. 1950



Arbeidere med spinderymester Rydgren ca. 1890



Portnerstuen ca. 1910



Solberg Spindery 1929

EIENDOMMEN FRA A TIL Å

– BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer

615195006

615215010

Kontaktperson

Navn: Kari-Anne Haugan, telefon 95 21 57 00

Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Andreas Johnsrud, telefon 45 47 03 42

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Bragernes Torg 11, 3010 Drammen

Org.nr.: 910 968 955

Selger/Utbygger

Boligene:

Solberg Spinderei Holding AS

Org.nr.: 923 586 911

Ekstra garasjeplasser og boder:

Spinderiet Næring AS

Org.nr 924 439 998

Hjemmelshaver

Boligene:

Solberg Spinderei Borettslag – ideell 2349/2500 deler

Org.nr: 923 798 854

Ekstra garasjeplasser og boder:

Spinderiet Næring AS – ideell 151/2500 deler

Adresse til Selger/utbygger og hjemmelshavere:

c/o Økonomi Assistanse Drammen AS

Gråterudveien 1, 3036 Drammen

Solberg Spinderei Holding AS råder over eiendommene gjennom ugjenkallelige generalfullmakter.

Entreprenør

Navn: POB Entreprenør AS

Adresse: Vebjørns vei 5, 3414 Lierstranda

Org.nr.: 965 178 228

Generelt om prosjektet Spindereitunet

Sentralt i Solbergelva ligger bygningene som en gang tilhørte ærverdige Solberg Spinderei. Før var fabrikken fra 1818 livsnerven i Solbergelva, med skovlhjulet som ga kraft til spinnerimaskinene. Nå blir de gamle verneverdige fabrikklokalene oppgradert og bygget om til 66 unike boliger for alle aldre – slik at Spindereitunet igjen fylles med liv og nye historier.

Bli med å skriv et nytt kapittel og lev det gode liv på Spindereitunet, i hjertet av Solbergelva.

Spindereitunet (Solberg Spinderei Borettslag – org. nr. 923 798 854) er planlagt å bestå av blant annet 66 leiligheter hvorav 15 er leiligheter over to plan. Bygget vil være på 6. etasjer på det høyeste (5. etasjer + kjeller) og det blir en fin miks av størrelser på leilighetene, tilpasset alle livsfaser.

Prosjektet vil også bestå av bolig- og næringsseksjoner, herunder tre vanlige næringsseksjoner og et frittliggende felles garasjeanlegg i 2 plan. Parkeringsplassene på taket av det nyoppførte garasjeanlegget vil bli organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene hvor hver boligseksjon får 1 stk. stedfestet parkeringsplass. I tillegg vil dette planet inneholde 12 gjesteplasser til bruk for boligene beliggende nærmest inn- og utkjøringen. Disse vil utgjøre en del av fellesarealet i sameiet. Parkeringsplassene i plan 1 vil bli organisert som egne næringsseksjoner som kan omsettes fritt innenfor dette utbyggingsprosjektet med Spindereit Næring AS som selger.

Eiendommen og organiseringen av eiendomsprosjektet

Prosjektet Spindereitunet skal oppføres på eiendommen gnr 245, bnr 1472 i Drammen kommune og består av et rehabilitert bygg med tilhørende nyoppført garasjeanlegg. Utbyggingen vil skje i ett byggetrinn.

Utbyggingseiendommens areal er oppgitt til ca. 8.443 m².

Området er planlagt å bestå av ett eierseksjonssameie og eiendommen skal seksjoneres.

Etter seksjonering av eiendommen vil sameiet bestå av 66 boligseksjoner med Solberg Spinderei borettslag som hjemmelshaver og 54 næringsseksjoner eies av andre, herunder bl.a. Spindereit Næring AS. De 66 boligseksjonene består hver av bruksenhetens hoveddel, som er boligen, og tilleggsdeler til bruksenheten, som ikke ligger inne i hoveddelen og som omfatter boder og parkeringsplasser. Balkonger og terrasser er ikke tilleggsdeler, men inngår i seksjonenes hoveddeler, men regnes ikke med i seksjonenes eierbrøker. De 54 næringsseksjonene i sameiet består av 3 næringsseksjoner for næringslokaler i plan 2. Disse næringsseksjonene består av hoveddel og tilleggsdeler i form av boder og parkeringsplasser i parkeringsanlegget og 6 parkeringsplasser på terreng utenfor næringslokalene. Videre er det 7 næringsseksjoner som utgjør 7 boder i plan 2 samt 44 næringsseksjoner som utgjør 44 parkeringsplasser i frittliggende garasjeanlegg.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Alle de 66 boligseksjonene med tilleggsdeler skal eies av og hjemles Solberg Spinderei borettslag. De 58 næringsseksjonene eies av og hjemles andre, herunder bl.a. Spindereit Næring AS.

Solberg Spinderei borettslag vil som seksjonseier ha enerett til bruk av sine boligseksjoner og de øvrige seksjonseierne vil ha enerett til bruk av sine næringsseksjoner og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonseierne har full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen

Kjøpere av boliger i borettslaget vil bli andelshaver i borettslaget og ha bruksrett til sin bolig og tilhørende fellesarealer. Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven.

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

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Utkast til vedtekter og budsjett for sameiet følger som vedlegg til kontrakt og kan fås utlevert mot henvendelse til megler.

Selger fastsetter vedtekter for borettslaget i forbindelse med stiftelsen av borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og eventuelle husordensregler for borettslaget. Som medlem av NBBO og borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser.

Selger tar forbehold om antall boliger, seksjoner, endelig organisering og omfang.

Adresse

Foreløpig adresse er Solbergveien 22 A, C, D 3057 SOLBERGELVA, men endelig adresse for den enkelte bolig vil først bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Andel i tilknyttet borettslag som inngår i et eierseksjonssameie.

Eierseksjon for ekstra garasje plass og/eller bod kjøpt av Spinderiet Næring AS

Boligtype

Leilighet i borettslag

Næringsseksjon - Garasje plass/bod

Tomtetype

Eiet tomt

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli skiltet til fellesvisninger.

Innhold og standard

Prosjektet består av 66 leiligheter hvorav 15 er over to plan. Det blir en fin miks av størrelser, tilpasset alle livsfaser. Leilighetene varierer i størrelse fra 45,7 m² til 163,1 m² BRA. Leilighetene er over to plan vil ha størrelser fra 79,1 m² til 118,4 m² BRA.

Ved utformingen av leilighetene er det lagt vekt på å skape et hjem du skal trives i. Derfor er det funksjonelle planløsninger som gjør leilighetene anvendelige og lette å møblere. Kjøkkeninnredningen leveres fra HTH. Hvitevarene på kjøkkenet er integrerte og induksjonsplattetopp følger med. Alle rom utenom badene, leveres med hvit matt lakkert 3-stavs eikeparkett på gulvene og malte glatte vegger. Badene leveres med fliser på gulv og i dusjnisje. Øvrige vegger på badet tapetseres med våtromsstrie og males i henhold til anvisninger i Jotun Våtromssystem samt innredning fra HTH. Det er lagt stor vekt på at leilighetene skal ha romslige kjøkken og stuer. Dette for å sikre at det blir rikelig med areal i de rommene vi oppholder oss mest i.

Fellesareal/Utomhus/Infrastruktur

Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også kunne bruke de utvendige og innvendige fellesarealer som borettslaget disponerer.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører dermed blant annet hele bygningskroppen med utvendige vegger, tak grunnmur og etasjeskiller, samt innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Det samme gjør innvendige ganger, trapper og heiser, så lenge dette ikke ligger innenfor bruksenheten. Innvendige fellesarealer ferdigstilles av selger samtidig med boligene. Utomhus fellesarealer ferdigstilles så snart årstiden tillater det. Det gis ikke reklamasjonsrett på plen. Plen må vannes og vedlikeholdes av borettslaget/sameiet.

Borettslaget vil i tillegg til å ha vedlikeholdsansvaret for boligene, også ha ansvaret for drift og vedlikehold av alle fellesareal, herunder vesentlige deler av bygningskroppen, flomsikringsanlegg og øvrige fellesinstallasjoner hvor Solberg Spinderi borettslag har det meste av den faktiske disposisjonsretten. Se vedtektene for borettslaget for mer informasjon.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen vil også være i sameie med andre tilliggende

eiendommer/sameier. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet/borettslaget dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger bruksrett til en sportsbod i hovedbygget og bruksrett til en parkeringsplass i felles frittliggende garasjeanlegg til hver leilighet i tillegg til felles sykkelparkering.

Hver boligseksjon vil få 1 stk. bod som tilleggsdel til sin seksjon.

Garasjeanlegget er planlagt organisert slik at hver boligseksjon får 1 stk. parkeringsplass som tilleggsdel til sin seksjon. I tillegg vil det bli etablert 12 stk. parkeringsplasser til gjesteparkering for Borettslaget. De resterende parkeringsplassene vil bli etablert som egne næringsseksjoner.

Selger forbeholder seg likevel retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli.

Det er noen få ekstra sportsboder i hovedeiendommen og parkeringsplasser i garasjeanlegget som selges av Spinderiet Næring AS til fast pris, se prislisten. Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser og boder som er kjøpt ekstra, da disse kun kan selges til de som fra før er eier av bolig- eller en næringsseksjon innenfor dette utbyggingsprosjektet.

Solberg Spinderi Holding AS og Spinderiet Næring AS vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie til andre enn seksjonseiere/andelshavere i Solberg Spinderi borettslag.

Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger.

Ohmia Charging leverer ferdige ladepunkter og en ev. tilleggsavtale om ladning må derfor inngås direkte mellom Ohmia Charging og den enkelte beboer.

Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier/andelshaver. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgs-tidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Det er avsatt 8 parkeringsplasser for brukere med nedsatt funksjonsevne i sameiets utvendige fellesarealer. Styret i sameiet/borettslaget i samarbeid fordeler bruken av disse 8 parkeringsplassene til andelseiere som til enhver tid har behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Det vil fremkomme svanker i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring og annet bruk. Det gis ikke reklamasjonsrett på dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, samt offentlig ledningsnett for vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligene overtas av kjøper 30. juni 2023.

Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelses-

tidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelses-tidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virus-utbrudd.

Generelt om Borettslag

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer i borettslaget og sameiet til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

Kriteriet for å kunne bli andelseier i borettslaget er at kjøper er/blir medlem i NBBO.

Fordelen med borettslag som boform er at beboerne sammen deler på felleskostnadene til borettslaget, samtidig oppnår man bedre betingelser blant annet gjennom finansiering. Styret organiserer driften best mulig på vegne av andelseierne, noe som er med på å skape et godt bomiljø til beste for beboerne.

Forkjøpsrett

Medlemmer av NBBO og andelshavere i borettslaget har forkjøpsrett til boligene når de skal selges på nytt. Boligen vil da utlyses for salg etter reglene i borettslagsloven og NBBO.

Velforening

Selger er ikke kjent med pliktig medlemskap i velforening på området.

Vedtekter/Husordensreglement

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget samt vedtekter til sameiet, og disse følger som vedlegg til kontrakt. Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Husordensregler vil bli utarbeidet underveis i prosessen.

Oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. Kjøper gjøres også oppmerksom på ev. begrensninger i ovennevnte som følge av at prosjektet er et kulturminne/verneverdig.

Utleie

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Boligen/Andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som medfølger:

27.12.2001 - Dokumentnr: 12560 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1493

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler rett til vei, vann og avløp over Spinderitomten.

Rettigheter:

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565-1 – Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1471
Med flere bestemmelser
Servitutten omhandler adkomstrett for denne eiendom over bnr. 1471, samt adkomstrett over kommunens eiendom gnr. 45 bnr. 1.

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565-3 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1471
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Servitutten omhandler rett for denne eiendom til å benytte eksisterende ledninger og anlegg for elektrisitet, vann og avløp.

27.02.1998 - Dokumentnr: 1565-4 – Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1471
Til fargeriet, fyrhus og tankanlegg
Med flere bestemmelser
Servitutten omhandler rett for denne eiendom til vederlagsfri bruksrett til fargeriet, fyrhuset og tankanlegg beliggende på bnr. 1471, med flere bestemmelser om vedlikehold og forsikring.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312554 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr:1
Bestemmelse om damanlegg og ledevegger
Bestemmelse om vedlikehold
Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde damanlegg og ledevegger på bnr. 1.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312591 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 2
Bestemmelse om ledevegg/steinfylling
Bestemmelse om vedlikehold
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde ledevegg og steinfylling på bnr. 2.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312623 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1
Bestemmelse om ledevegg
Bestemmelse om vedlikehold
Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde ledevegg på bnr. 1.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312641 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 61
Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 82
Bestemmelse om ledevegg

Bestemmelse om vedlikehold

Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn
Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde ledevegg på bnr. 61 og bnr. 82.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312668 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 61

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 98

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 99

Bestemmelse om ledevegg

Bestemmelse om vedlikehold

Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde ledevegg på bnr. 1, bnr. 61, bnr. 98 og bnr. 99.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312695 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1471

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 140

Bestemmelse om dyplop

Bestemmelse om vedlikehold

Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde dyplop under bro på gnr. 245, bnr. 1 og bnr. 1471 samt gnr. 246, bnr. 1 og bnr. 140.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312748 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 45

Bestemmelse om ledevegg

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde ledevegg på gnr. 245 bnr. 1 og gnr. 246 bnr. 45.

10.11.20 - Dokumentnr: 3312766 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 245 Bnr: 1

Bestemmelse om innløp kulvert

Bestemmelse om vedlikehold

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde innløp kulvert på gnr. 245 bnr. 1.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312786 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 1

Bestemmelse om ledevegg

Bestemmelse om vedlikehold

Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å opparbeide og utbedre, samt drifte og vedlikeholde ledevegg på gnr. 246 bnr. 1.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312805 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 44

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 45

Bestemmelse om utpiggning/sprengning

Bestemmelse om vedlikehold

Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å utpigg/spreng, samt drifte og vedlikeholde elv på gnr. 246 bnr. 44 og bnr. 55.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312825 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 61

Rettighet hefter i: Knr: 3005 Gnr: 246 Bnr: 141

Bestemmelse om utpiggning/sprengning

Bestemmelse om vedlikehold

Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omhandler plikt for eiere av denne eiendom til å utpigg/spreng, samt drifte og vedlikeholde gnr. 246 bnr. 61 og bnr. 141.

Selger gjør oppmerksom på at sameiet vil ha rett og plikt til å vedlikeholde ovennevnte heftelser tinglyst 10.11.20. Borettslaget Solberg Spindri påtar seg som hjemmelshaver til eiendommen 245/1472 seksjon 1-66 sin andel av ansvaret for vedlikehold av flomledeveier fra Karindammen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader til fremtidig vedlikehold av flomledeveier, men det er uvisst hvor nærstående et slikt behov er og selger har derfor ikke et estimat av kostnaden.

Selger kan tinglyse nødvendige heftelser i alle seksjoner i sameiet, herunder erklæringer/avtaler og rettigheter i forbindelse med opprettelsen av sameiet og gjennomføring av prosjektet.

For de 66 leilighetene: Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets seksjoner for felleslånet. Videre vil det bli tinglyst 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

Eventuelle andre forhold knyttet til gjennomføring og organisering av prosjektet

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for «Solberg Spindri nord», PlanID 062520140011, vedtatt 18.09.2019. Gnr/bnr 245/1472 er regulert til arealformål kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB5) og parkeringsplasser (SPP2).

Videre ligger eiendommen i et området som er omfattet av Kommuneplanens arealdel for 2015-2026.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser. Det er inngått utbyggingsavtale med Drammen kommune som kan bli tinglyst på eiendommen.

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 04.11.20 Kopi av rammetillatelsen, igangsettingstillatelser og ev. utbyggingsavtalen kan fås ved henvendelse til megler.

Rammetillatelsen er gitt med dispensasjon fra tilgjengelighetskrav, energi, oppvarming og parkering.

Det er gitt igangsettingstillatelse IG1 for rivningsarbeider den 16.03.2021 og IG2 den 18.06.2021 med endringer og avvik fra TEK17.

Selger har fått tillatelse til dispensasjon fra krav i TEK 17 om dagslys i enkelte leiligheter. Dette gjelder spesielt for leilighetene 314-319 som har mindre direkte sollys i stue/kjøkken enn kravene tilsier. Dette som en konsekvens av de vindusarealer som er tilgjengelig i bygget jft vernekrav og bæresystemer. Dette er kompensert med følgende tiltak:

- Heve himling langs yttervegg (Kan sees i visningsleilighet)
- Bruk av hvitmaling med høy luminanskontrast
- Balkongrekkverk på leiligheter over etableres med glassrekkverk og minst mulige rammer
- Bruk av hvitbeiset eikeparkett med stor lysrefleksjon (Kan sees i visningsleilighet)

Videre er det i igangsettingstillatelsen opplyst flg. forhold som det er gitt dispensasjon fra:

- utforming av fasade i tråd med anbefalinger fra Viken fylkeskommune og fravik fra TEK17 for eksisterende byggverk iht plan- og bygningsloven §31-1, fjerde ledd, herunder:

- TEK17, §13-7, andre ledd om dagslys i rom for varig opphold
- TEK17, §12-7, fjerde ledd bokstav c, om krav til utforming av rom og annet oppholdsareal.
- TEK17, §12-11, tredje ledd, bokstav a, om adkomst til balkong, terrasse, uteplass o.l.

Ytterligere krav til dispensasjoner og avvik fra TEK 17 vil kunne fremmes overfor byggesaksmyndigheter, ref leveransebeskrivelse avsnitt presiseringer.

Foreløpig har kommunens eiendomsavdeling avslått forslag om lokk over bekk mellom Solberg Spinderi og næringseiendommen mot sør. Det betyr at det ved høy vannføring vil være støy fra bekken som overskrider grenseverdier for lyd på fasade. Omfang og behov for dispensasjon avklares løpene. Støyreducerende tiltak kan bli påkrevd og selger tar forbehold om etablering av støyskjerm. Bestemmelser vedr. drift og vedlikehold av denne kan bli tinglyst på eiendommen.

Eksisterende adkomstbru til inngang C «låvebru» på nordsiden bevares.

Selger gjør også oppmerksom på at det foreligger planer på tomt gnr/bnr 245/1556. Selger er ikke kjent med endelig status.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan
Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet.
Se egen prisliste for mer informasjon.

Omkostninger

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjestående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Ved kjøp av ekstra garasjeplass og/eller bod betaler kjøper i tillegg dokumentavgift med 2,5 % av gjeldende kjøpesum, i tillegg til tinglysningsgebyrer. Det tas forbehold om endringer i de offentlige avgiftene og avgiftsgrunnlaget.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

10 % av total kjøpesum (innskudd og andel fellesgjeld) for boligen forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller hjemmelsdokument er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpesum for ekstra garasje og eller bod med tillegg av omkostninger, betales i sin helhet ved overtakelse.

Innskudd

Innskuddet er den del av kjøpesummen for boligen og som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Kapitalkostnader/Fellesgjeld

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget finansieres med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 40 års løpetid hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Nominell rente er

pt. 4,14 % pa. iht. tilbud fra DNB Bank datert mars 2023 og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtakelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Rentene er p.t. historisk lave og det må påregnes at disse vil øke i løpet av lånets løpetid.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2023, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget eier 66 seksjoner i sameiet og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Eiendommens faste, løpende kostnader:

1) Felleskostnader

Felleskostnader for eiendommen består av drifts- og vedlikeholdskostnader. For andelseiere vil i tillegg kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld tilkomme. Totale felleskostnader vil da avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi.

Det er lagt til grunn at varmtvann, kommunale avgifter, TV/bredbånd, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsfører, premie for husleiegarantiforsikring, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, vedlikehold og andre driftskostnader er inkludert.

Drift- og vedlikeholdskostnader er stipulert til en snittpris på kr 23,- per BRA per mnd.

Kommunale avgifter (Vann/Avløp) er stipulert til kr 694,- per mnd.

TV/Bredbånd er budsjettet med kr 339,- per mnd.

Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene.

Månedlige felleskostnader inkl. renter er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisten.

Felleskostnader for garasjelegget skal betjenes av de som disponerer plass i garasjelegget. Dette er stipulert til kr 129,- per plass per måned

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

2) Forretningsfører

Selger har engasjert NBBO som forretningsfører og kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader.

Siden borettslaget vil bli tilknyttet boligbyggelaget NBBO plikter alle kjøpere å bli medlem her.

Den årlige årskontingenten er satt til kr 250,- og betales gjennom felleskostnadene.

Medlemskapet gir en rekke fordeler som du kan sjekke ut ved å gå inn på www.nbbo.no. Kjøper må selv betale innmeldingsgebyr til NBBO om man ikke allerede er medlem.

3) Kommunal eiendomsskatt

Det er ifølge kommunen ikke eiendomsskatt på boliger i Drammen kommune per 2021.

Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtakelsesdato.

Sikring av felleskostnader - Husleiegarantiforsikring

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret i Borettslagenes Sikringsordning.

Premien for sikringen utgjør per i dag 0,075 % av de årlige felleskostnadene inkl. de finansielle. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at øvrige andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader. Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. Oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikrings-

taker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. En forutsetning for ordningen er at andeler ikke er solgt til juridiske personer.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning, og denne ordningen er nedfelt i borettslagets vedtekter.

Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres to ganger i året, med minimum kr 100 000,- per innbetaling. Ved benyttelse av IN-ordningen vil den enkelte andelseier bli belastet et engangsgebyr på kr 975,-. Selger tar forbehold om at NBBO kan øke/senke denne kostnaden. Bruk av IN-ordning skjer kun ved terminforfall på borettslagets lån. Skriftlig avtale om nedbetaling av andel fellesgjeld må gjøres i god tid i forkant. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det er inngått en Husleiegarantiforsikring. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før alle boliger i borettslaget er innflyttet/solgt og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Første innbetaling vil normalt kunne foretas ved første låneforfall etter innflytting. Det vil påløpe et gebyr for første innbetaling av IN-ordningen.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig Megler eller forretningsfører.

Forsikring

Sameiet tegner boligforsikring fra overtagelse. Kjøper besørger selv å tegne egen innboforsikring. Selger er ansvarlig for å forsikre bygget frem til nye kjøpere overtar.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 37 500,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 5 000,- i oppgjørstjenester og kr 6 000,- for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr. 2 000,-

Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-

Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift.

For salg av ekstra garasje plass/bod er meglers vederlag avtalt til kr 6 000 per kontrakt

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

Kjøp av ekstra garasje plass/bod reguleres av avhendingslova og gir ikke rett til avbestilling.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold

Selger tar ingen forbehold for igangsetting av prosjektet.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Boligen inngår i et prosjekt med leiligheter i bygningsmassen for tidligere Solberg Spinderi. Bygningen rehabiliteres fra næring til bolig og fasader, konstruksjoner, etasjeskiller, bærekonstruksjoner og bygningsform er delvis fredet.

Tilpasninger til dette kan medføre lodd og retningsavvik ut over normalkravene til retning og planhet. Kjøper er kjent med at bygget er SEFRAK-registrert/lokalt kulturminne og ev. ulemper som måtte medfølge på grunn av dette. Tekniske løsninger for oppvarming, konstruksjoner som skal motvirke støy, knirk, trekk og lignende er basert på tilpasninger til eksisterende konstruksjoner. Arealavvik, knirk, transmisjonstøy og trekk kan forekomme.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og situasjonsplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at hjemmelsdokument tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport av kontrakt eller utstedelse av nytt hjemmelsdokument til ny kjøper, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 50 000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler og seksjoner i prosjektet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, situasjonsplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Løsninger/innredninger som ikke fremgår av leveransebeskrivelsen/romskjema leveres ikke dersom ikke annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Den opprinnelige eiendommen ble plassert på dette sted for å utnytte tilgjengelig vannkraft fra Karindammen. Vannet løper i en kulvert under parkeringshuset og byggets vestlige del. Denne kulverten er en del av kulturminnet og er fredet. Det må påregnes en del støy fra stryk og fossefall i kulverten.

Kjøper aksepterer at selger eller selgers representanter vil ha anleggsmaskiner eller annet utstyr stående på eiendommen samt utføre nødvendig arbeid på eiendommen frem til leilighetene, næringsseksjonene og utomhus er ferdigstilt.

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden medfører betydelig risiko og kan kun foretas etter forutgående avtale med stedlig byggeplassledelse fra entreprenør (POB).

Etter overtagelse plikter kjøper å gi selger eller selger sin representant og dennes ansatte adgang til boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 7-16) til ev. mangelsutbedring, slik at dette kan skje på en rasjonell måte. Dette gjelder også mangler ved fellesareal som må utbedres fra seksjonen (f.eks. felles røranlegg).

Særlige bestemmelser om reseksjonering av næringsseksjonen(e) i bygget:

Dersom den til enhver tid eier og/eller hjemmelshaver til næringsseksjonen – snr. 67-69, finner det tjenlig, har vedkommende rett til å dele opp denne i flere seksjoner – det være seg næringsseksjoner eller boligseksjoner. Styret og årsmøtet anses bundet av denne bestemmelse og er forpliktet til å behandle og samtykke til en slik bruksendring og reseksjonering.

En slik reseksjonering kan innebære endringer i eierbrøken i nevneren i alle seksjoner i sameiet. Se vedtektene for mer informasjon.

Særlige bestemmelser om bruken av næringslokaler i snr. 67-69:

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

Det tillates ikke etablert serveringsvirksomhet i lokalene.

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

Det vil bli inngått separat kjøpekontrakt med Spinderiet Næring AS ved kjøp av ekstra garasje plass og/eller bod.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

Prisliste datert 13.04.2023

Leveransebeskrivelse datert 10.09.2021 med romskjema, se selgers salgsprospekt.

Plantegning datert 31.08.2021

Fasade- og snittegninger datert 11.12.2020, rev 06.09.2021

Etasjeplan 1-2-3-4-5, datert 10.12.2020, rev 06.09.2021

Etasjeplan kjeller, datert 18.10.2019

Etasjeplaner for garasjeanlegg, datert 18.10.2019, rev 09.09.2021

Foreløpig situasjonsplan, datert 09.09.2021

Foreløpige vedtekter for Sameiet datert 18.12.2021

Foreløpig budsjett for Sameiet

Foreløpige vedtekter for Borettslaget datert 18.12.2021

Foreløpig budsjett for Borettslaget datert 13.03.2023

Øvrig salgsprospekt datert 21.09.2021

Reguleringsplan m/bestemmelser

Matrikkelbrev

Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser

Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre

Dokumentnummer 1 og 3-16 fås ved henvendelse til megler.

Dokumentnummer 2,3,4,5,10 og 11 inngår ikke som salgsvilkår ved kjøp av ekstra garasje plass og/eller bod.

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 13.04.2023

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet av boligen reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Kjøp av ekstra garasje/god reguleres av avhendingslova av 03.07.1992 nr 93.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisen.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Arealer per garasje plass/bod som kjøpes ekstra er ikke oppmålt, men følger retningslinjer i teknisk forskrift og byggesak.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen oversendes elektronisk til hver kjøper for utfylling og signering. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Prosjektet er igangsatt og frister for å gjøre tilvalg endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom det er en forutsetning om at tilvalg/ending skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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 og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Selger kan formidle opplysninger om kjøper, herunder personopplysninger videre til hovedentreprenør POB Entreprenør AS. POB kan formidle disse opplysninger videre til nødvendige underentreprenører i forbindelse med endrings- og tilvalgs arbeidet og etter forutgående avtale med forbruker. Selger sørger for å etablere sikker håndtering av ovennevnte.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.





Spinderitunet

– I HJERTET AV SOLBERGELVA

spinderitunet.no