PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

GAMLE RIKSVEI 100

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

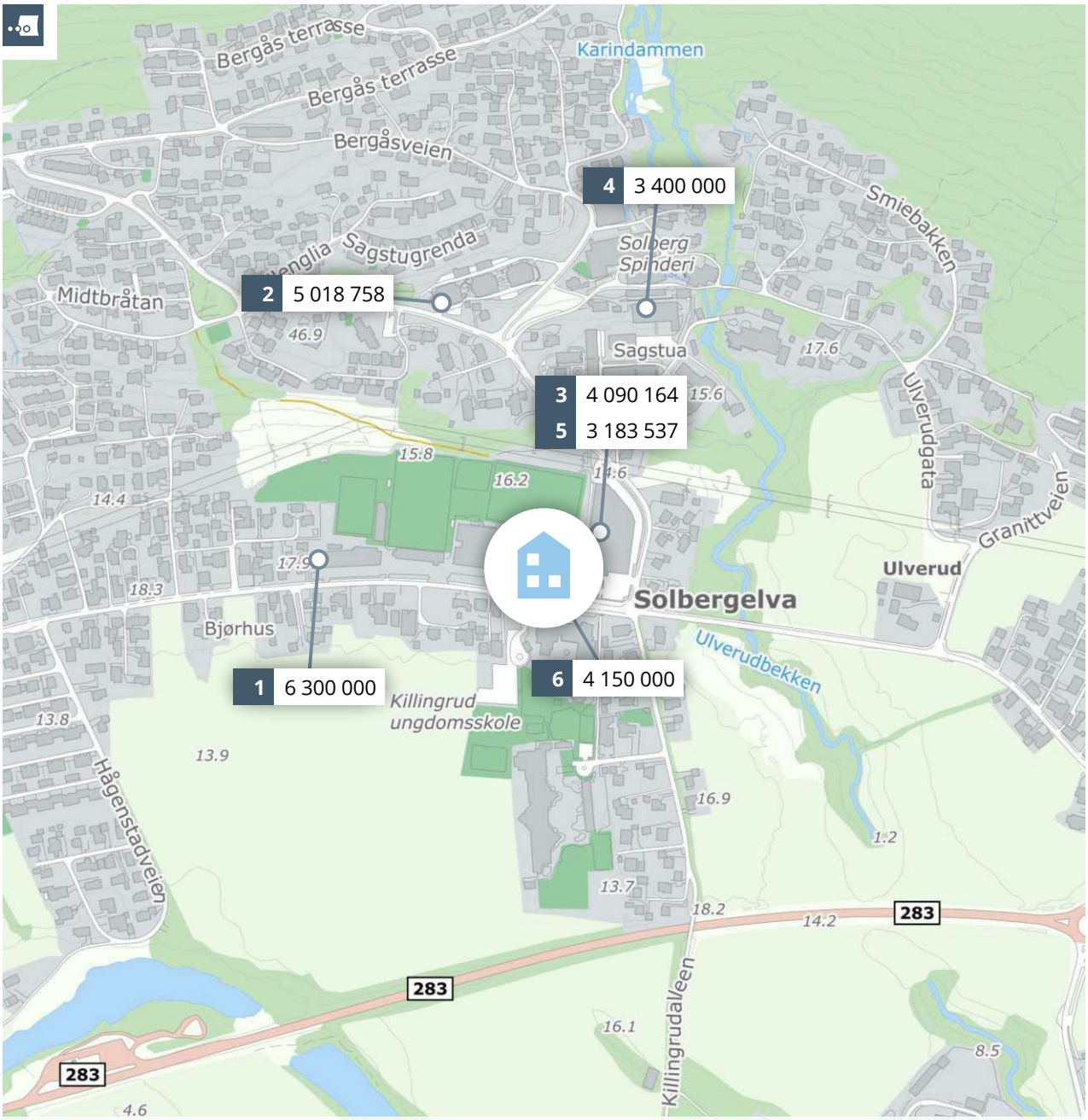
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE RIKSVEI 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 08.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 245 BNR 1568 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS SPINNERIKROKEN-ULVERUDBEKKEN

Verdivurdert til

4 650 000

-	4 650 000	47 938
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	4 153
Formue	20 752
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Riksvei 106 B				07.09.2026	5 990 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**70 787**
	89 m²	2023	3. etg	2 sov						
2	Spinderiveien 43				26.06.2026	4 990 000	**4 800 000**	218 758	5 018 758	**48 257**
	104 m²	1997	2. etg	2 sov						
3	Gamle Riksvei 98				28.03.2023	3 450 000	**3 500 000**	590 164	4 090 164	**57 608**
	71 m²	2008	3. etg	2 sov						
4	Spinderisletta 95				29.02.2024	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**51 515**
	66 m²	2005	2. etg	2 sov						
5	Gamle Riksvei 98				03.07.2026	3 140 000	**3 150 000**	33 537	3 183 537	**57 882**
	55 m²	2008	2. etg	1 sov						
6	Gamle Riksvei 100				28.03.2025	4 290 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**56 081**
	74 m²	2016	4. etg	2 sov						

Velkommen til Gamle Riksvei 100! En lys og romslig 3-roms selveierleilighet fra 2016 med sentral beliggenhet i Solbergelva. Boligen har 97 m² internt bruksareal og en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord. Vinduer på flere sider gir godt lysinnslipp. Kjøkkenet er fra Sigdal og har hvite fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 11 m² med glassrekkverk og utsyn mot nærområdet og åsene rundt. Leiligheten har to soverom med garderobeløsninger, flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, samt en innvendig bod. Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon bidrar til god bokomfort.

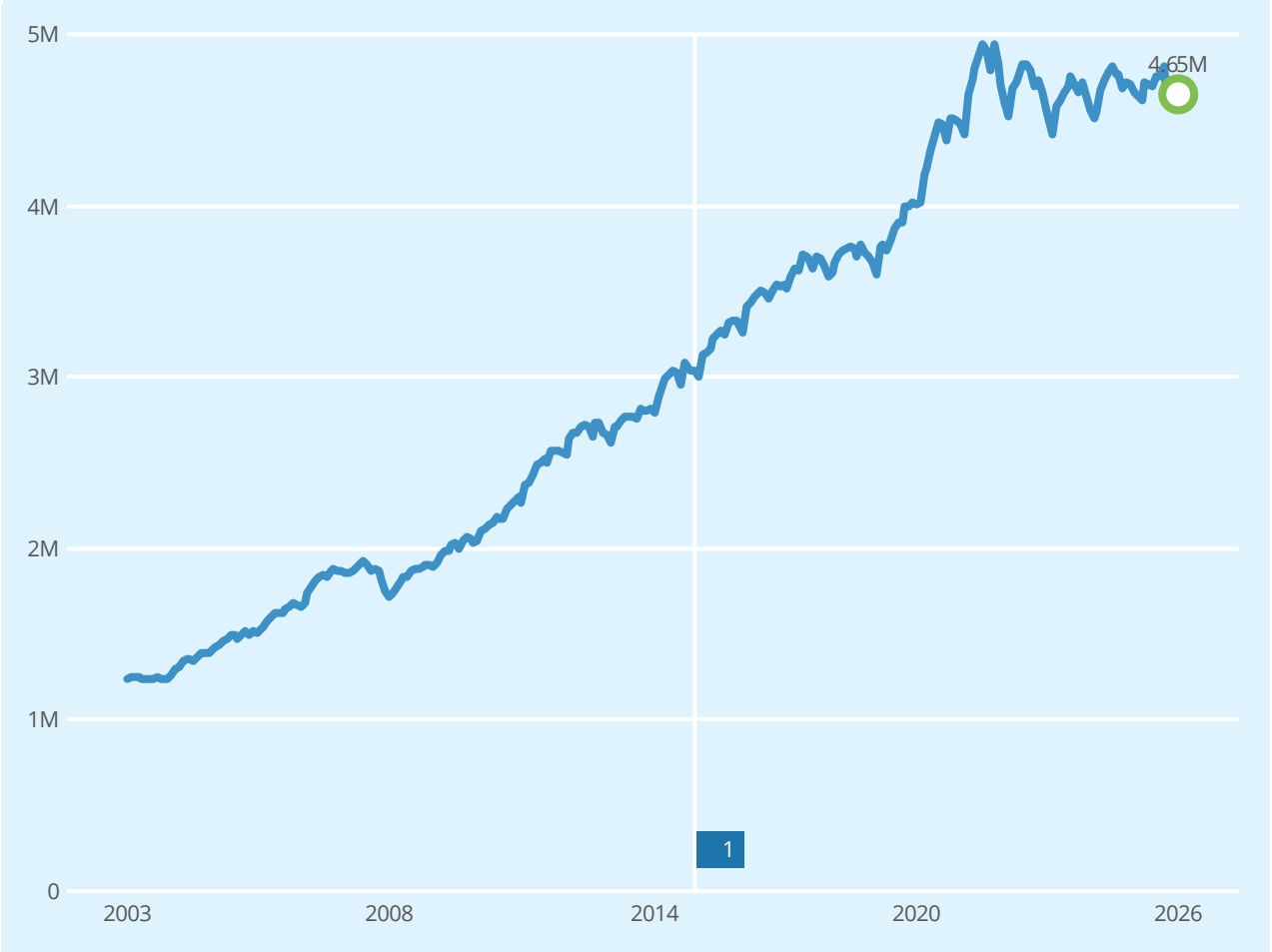
Bygget har heis, og boligen disponerer garasjeplass og en kjellerbod på 5 m². Felles utearealer er opparbeidet med plen og beplantning. Her bor du med kort vei til Solberg Senter, dagligvare, buss, skoler og idrettspark, med gode turmuligheter i skog og mark i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.2016		26.10.2016	-	3 690 000	-	3 690 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i SPINNERIKROKEN-ULVERUDBEKKEN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
161
dager

Leiligheter solgt i SPINNERIKROKEN-ULVERUDBEKKEN grunnkrets siste 9 mnd

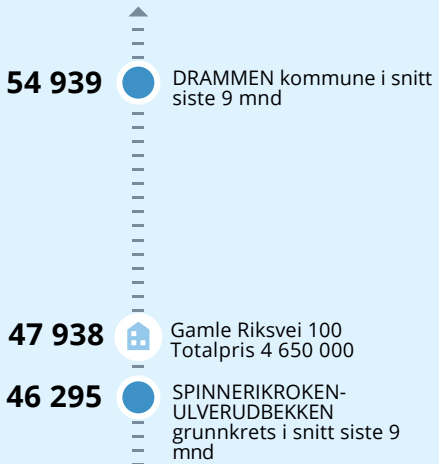
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA

Gnr: 245
Bnr: 1568
Snr: 13

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 102 m²

BRA-i: 97 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	13	2	0	2
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

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

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.09.2026

Rapportdato
01.10.2026

Hjemmelshavere

Navn
Grete Martine Stokke Sørensen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	97	97		0	11
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m2	**102**	**97**	**5**	**0**	**11**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
4. etasje	97		97
Kjeller	5		5
Totalt m²	**102**	**0**	**102**

4. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bod/Teknisk rom
- Bad
- Stue/kjøkken

Kjeller - Beskrivelse av rom

Bod nr 13

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong/elementdekke.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong med påfyllende bindingsver, og liggende kledning.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Balansert ventilasjon.
- - Vannbåren gulvvarme
- - Parkering og bod i felles garasjekjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong i betong på 10,8m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er oppført en balkong i betong på 10,8m2.
Balkongen er belagt med plastheller.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags støydempende glass EI-30 Brann-ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2016.
El-30 Brannytterdør.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av betong/elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
12 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på soverom 1
27 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-25 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Sigdal Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er fra byggår 2017



Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og levert av Sigdal Kjøkken AS.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og micro.
Mellom over- og underskap er det flislagt.
Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
JRG Sanipex rør i rør system	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i tak på bad,
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap. fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

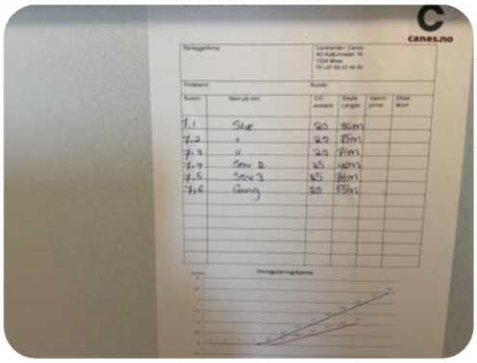
6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

6.8 Vannbåren varme





Type anlegg	**Gulvvarme**

Leiligheten er oppført med vannbåren gulvvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 40år.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Varmtvannsberederen er en del av sameiets fellesanlegg og er derfor ikke nærmere teknisk vurdert som del av denne undersøkelsen. Berederens alder, tekniske tilstand, trykkforhold, sikkerhetsventil, servicehistorikk og øvrige installasjonsforhold er ikke kontrollert eller verifisert.

TGIU settes da bereder inngår i sameiets fellesanlegg og som ikke er nærmere undersøkt.

6.10 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

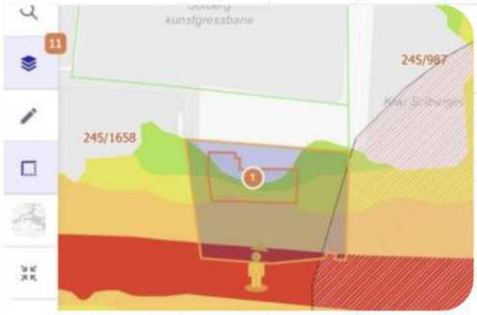
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører. Anlegget ble kontrollert ved befaringen og fremsto å fungere som forutsatt. Filterskift anbefales minimum hver 6. måned.
Forventet teknisk levetid er ca. 25 år ved normalt vedlikehold.

6.11 Støy

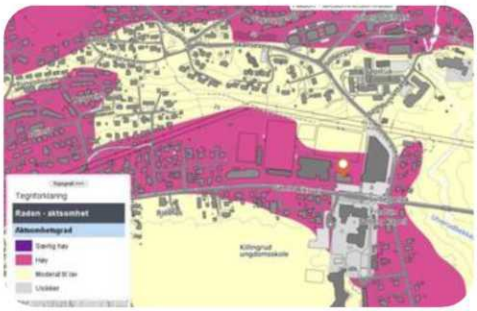


Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Ja

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul og delvis rød støysone. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.12 Radon

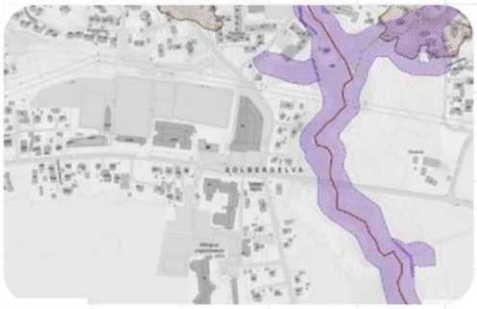


Har bygget radonsperre?	Ja
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Ja
Er det foretatt radonmåling?	Nei

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2016 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.13 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare	Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.14 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Nei

Er det skader på røykvarsler?	Nei

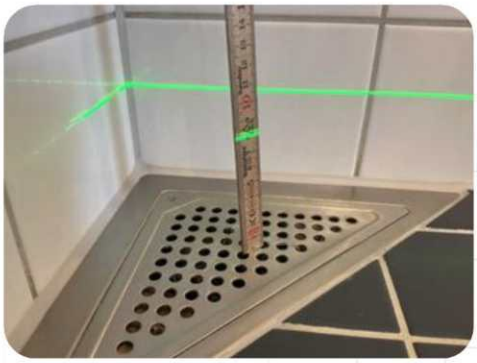
6.15 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er fra byggeår 2017.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.16 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 30mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 15år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.17 Membran/tettesjikt

Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Rustfritt sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres.

6.18 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.
- Opplegg fire vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.19 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.20 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Badet er oppført som baderomskabin.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.21 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad og i entre. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og betong.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater	TG-1

Overflater fremstår generelt i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Det opplyses om at garderobe bør justeres.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten bod.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

6.23 Parkering

Skal TG-grad settes?	Nei

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasje-anlegg.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong/elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
12 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på soverom 1
27 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-25 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-25mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er en del av sameiets fellesanlegg og er derfor ikke nærmere teknisk vurdert som del av denne undersøkelsen. Berederens alder, tekniske tilstand, trykkforhold, sikkerhetsventil, servicehistorikk og øvrige installasjonsforhold er ikke kontrollert eller verifisert.

TGIU settes da bereder inngår i sameiets fellesanlegg og som ikke er nærmere undersøkt.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Badet er oppført som baderomskabin.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260326
Addresse	Gamle Riksvei 100		
Postnr.	3057	Sted	SOLBERGELVA
Selgers navn	Børre Sørensen		
Selgers navn	Runar Sørensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Børre Sørensen - Runar Sørensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

0

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

0

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
B S
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

0

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Konfr. tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Vet ikke.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.10.2026

Signert av *Børre Sørensen*

Signert av *Runar Sørensen*

Initialer selger:
B S
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gamle Riksvei 100

Nabolaget Spinnerikroken/Ulverudbekken - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 588 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	5 min 3 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	9 min 5.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Solberg Sportsklubb	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Solberg skole Linje 51, 51N, 55, 56, 139	1 min 0.1 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	9 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

BARNEHAGER

Skyttelveien barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.7 km
Grinde barnehage (0-6 år) 70 barn	14 min 1.1 km
Solbergelva sprelloppbarnehage (0-... 115 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solbergelva	3 min
Coop Extra Herstrøm	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Solberg Senter	3 min
Ditt Apotek Solberg Senter	3 min
Buskerud Storsenter Vinmonopol	9 min

SPORT

Solberg idrettspark	1 min
Hågenstad balløkke	12 min
Olympus Solbergelva	4 min
SKY Fitness Drammen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Boligopplysninger:

Solbergbanen Park Boligsameie
Gamle Riksvei 100
3057 SOLBERGELVA

Vår ref.: 1576/13
Type: Boligsameie
Eiere: Grete Martine Stokke Sørensen

Fødselsdato eier: 06.01.1939

Organisasjonsnr: 917 971 218 **Seksjonsnr:** 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 153**

Felleskostnader:	Strøm	200
	Driftskostnader	3 451
Tilleggsytelser:	TV	502

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Lisbeth Dahl
Adresse: Gamle Riksvei 100
Postnr/-sted: 3057 SOLBERGELVA
Telefon: Mob.: 95870553
E-post: Lisdah67@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.09.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	707
Annen formue:	20 752	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016
Gårds/bruksnr: 245/1568 - seksjon:13
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3233.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2038428

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Solbergbanen Park Boligsameie	**Vår ref.:**	1576/13	**Fødselsdato eier:**	06.01.1939
Gamle Riksvei 100	**Type:**	Boligsameie		
3057 SOLBERGELVA	**Eiere:**	Grete Martine Stokke Sørensen		

Organisasjonsnr: 917 971 218

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Kommunale avgifter vann/avløp faktureres direkte til hver bolig

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSSREGLER

For Solbergbanen Park Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 28. mars 2017

(Endret på sameiermøte 02.04.2019, sameiermøte april 2020 og sameiermøte 21.04.2022)

1. GENERELT

Sameiere beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til dette.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleiere er ansvarlige for at evt leietakere informeres om og følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Evt språklige utfordringer i denne sammenheng er utleiers ansvar.

Under enhver omstendighet står den enkelte sameier selv ansvarlig for evt brudd på husordensreglene eller skader som måtte være forvoldt på eiendommen fra leietakers side.

3. SØPPEL

Forsøpling av fellesarealene er brudd på husordensreglene. Sneiper må ikke kastes på bakken rundt blokken eller foran inngangsdøren.

4. UTVENDIGE TILTAK

Ved grilling er det av hensyn til brannfare bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Gassflaske skal oppbevares ute på terrassen da det ikke er tillatt å oppbevare gass i garasjer.

Private antenner, parabolantenner og lignende er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser må henges på innsiden av balkongen av hensyn til naboen under.

Julenek er ikke tillatt pga forsøpling på terrassen under.

Ved oppsetting av markiser i 4. etg, anbefales at disse bestilles fra samme firma. Fargen må være lik. Oppslag på tavle i 1. etg viser hvor man kan få kjøpt dette.

Utvendig solskjerming for de øvrige etasjer anbefales dette kjøpt fra samme firma og med samme farge. Her vises også på tavle i 1. etg hvor man kan få kjøpt dette.

Glass-skille mellom verandaene er anbefalt å bestille fra samme firma for å få et ensartet utseende. Oppslag på tavle i 1. etg viser hvor man kan bestille dette.

Forbud mot å ha vannbad og mate fugler fra leilighetene. Dette kan føre med seg mye fugler og ekstra søppel og kan fort tiltrekke seg mus og rotter.

Det er ikke lov med private kveldsarrangement på sameiets fellesareal. Dette er kun tillatt i sameiets regi.

5. PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere foran inngang, dette er kun for av- og pålessing samt syketransport.

6. PYNTING TIL JUL

Det er kun tillatt med moderat pynting til jul, lysslynge på rekkverk og juletre med belysning i nøytral farge. Det er ikke tillatt med blinkende lys i ulike farger da dette er til sjenanse for andre beboere.

7. DYREHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt.

8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Styret skal ved brudd på husordensreglene ta forholdet opp med den sameier det gjelder. Eier av seksjonen står også ansvarlig for brudd fra en eventuell beboer/leietakers side. Ved gjentatte overtredelser skal det gis skriftlig advarsel med pålegg om å rette opp forholdene.

Dersom sameier ikke følger opp styrets pålegg etter skriftlig advarsel, kan forholdet bli å anse som vesentlig mislighold av sameiers plikter. I slike tilfeller kan styret gi pålegg om salg og krav om fravikelse i henhold til vedtekten § 13. Ved skriftlig advarsel skal det orienteres om mulige reaksjoner.

9. SNØ PÅ BILER

Alle beboere har ansvar for at biler som kjøres ned i garasjeanlegget, er mest mulig fri for snø, slik at unødvendig vanndannelse i parkeringskjeller unngås. Videre har alle ansvar for å holde sin plass mest mulig fri for sand og grus.

10.

RO OG ORDEN

Det skal være fullstendig ro i sameiet i tidsrommet kl 23.00 – 07.00.

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. I tidsrommet 23.00-07.00 skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Det er ingen anledning til å lage støy som er til sjenanse for andre beboere uansett klokkeslett.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23.00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet

På hverdager klokken 07.00 – 20.00.

På lørdager klokken 10.00 – 18.00.

Beboerne skal sørge for:

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker el.l i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Det er heller ikke lov til å henge sengetøy, tepper etc over gelender på veranda som er synlig utenfra.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler el.l. og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- At sykler ikke oppbevares i trappeoppgang eller svalganger. Disse må oppbevares i kjeller.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, f.eks. å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting el.l. i den kalde årstiden.

- Å opptre ansvarlig slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

V E D T E K T E R

for

Solbergbanen Park Boligsameie. org. nr. 917971218

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 25.04.2024, sist endret på årsmøte 10.04.25)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er: Solbergbanen Park Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen**,** tinglyst 07.09.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 245, bnr. 1568 i Drammen kommune. I parkeringsanlegget er det 24 parkeringsplasser og boder som tilhører boligseksjonene. I tillegg er det 5 parkeringsplasser som kan selges til seksjonseiere.

Snr. 1 (L101) 96 m²	**Snr. 10** (L204) 76 m²	**Snr. 19** (L401) 96 m²	**Snr. N 28** P-plass
Snr. 2 (L102) 56 m²	**Snr. 11** (L205) 103 m²	**Snr. 20** (L402) 56 m²	**Snr. N 29** P-plass (solgt)
Snr. 3 (L103) 76 m²	**Snr. 12** (L206) 74 m²	**Snr. 21** (L403) 76 m²	
Snr. 4 (L104) 76 m²	**Snr. 13** (L301) 96 m²	**Snr. 22** (L404) 76 m²	
Snr. 5 (L105) 103 m²	**Snr. 14** (L302) 56 m²	**Snr. 23** (L405) 103 m²	
Snr. 6 (L106) 74 m²	**Snr. 15** (L303) 76 m²	**Snr. 24** (L406) 74 m²	
Snr. 7 (L201) 96 m²	**Snr. 16** (L304) 76 m²	**Snr. N 25** P-plass (solgt)	
Snr. 8 (L202) 56 m²	**Snr. 17** (L305) 103 m²	**Snr. N 26 P**-plass	
Snr. 9 (L203) 76 m²	**Snr. 18** (L306) 74 m²	**Snr. N 27** P-plass	

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- Parkeringsplass i garasjekjeller.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Parkeringsplass inne og ute skal brukes til oppbevaring av bil. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet hos oss. Det er ikke tillat med noen form for vedlikehold/reparasjon av motorkjøretøy på sameiets eiendom. Brannvesenets forslag til retningslinjer sier at det ikke må utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noen slag i garasjeanlegget. Det må ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

(9) Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt med unntak av parkering mens man er på oppdrag i Sameiet for håndverkere, hjemmesykepleie, post- og avisbud. Renholdspersonale o.l. Det er tillat med av og påstigning i jfr skilting

Gjesteparkering er ment for besøkende, men seksjonseiere kan benytte plassene så lenge det ikke går utover gjester til Sameiet.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Montering må utføres av autorisert personell og følge gjeldende retningslinjer for montering av ladepunkt. Kopi av samsvarserklæringen sendes styret. Bruk av ladepunkt må følge retningslinjer for lading av el-bil/hybrid. Retningslinjer for montering og lading utleveres fra styret ved mottak av søknad.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-3 Ordinære parkeringsplasser

(1) De 24 boligseksjonene er tildelt en garasjeplass med samme seksjonsnummer som boligen. Disse parkeringsplassene kan ikke byttes. Ved salg av boligseksjonen følger garasjeplassen automatisk med til ny eier.

(2) Det er 5 parkeringsplasser i tillegg til de 24 i garasjeanlegget. Disse 5 plassene eies av 5 seksjonseiere og kan når som helst selges til en annen seksjonseier. Når boligseksjonen til en som eier en av disse plassene selges, må parkeringsplassen selges til ny seksjonseier eller til en annen seksjonseier i boligsameiet. Ingen kan fortsette å eie en garasjeplass når boligseksjonen er solgt

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Solbergbanen Park Boligsameie torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Vevstua, Solbergveien 18. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrine Opdal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Brit Anita Mathisen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Styrets forslag til endring av vedtektene 3-1 Rett til bruk.

Styret ønsker nytt punkt 9 under 3-1.

Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt med unntak av parkering mens man er på oppdrag i sameiet for håndverkere, hjemmesykepleie, post- og avisbud, renholdspersonale o.l.. Det er tillatt med av- og påstigning jfr skilting,

Gjesteparkeringen er ment for besøkende, men seksjonseiere kan benytte plassene så lenge det ikke går ut over gjester til sameiet.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem for to år.
Dag Roar Bjerkeset er på valg, ønsker gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Dag Roar Bjerkeset for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for ett år.
Brit Abelsen er på valg, ønsker gjenvalg.

Vedtak:
Brit Abelsen velges som varamedlem for ett år.

Protokoll for Solbergbanen Park Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Brit Anita Mathisen (sign.)	22.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Solbergbanen Park Boligsameie torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Vevstua, Solbergveien 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Brit Anita Mathisen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Årsmøteforsamlingen tillater følgende protokolltilførsel: Seksjonseier sier seg uenig i deler av innholdet.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 30 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for 2 år.
Kjell Mikael Sjøqvist er på valg.
Lisbeth Dahl stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Lisbeth Dahl for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.
Randi Aaserud og Per Skjelbred er på valg,
Per ønsker ikke gjenvalg, Randi stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Randi Aaserud for 1 år.
Valgt ble: Eirik Arnegard for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.
Brit Abelsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Per Skjelbred for 1 år.

Protokoll for Solbergbanen Park Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	09.04.2026
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Brit Anita Mathisen (sign.)	09.04.2026



INNKALLING 2025

Solbergbanen Park Boligsameie

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Vevstua, Solbergveien 18.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Solbergbanen Park Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Vevstua, Solbergveien 18.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Styrets forslag til endring av vedtektene 3-1 Rett til bruk.

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Styrets forslag til endring av vedtektene 3-1 Rett til bruk.

Styret ønsker nytt punkt 9 under 3-1.

Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt med unntak av parkering mens man er på oppdrag i sameiet for håndverkere, hjemmesykepleie, post- og avisbud, renholdspersonale o.l.. Det er tillatt med av- og påstigning jfr skilting,

Gjesteparkeringen er ment for besøkende, men seksjonseiere kan benytte plassene så lenge det ikke går ut over gjester til sameiet.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjell Mikael Sjøqvist
Styremedlem, Dag Roar Bjerkeset
Styremedlem, Randi Aaserud
Styremedlem, Per Skjelbred
Varamedlem, Brit Abelsen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem for to år.
Dag Roar Bjerkeset er på valg, ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dag Roar Bjerkeset velges som styremedlem for to år..

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.
Brit Abelsen er på valg, ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Brit Abelsen velges som varamedlem for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**768 402**	**733 531**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-379 893	34 872
B. Endring arbeidskapital	**-379 893**	**34 872**
C. Arbeidskapital	**388 509**	**768 402**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	426 425	818 191
Kortsiktiggjeld	-37 916	-49 789
C Arbeidskapital	**388 509**	**768 402**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Solbergbanen Park Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	914 160	910 128	914 064	1 005 485
Sum leieinntekt		**914 160**	**910 128**	**914 064**	**1 005 485**
Sum inntekt		**914 160**	**910 128**	**914 064**	**1 005 485**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		134 461	148 680	150 000	145 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	94 406	106 504	118 500	105 000
Kommunale avgifter/renovasjon		111 923	95 481	110 000	128 900
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	0	8 044	9 000	14 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 130	189	8 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	668 921	249 586	633 501	294 500
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	5 500
Forretningsførerhonorar		41 518	39 391	40 000	43 500
Andre honorar	7	1 556	2 850	3 000	3 000
Kontorkostnad		888	3 193	500	0
TV/bredbånd		140 541	135 637	135 000	144 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	500	513
Forsikringer		68 106	62 713	60 000	78 000
Andre kostnader	8	4 333	4 098	6 000	6 842
Sum kostnad		**1 313 489**	**895 826**	**1 314 231**	**1 005 485**
Driftsresultat		**-399 329**	**14 302**	**-400 167**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 435	20 569	0	0
Netto finansposter		**-19 435**	**-20 569**	**0**	**0**
Årsresultat		**-379 893**	**34 872**	**-400 167**	**0**
Overført sameiekapital		-379 893	34 872	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-379 893**	**34 872**	**0**	**0**

Balanse 2024 Solbergbanen Park Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	44
Forskuddsbetalte kostnader		58 290	55 379
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		368 135	762 768
Sum omløpsmidler		**426 425**	**818 191**
SUM EIENDELER		**426 425**	**818 191**

Balanse 2024 Solbergbanen Park Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		388 509	768 402
Sum opptjent egenkapital		**388 509**	**768 402**
Sum egenkapital	**9**	**388 509**	**768 402**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 643	27 922
Annen kortsiktig gjeld		16 273	21 867
Sum kortsiktig gjeld		**37 916**	**49 789**
Sum gjeld		**37 916**	**49 789**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**426 425**	**818 191**

Sted:_____ Dato:_____

Kjell Mikael Sjøqvist
Styreleder

Per Skjelbred
Styremedlem

Dag Roar Bjerkeset
Styremedlem

Randi Aaserud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 1245 b.nr 1568 i Drammen kommune. Eiertomt på 3 233,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polise nr. SP2038428.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	721 488	721 488
3618 Leietillegg strøm	57 600	57 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	135 072	131 040
Sum	**914 160**	**910 128**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	7 630	0
6341 Brannalarm	0	13 036
6360 Annet renhold	0	8 069
6361 Fast renhold	52 098	49 429
6364 Matteleie	9 411	9 025
6391 Snømåking/strøing/feiing	25 227	20 445
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	40	6 500
Sum	**94 406**	**106 504**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	8 044
Sum	**0**	**8 044**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	5 690	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 440	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	189
Sum	**7 130**	**189**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	68 351
6603 Vedlikehold elektro	0	30 494
6611 Vedlikehold heiser	34 543	25 601
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	13 125	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	46 326	33 316
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 286	10 694
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	518 866	1 376
6642 Snekkerarbeid	0	66 407
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 375
6648 Vedlikehold dører og porter	3 776	11 972
Sum	**668 921**	**249 586**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 556	2 850
Sum	**1 556**	**2 850**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 275	2 849
7770 Betalingskostnader	943	958
7773 Omkostninger innkreving	2 115	292
Sum	**4 333**	**4 098**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	768 402	-379 893	388 509
Sum opptjent egenkapital	**768 402**	**-379 893**	**388 509**
Sum egenkapital	**768 402**	**-379 893**	**388 509**

Resultat og balanse med noter for Solbergbanen Park Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbergbanen Park Boligsameie

Styreleder	Kjell Mikael Sjøqvist (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Randi Aaserud (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Dag Roar Bjerkeset (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Per Skjelbred (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Solbergbanen Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbergbanen Park Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: M2TV9-8G6U6-5PFPW-9XPT3-PQUQJ-V4CSN

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M2TV9-8G6U6-5PFPW-9XPT3-PQUQJ-V4CSN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 18:53:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M2TV9-8G6U6-5PFPW-9XPT3-PQUQJ-V4CSN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Solbergbanen Park Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjell Mikael Sjøqvist
Styremedlem, Dag Roar Bjerkeset
Styremedlem, Randi Aaserud
Styremedlem, Per Skjelbred
Varamedlem, Brit Abelsen

Styret i Solbergbanen Park Boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Solbergbanen Park Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Solbergbanen Park Boligsameie ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 917971218

Solbergbanen Park Boligsameie består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Solbergbanen Park Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2038428. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Solbergbanen Park Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Alarmsentral og nøkkelsafe. Årlig kontroll - foretatt november 2024.

Kontroll av brannalarmanlegg og nødlys - foretatt av Hedengren Security februar2025. Varsling til Brannvesenet ble byttet til 4G i september 2024.

Sanitær og varmeanlegg - Årlig service utført av NTI februar 2025.

Sprinkleranlegg-service. Årlig service utført av Sprinkler Teknikk juni 2024.

Byttet filtre i alle leiligheter - utført november 2024.

Heisalarm - service 2 ganger i året, januar og juli, utført av Otis.
Periodisk kontroll av heis - utført i aug 2024 av Heiskontrollen.

Lamper i fellesareal byttes ut fortløpende.

Garasjeport - Service en gang i året, utført i desember 2024 av Nassan Norport.

Renhold av trappeoppgang - utføres en gang i uken.

Matte ved inngang i trapperom - byttes hver uke.

Inspeksjon av tak - utført i september 2024 av Per Skjelbred og Svein Steen.

Klipping av gress - Det klippes en gang i uken fra mai - september. Dette fordeles mellom 4 beboere.

Måking og strøing av gangvei mot Kiwi. Her er det noen få som gjør dette ved behov. Det er ingen spesiell som har ansvar for dette, fritt for alle å bidra.

Garasjenedkjøring - her har styreleder ansvar for å følge med på vær- og føreforhold, og å regulere varmekablene i forhold til dette. Dette må ingen andre gjøre.

Det henstilles også til alle som kjører bilen ned i garasjen og fjerne snø og slaps fra bilen og spesielt i kanalene under bilen, før den kjøres ned, da det ikke er noe sluk i kjelleren.

Utvendige vinduer i oppgang og glassrekkverk på svalganger vaskes en gang i året. Dette ble ikke gjort i 2024 pga beising, men vil bli utført i 2025.

Klipping av tujaer klippes ved behov og trær mot gata klippes en gang i året.

Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter og behandlet 26 saker.

I 2024 har det store vedlikeholdet vært beising av blokka. Vi har brukt av oppsparte midler og ellers vært forsiktige med annet vedlikehold. Vi hadde budsjettert med et underskudd på kr 400.000,-, og dette kom vi helt i mål med.

Et kumlokk på parkeringsplassen som ga mye støy når biler kjørte over, ble rettet opp og ny asfalt lagt av Eide Maskin.

Vi har også gått til innkjøp av snøfreser. Når snøen er våt, er det tungt å måke for hånd. Snøfreseren vil bli betjent av noen få som har fått opplæring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

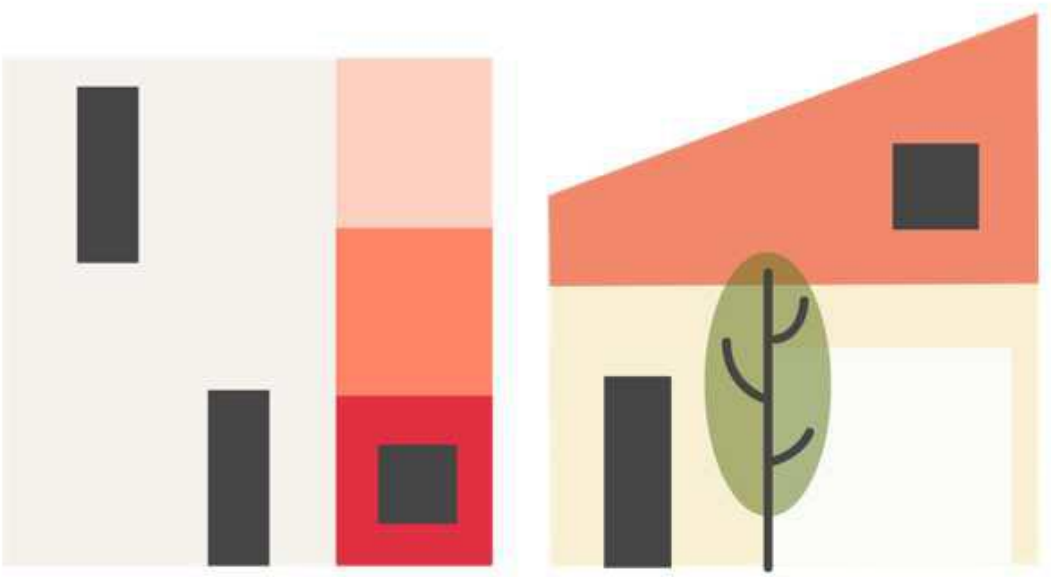
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Solbergbanen Park Boligsameie

Torsdag 09.04.2026 kl. 18:00

Vevstua, Solbergveien 18.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Solbergbanen Park Boligsameie

Møtet finner sted torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Vevstua, Solbergveien 18.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Solbergbanen Park Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjell Mikael Sjøqvist, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Dag Roar Bjerkeset, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Randi Aaserud, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Per Skjelbred, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Brit Abelsen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for 2 år.
Kjell Mikael Sjøqvist er på valg.
Lisbeth Dahl stiller til valg.

Forslag til vedtak: Lisbeth Dahl velges for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer.
Randi Aaserud og Per Skjelbred er på valg, begge stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Randi Aaserud velges for 1 år.
Eirik Arnegard velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.
Brit Abelsen er på valg.

Forslag til vedtak: Per Skjelbred velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**388 509**	**768 402**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	27 386	-379 893
B. Endring arbeidskapital	**27 386**	**-379 893**
C. Arbeidskapital	**415 895**	**388 509**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	468 999	426 425
Kortsiktiggjeld	-53 104	-37 916
C Arbeidskapital	**415 895**	**388 509**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Solbergbanen Park Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 005 600	914 160	1 005 485	1 032 176
Sum leieinntekt		**1 005 600**	**914 160**	**1 005 485**	**1 032 176**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	5 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**5 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 010 600**	**914 160**	**1 005 485**	**1 032 176**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		137 018	134 461	145 000	151 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	138 324	94 406	105 000	141 500
Kommunale avgifter/renovasjon		118 492	111 923	128 900	130 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	61	0	14 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	37 849	7 130	2 000	19 000
Reparasjon og vedlikehold	7	247 320	668 921	294 500	265 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		43 137	41 518	43 500	45 000
Andre honorar	8	2 564	1 556	3 000	16 000
Kontorkostnad		2 539	888	0	4 000
TV/bredbånd		146 820	140 541	144 500	144 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		717	0	513	2 000
Forsikringer		77 706	68 106	78 000	90 000
Andre kostnader	9	4 476	4 333	6 842	6 000
Sum kostnad		**997 379**	**1 313 489**	**1 005 485**	**1 054 230**
Driftsresultat		**13 222**	**-399 329**	**0**	**-22 054**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 165	19 435	0	20 000
Netto finansposter		**-14 165**	**-19 435**	**0**	**-20 000**
Årsresultat		**27 386**	**-379 893**	**0**	**-2 054**
Overført sameiekapital		27 386	-379 893	0	0
SUM OVERFØRINGER		**27 386**	**-379 893**	**0**	**0**

Balanse 2025 Solbergbanen Park Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		3 347	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 309	58 290
Innestående konsernkonto og bank		398 343	368 135
Sum omløpsmidler		**468 999**	**426 425**
SUM EIENDELER		**468 999**	**426 425**

Balanse 2025 Solbergbanen Park Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		415 895	388 509
Sum opptjent egenkapital		**415 895**	**388 509**
Sum egenkapital	**10**	**415 895**	**388 509**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 234	21 643
Annen kortsiktig gjeld		14 870	16 273
Sum kortsiktig gjeld		**53 104**	**37 916**
Sum gjeld		**53 104**	**37 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**468 999**	**426 425**

Sted:_____ Dato:_____

Kjell Mikael Sjøqvist
Styreleder

Per Skjelbred
Styremedlem

Dag Roar Bjerkeset
Styremedlem

Randi Aaserud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 1245 b.nr 1568 i Drammen kommune. Eiertomt på 3 233,8 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polise nr. SP2038428.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	803 424	721 488
3618 Leietillegg strøm	57 600	57 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	144 576	135 072
Sum	**1 005 600**	**914 160**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	5 000	0
Sum	**5 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	7 630
6341 Brannalarm	16 730	0
6360 Annet renhold	21 500	0
6361 Fast renhold	54 130	52 098
6364 Matteleie	9 936	9 411
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 225	25 227
6392 Containerleie/tømming	3 054	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 750	40
Sum	**138 324**	**94 406**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	61	0
Sum	**61**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	25 242	0
6540 Inventar	0	5 690
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 440
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 607	0
Sum	**37 849**	**7 130**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	54 198	0
6611 Vedlikehold heiser	39 268	34 543
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	13 125
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 002	46 326
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	133 166	42 286
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	518 866
6648 Vedlikehold dører og porter	4 686	3 776
Sum	**247 320**	**668 921**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 564	1 556
Sum	**2 564**	**1 556**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 183	1 275
7770 Betalingskostnader	1 177	943
7773 Omkostninger innkreving	2 116	2 115
Sum	**4 476**	**4 333**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	388 509	27 386	415 895
Sum opptjent egenkapital	**388 509**	**27 386**	**415 895**
Sum egenkapital	**388 509**	**27 386**	**415 895**

Resultat og balanse med noter for Solbergbanen Park Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbergbanen Park Boligsameie

Styreleder	Kjell Mikael Sjøqvist (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Dag Roar Bjerkeset (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Per Skjelbred (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Randi Aaserud (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Solbergbanen Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbergbanen Park Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: DNRZP-46CC2-215CP-XBDX8-LTVLK-NLFBO

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DNRZP-46CC2-215CP-XBDX8-LTVLK-NLFBO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-18 15:13:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DNRZP-46CC2-21SCP-XBDX8-LTVLK-NLFBO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Solbergbanen Park Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjell Mikael Sjøqvist
Styremedlem, Dag Roar Bjerkeset
Styremedlem, Randi Aaserud
Styremedlem, Per Skjelbred
Varamedlem, Brit Abelsen

Styret i Solbergbanen Park Boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Solbergbanen Park Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Solbergbanen Park Boligsameie ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 917971218

Solbergbanen Park Boligsameie består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Solbergbanen Park Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2038428. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Solbergbanen Park Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og silkkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Alarmsentral og nøkkelsafe. Årlig kontroll foretatt av Sør-Øst IKT - foretatt i januar 2025.
- Kontroll av brannalarm og nødlys - foretatt av Hedengren Security - februar 2026.
- Alarmoverføring foretatt av Addsecure - årlig service utført i november 2025.
- Sanitær og varmeanlegg. Årlig service utført av NTI i mars 2026.
- Sprinkleranlegg service - Årlig service utført av Sprinklerteknikk i feburar 2026.
- Byttet filtre i alle leiligheter - Utført i november 2025.
- Heisalarm - Årlig vedlikehold utført av Otis to ganger i året.
- Garasjeport - Årlig service utført av Nassan Norport i april 2025,
- Defekt varmekabel i nedkjøring til garasje - Byttet av Ask Elektro.
- Lamper i fellesareal byttes ut fortløpende av Ask Elektro.

- Renhold av trappeoppgang - utføres en gang i uken.
- Matte ved inngang i trapperom - byttes hver uke.
- Rengjøring av garasje - Dette utføres en gang i året i mai. Alle biler må da fjernes.
- Vasking av vinduer i trapperom samt glassrekkverk på svalgangene i fellesrom foretaes på våren.
- Klipping av trær og tujahekk klippes en gang på sommeren.
- Inspeksjon av tak - utfør i september 2025 av Per Skjelbred og Svein Steen.
- Klipping av gress - Det klippes en gang i uken fra mai - oktober. Dette fordeles mellom 4 beboere.
- Måking og strøing av gangvei mot Kiwi. Her er det noen få som gjør dette ved behov . Det er ingen spesiell som har ansvar for dette, fritt for alle å bidra.
- Garasjenedkjøring -her har styreleder ansvar for å følge med på vær og føreforhold, og å regulere varmekablene i forhold til dette. Dette må ingen andre gjøre.
- Det henstilles også til alle som kjører bilen ned i garasjen om å fjerne snø og slaps fra bilen og spesielt i kanalene under bilen, før den kjøres ned, da det ikke er noe sluk i kjelleren.

Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter og behandlet 35 saker.

Vi har hatt en forsikringssak som gjaldt defekt varmekabel i nedkjøringen til garasjen. Skaden ble utbedret av Ask Elektro og oversendt forsikringsselskapet IF. Egenandelen var kr 12.000,-. Skaden kom på under dette beløpet, så forsikringen ble ikke brukt.

En større forsikringssak var da varmepumpa i teknisk rom plutselig var ute av drift. Varmepumpa ble byttet av NTI og fakturaen kom på ca kr 82.000,-. Denne saken ble også oversendt IF Forsikring. Varmepumpa ble byttet i 2025 og hele utgiften er utgiftsført på 2025. I februar 2026 ble kr 70.687,- innbetalt av IF og dette beløpet inntektsføres i 2026.

Vinteren 2025 gikk vi til innkjøp av snøfreser og betalte kr 25.000,-. Hensikten var at noen av beboerne skulle bruke den på gangstien ved større snøfall. Det viste seg dessverre at kun en person var i stand til å bruke den. Snøfreseren har derfor stått stort sett ubrukt. Styret har derfor bestemt å selge snøfreseren. Den ble solgt for 22.000,- og beløpet inntektsføres på 2026.

I mars 2025 mottok sameiet brev fra Svensson Nøkleby Advokatfirma vedr manglende vedlikehold i leil 106. Det fulgte med en rapport fra takstmann vedr påståtte setningsskader. Styret var ikke enige i dette og kontaktet IF Forsikringsselskap som engasjerte firmaet Recover. De foretok en grundig undersøkelse og mente at over tid har det kommet sprekkdannelser mellom malte gipsflater og mot mur og dette ansees å være normalt. Det er ingen setningsskader i garasjekjeller under leilighetene. Rapporten ble oversendt i begynnelsen av april. I august mottok vi nytt brev fra advokaten. De kommer med et forslag at styret og seksjonseier skal betale 50% hver av regningen for å få utbedret skadene. Styret avviser forslaget.

Styret bruker mye tid og kostnader på seksjonseier som hele tiden kommer med nye klager. Alt vi gjør er stort sett galt og hele styret er inkompetente. Vi synes det er trist hele tiden å få negative tilbakemeldinger da vi prøver å gjøre så godt vi kan for at alle skal trives. Nesten alle i styret har vært med fra sameiet var nytt. Etter mange år med klager og negative synspunkter, føler vi at nok er nok. Hele styret har vurdert å trekke seg. Etter grundig vurdering har vi kommet fram til at dette ikke er noen god løsning. Vi kommer derfor med forslag om nytt styre på årets årsmøte. Vi oppfordrer samtidig alle til å møte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 09.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 05.10.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	245	**Bruksnr.**	1568	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
76093020	135	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	20	21.01.2026
08022553	4	20.08.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	20	-
76093001	43	21.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	4	21.01.2026
08236328	0	19.08.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	4	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	245	**Bruksnr.**	1568	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 989,34 kr
Vann	1 812,25 kr
Sum	**4 801,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	6 m3	35.02	1/1	0 %	210,12 kr	245,13 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	729,47 kr
Målt avløp	15%	6 m3	58.45	1/1	0 %	350,68 kr	409,12 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	1 182,98 kr
					Sum	**3 429,47 kr**	**2 566,70 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	245	1568	0	13

Adresse:	Gamle Riksvei 100, 3057 Solbergelva

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 05.10.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 12.10.2016

L.nr. 33198/2016 Arkiv: 2014/1333 - 45/1568/L42

AD ARKITEKTER AS
Industrigata 17

3414 LIERSTRANDA

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: 503/16

Byggested:	Gamle Riksvei 98, 3057 SOLBERGELVA	Gnr/Bnr:	45/1568
Tiltakshaver:	Timb Eiendom AS	Adresse:	Vårveien 24, 3024 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	AD Arkitekter AS	Adresse:	Industrigata 17, 3400 Lier
Tiltakets art:	Boligblokk	Bruksareal:	1984m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 23.09.2014 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 06.10.2016.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Foretak som var godkjent med ansvarsrett for utførelse av «Grunnarbeider, VA-anlegg og utomhusarbeider i tiltaksklasse 2» eksisterer ikke lenger og nytt foretak Alento AS har erklært ansvarsrett for samme funksjon og fagområde.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest	kr.	2 555,-

Faktura ettersendes.

Med vennlig hilsen

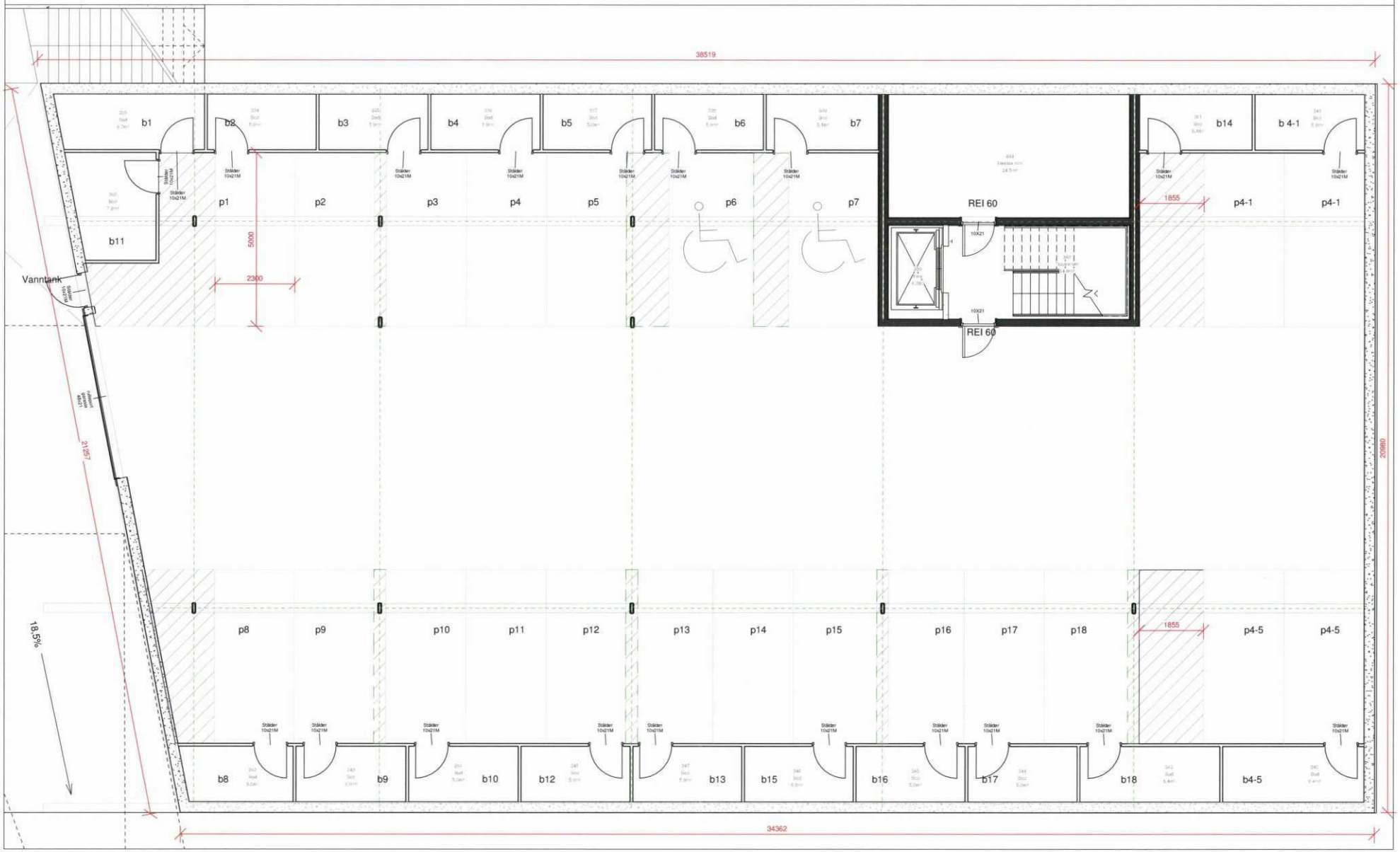
Thor Inge Bakke
Fung. Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.h.t opphavsrett til åndsverk



Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 · 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

PROSJEKT: Solbergbanen				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 100
TEGN. INNHOLD: Etg 0				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/14	TEGN: IK - FC	PROSJEKT NR: 8239 - 01	REV.:	

Vedlegg E-2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.h.t opphavsrett til åndsverk



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
Inht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 · 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

PROSJEKT: Solbergbanen				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 100
TEGN. INNHOLD: Etg 1				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/14	TEGN: IK - FC	PROSJEKT NR: 8239 - 02		REV.: A

Vedlegg E-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.h.t opphavsrett til åndsverk



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING:

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 · 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

PROSJEKT: Solbergbanen				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 100
TEGN. INNHOLD: Etg 2				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/14	TEGN: IK - FC	PROSJEKT NR: 8239 · 03		REV.:

Vedlegg E-4

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.h.t opphavsrett til åndsverk



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING:

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 · 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

PROSJEKT: Solbergbanen				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 100
TEGN. INNHOLD: Etg 3				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/2014	TEGN: IK - FC	PROSJEKT NR: 8239 · 04	REV.:	

Vedlegg E-5

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.m opphavsrett til åndsverk



ANMERKNINGER:

Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
Ihht. TEK §7-22

BYGNINGENS ENERGIYTELSE
Beregning ihht energitiltaksmodell.

Utvendige mål = utv bindingsverk

Arealer i de enkelte rom er oppgitt som faktisk romareal.

Ved skrå himling kan deler av gulv areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.

Innredning og sanitærutstyr kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

SYMBOLFORKLARING;

Plassering takrennenedløp

Rømningsvei

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

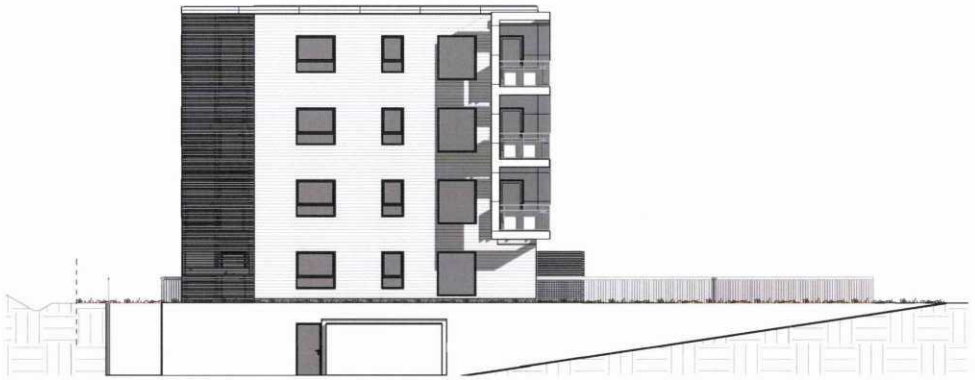
TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 - 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

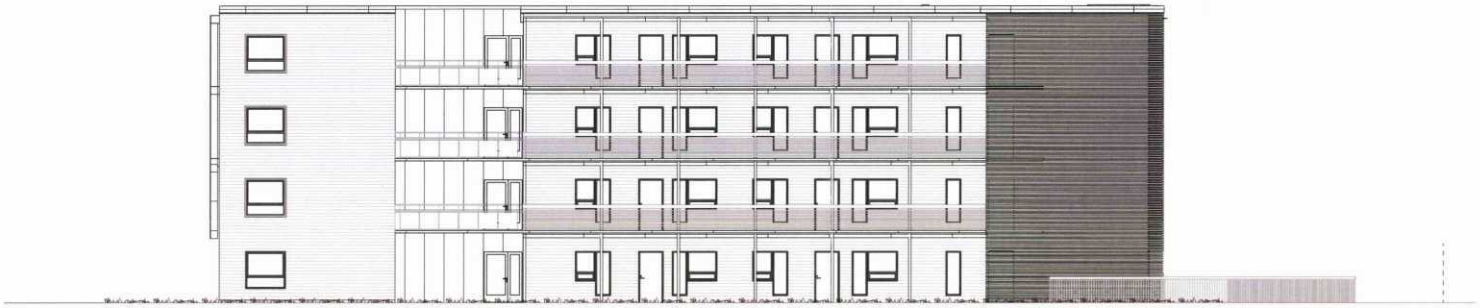
PROSJEKT: Solbergbanen				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 100
TEGN. INNHOLD: Etg 4				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/14	TEGN: IK - FC	PROSJEKT NR: 8239 - 05		REV.:

Vedlegg E-6

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.n opphavsrett til åndsverk



Fasade Vest
1 : 200



Fasade Nord
1 : 200

ANMERKNINGER:

- Mål refereres til utside bindingsverk

SYMBOLFORKLARING;

- Kotehøyde
- Høyder
- Eksisterende terreng
- Planert terreng

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

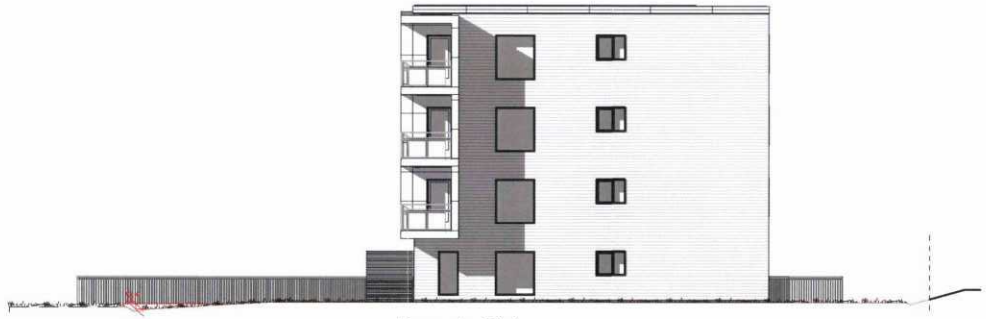
TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 - 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

PROSJEKT: **Solbergbanen**				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 200
TEGN. INNHOLD: Fasader (vest, nord)				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/2014	TEGN: IK - FC		PROSJEKT NR: **8239 - 06**	REV.:

Vedlegg E-7

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.h.t opphavsrett til åndsverk



Fasade Øst
1 : 200



Fasade Sør
1 : 200

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

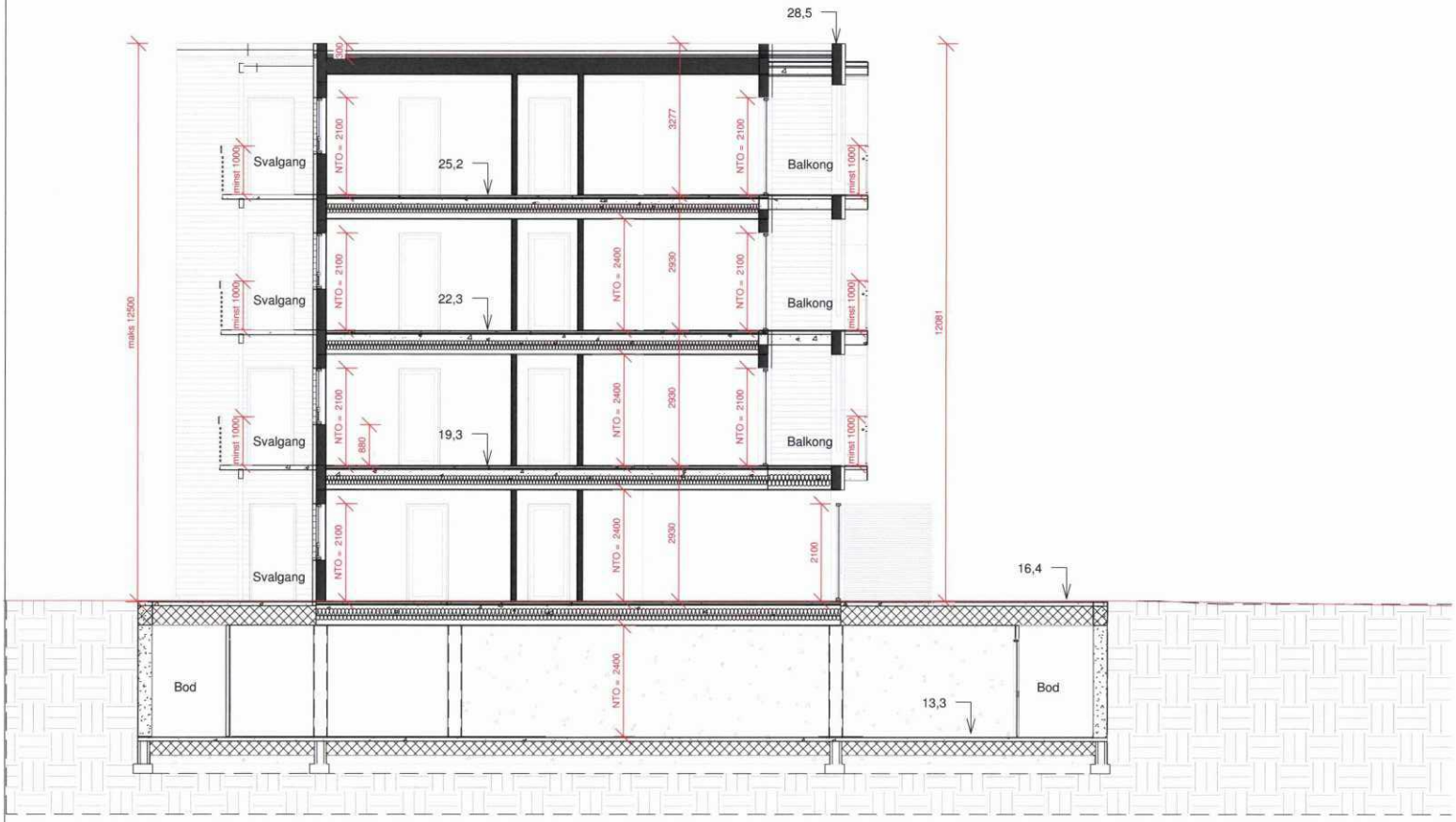
TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 - 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

PROSJEKT: **Solbergbanen**				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 200
TEGN. INNHOLD: Fasader (øst sør)				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/14	TEGN: FC	PROSJEKT NR: **8239 - 07**	REV.:	

Vedlegg F-8

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.h opphavsrett til åndsverk



BYA
500 m²

BRA	
	Areal
Avfallshåndtering	36 m²
Leil.1-1	81 m²
Leil.1-2	74 m²
Leil.1-3	74 m²
Leil.1-4	54 m²
Leil.1-5	89 m²
Leil.2-1	78 m²
Leil.2-2	72 m²
Leil.2-3	72 m²
Leil.2-4	53 m²
Leil.2-5	86 m²
Leil.3-1	78 m²
Leil.3-2	72 m²
Leil.3-3	72 m²
Leil.3-4	53 m²
Leil.3-5	86 m²
Leil.4-1	78 m²
Leil.4-2	72 m²
Leil.4-3	72 m²
Leil.4-4	53 m²
Leil.4-5	86 m²
Sportsboder	107 m²
Svalgang	266 m²
Teknisk rom	25 m²
Trapperom og heis	93 m²
Grand total	1984 m²

Overbygd areal	
Navn	Areal
Balkong	48 m²
Svalgang	266 m²
Grand total	314 m²

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

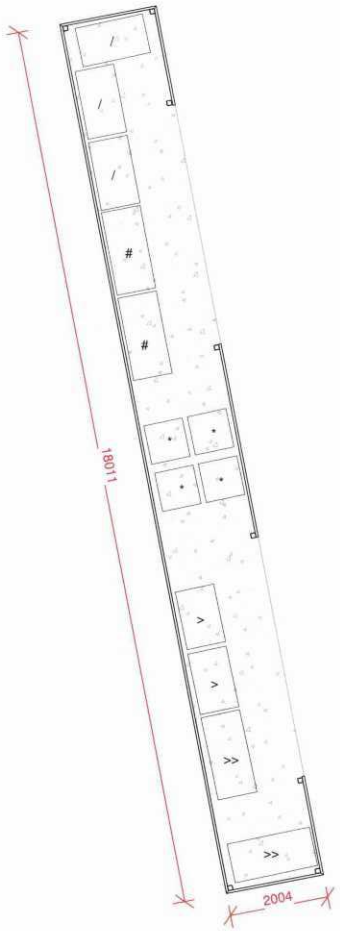
TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 - 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

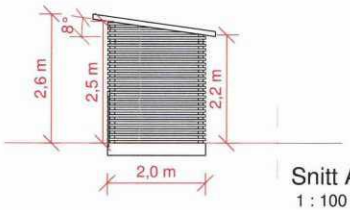
PROSJEKT: **Solbergbanen**				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 100
TEGN. INNHOLD: Snitt A-A'				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/14	TEGN: IK - FC	PROSJEKT NR: **8239 - 08**	REV.:	

Vedlegg E-9

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.h.t opphavsrett til åndsverk



Plan Avfallshåndtering
1 : 100



Snitt Avfallshåndtering
1 : 100

* matavfall 240 L
> papir 660 L
>> papir 1000 L
plast 1000 L
/ plast 750 L

Revisjoner			
REV	DATO	REVISJON	Sign:

MESTERHUS

TILTAKSHAVER:	Byggmestrene Michalsen AS		
BYGGEPLASS:	Gamle riksvei 98, 3057 Solbergelva		
KOMMUNE:	Nedre Eiker	G.nr/B.nr:	45/1568

tegra
arkitekt- og ingeniørtjenester
Postboks 327 - 2381 BRUMUNDDAL
Tlf.: 62 34 95 00 Telefaks: 62 34 95 01
E-mail: postmaster@tegra.no

PROSJEKT: **Solbergbanen**				TILTAKSART: Leiligheter	MÅL: 1 : 100
TEGN. INNHOLD: Avfallshåndtering				FASE: Byggesøknad	
ARKITEKT: F.Carniel	DATO: 03/02/14	TEGN: FC	PROSJEKT NR: **8239 - 09**	REV.:	

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**245**	**1568**	**0**	**13**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300459983	0	Ferdigattest	Bolig	2620	500	0	2620

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625594.7 Øst: 560484.7 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	23.09.2014	30.09.2014	
IG-Igangsettingstillatelse	30.11.2015	03.12.2015	
FA-Ferdigattest	12.10.2016	16.03.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	95.7	3	Kjøkken	1	1	Gamle Riksvei 100	245	1568	0	13

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	6	472	0	472
2	Hovedetasje	0	0	6	472	0	472
3	Hovedetasje	0	0	6	472	0	472
4	Hovedetasje	0	0	6	472	0	472

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	732	0	732

Referanse

J-Journalnummer: 2014001333

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**245**	**1568**	**0**	**13**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.09.2016	Nei	Nei			96/1999	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			245/1568/0/23	0
					245/1568/0/24	0
					245/1568/0/25	0
					245/1568/0/26	0
					245/1568/0/19	0
					245/1568/0/20	0
					245/1568/0/21	0
					245/1568/0/22	0
					245/1568/0/27	0
					245/1568/0/28	0
					245/1568/0/29	0
					245/1568	0
					245/1568/0/1	0
					245/1568/0/2	0
					245/1568/0/7	0
					245/1568/0/8	0
					245/1568/0/9	0
					245/1568/0/10	0
					245/1568/0/3	0

			245/1568/0/4	0
			245/1568/0/5	0
			245/1568/0/6	0
			245/1568/0/15	0
			245/1568/0/16	0
			245/1568/0/17	0
			245/1568/0/18	0
			245/1568/0/11	0
			245/1568/0/12	0
			245/1568/0/13	0
			245/1568/0/14	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	245/1568/0/28	0
			245/1568/0/17	0
			245/1568/0/23	0
			245/1568/0/3	0
			245/1568/0/24	0
			245/1568/0/16	0
			245/1568/0/1	0
			245/1568	0
			245/1568/0/4	0
			245/1568/0/12	0
			245/1568/0/8	0
			245/1568/0/25	0
			245/1568/0/2	0
			245/1568/0/18	0
			245/1568/0/29	0
			245/1568/0/27	0
			245/1568/0/26	0
			245/1568/0/10	0
			245/1568/0/21	0
			245/1568/0/19	0
			245/1568/0/6	0

				245/1568/0/13	0
				245/1568/0/11	0
				245/1568/0/7	0
				245/1568/0/20	0
				245/1568/0/9	0
				245/1568/0/15	0
				245/1568/0/22	0
				245/1568/0/5	0
				245/1568/0/14	0
Reseksjonering	29.11.2018	30.11.2018	2018/5075	245/1568/0/19	0
				245/1568/0/25	0
				245/1568/0/14	0
				245/1568/0/23	0
				245/1568/0/17	0
				245/1568/0/12	0
				245/1568/0/2	0
				245/1568/0/18	0
				245/1568/0/13	0
				245/1568/0/16	0
				245/1568/0/4	0
				245/1568/0/21	0
				245/1568/0/1	0
				245/1568/0/7	0
				245/1568	0
				245/1568/0/15	0
				245/1568/0/24	0
				245/1568/0/3	0
				245/1568/0/22	0
				245/1568/0/11	0
				245/1568/0/28	0
				245/1568/0/9	0
				245/1568/0/29	0

				245/1568/0/8	0
				245/1568/0/5	0
				245/1568/0/27	0
				245/1568/0/26	0
				245/1568/0/6	0
				245/1568/0/20	0
				245/1568/0/10	0
Seksjonering	07.09.2016	07.09.2016	2015/4020	245/1568/0/20	0
				245/1568/0/7	0
				245/1568/0/2	0
				245/1568/0/6	0
				245/1568/0/23	0
				245/1568/0/19	0
				245/1568/0/8	0
				245/1568/0/24	0
				245/1568/0/9	0
				245/1568/0/13	0
				245/1568/0/18	0
				245/1568/0/1	0
				245/1568/0/17	0
				245/1568/0/4	0
				245/1568/0/12	0
				245/1568/0/10	0
				245/1568/0/3	0
				245/1568/0/11	0
				245/1568/0/21	0
				245/1568	0
				245/1568/0/14	0
				245/1568/0/22	0
				245/1568/0/5	0
				245/1568/0/16	0
				245/1568/0/15	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300459983	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2620	0	2620

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamle Riksvei	100			Nord: 6625594.8 Øst: 560484.6 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 2-Solbergelva Grunnkrets 1206-Spinnerikroken-Ulverudbekken SKOLEKRETS 18-Solberg Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3057-SOLBERGELVA

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**245**	**1568**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	3233,8	0	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.07.2008	Nei	Nei	Ja	29		Nord: 6625584.24 Øst: 560482.83 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			245/1568/0/23	0
					245/1568/0/24	0
					245/1568/0/25	0
					245/1568/0/26	0
					245/1568/0/19	0
					245/1568/0/20	0
					245/1568/0/21	0
					245/1568/0/22	0
					245/1568/0/27	0
					245/1568/0/28	0
					245/1568/0/29	0
					245/1568	0
					245/1568/0/1	0
					245/1568/0/2	0
					245/1568/0/7	0
					245/1568/0/8	0
					245/1568/0/9	0
					245/1568/0/10	0
					245/1568/0/3	0
					245/1568/0/4	0
					245/1568/0/5	0
					245/1568/0/6	0
					245/1568/0/15	0
					245/1568/0/16	0
					245/1568/0/17	0
					245/1568/0/18	0
					245/1568/0/11	0
					245/1568/0/12	0

			245/1568/0/13	0
			245/1568/0/14	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	245/1568/0/28	0
			245/1568/0/17	0
			245/1568/0/23	0
			245/1568/0/3	0
			245/1568/0/24	0
			245/1568/0/16	0
			245/1568/0/1	0
			245/1568	0
			245/1568/0/4	0
			245/1568/0/12	0
			245/1568/0/8	0
			245/1568/0/25	0
			245/1568/0/2	0
			245/1568/0/18	0
			245/1568/0/29	0
			245/1568/0/27	0
			245/1568/0/26	0
			245/1568/0/10	0
			245/1568/0/21	0
			245/1568/0/19	0
			245/1568/0/6	0
			245/1568/0/13	0
			245/1568/0/11	0
			245/1568/0/7	0
			245/1568/0/20	0
			245/1568/0/9	0
			245/1568/0/15	0
			245/1568/0/22	0
			245/1568/0/5	0
			245/1568/0/14	0

Reseksjonering	29.11.2018	30.11.2018	2018/5075	245/1568/0/19	0
				245/1568/0/25	0
				245/1568/0/14	0
				245/1568/0/23	0
				245/1568/0/17	0
				245/1568/0/12	0
				245/1568/0/2	0
				245/1568/0/18	0
				245/1568/0/13	0
				245/1568/0/16	0
				245/1568/0/4	0
				245/1568/0/21	0
				245/1568/0/1	0
				245/1568/0/7	0
				245/1568	0
				245/1568/0/15	0
				245/1568/0/24	0
				245/1568/0/3	0
				245/1568/0/22	0
				245/1568/0/11	0
				245/1568/0/28	0
				245/1568/0/9	0
				245/1568/0/29	0
				245/1568/0/8	0
				245/1568/0/5	0
				245/1568/0/27	0
				245/1568/0/26	0
				245/1568/0/6	0
				245/1568/0/20	0
				245/1568/0/10	0
Seksjonering	07.09.2016	07.09.2016	2015/4020	245/1568/0/20	0
				245/1568/0/7	0

					245/1568/0/2	0
					245/1568/0/6	0
					245/1568/0/23	0
					245/1568/0/19	0
					245/1568/0/8	0
					245/1568/0/24	0
					245/1568/0/9	0
					245/1568/0/13	0
					245/1568/0/18	0
					245/1568/0/1	0
					245/1568/0/17	0
					245/1568/0/4	0
					245/1568/0/12	0
					245/1568/0/10	0
					245/1568/0/3	0
					245/1568/0/11	0
					245/1568/0/21	0
					245/1568	0
					245/1568/0/14	0
					245/1568/0/22	0
					245/1568/0/5	0
					245/1568/0/16	0
					245/1568/0/15	0
Oppmålingsforretning	10.09.2014	10.09.2014	2014/1894		245/1636	0
				Avgiver	245/69	-9209.6
					245/1568	0
				Mottaker	245/1658	9209.4
					245/208	0
					245/987	0
Annen forretningstype	25.05.2012	25.05.2012	2012/2521		245/301	0
					45/925	0
					245/131	0

245/586	0
245/933	0
245/113	0
243/29	0
245/576	0
245/66	0
245/1363	0
245/1301	0
245/412	0
245/208	0
245/1309	0
243/12	0
245/631	0
245/575	0
248/167	0
245/134	0
245/1352	0
243/13	0
245/147	0
245/124	0
245/1307	0
245/69	0
245/198	0
245/70	0
245/1634	0
245/741	0
245/118	0
245/261	0
245/987/0/1	0
245/88	0
245/67	0
243/4	0

		245/302	0
		243/11	0
		245/1	0
		245/772	0
		245/99	0
		245/300	0
		243/1	0
		245/1313	0
		245/1331	0
		245/31	0
		245/449	0
		0/0	0
		245/428	0
		45/898	0
		245/808	0
		245/119	0
		245/380	0
		245/710	0
		245/207	0
		245/1568	0
		245/191	0
		243/18	0
		245/206	0
		245/120	0
		245/100	0
		243/10	0
		245/121	0
	Mottaker	245/1636	9309.6
		245/107	0
		243/17	0
		245/164	0
		245/171	0

					245/55	0
					241/3	0
					245/3	0
					245/68	0
					245/71	0
					245/138	0
					245/713	0
Kartforretning	25.09.2009	25.09.2009	08/5496		245/1363	0
					245/1568	0
					245/987/0/1	0
Kartforretning	19.08.2009	25.09.2009	08/5496		0/0	0
				Avgiver	245/987	-3233.8
					245/1363	0
				Mottaker	245/1568	3233.8
					245/69	0
Seksjonering	19.09.2008	19.09.2008	08/5822		245/987/0/2	0
				Mottaker	245/987/0/1	2007.6
					245/1568	0
				Avgiver	245/987	-2007.6
					245/1	0
Kart- og delingsforretning	02.07.2008	02.07.2008	08/5496		245/69	0
				Avgiver	245/987	-3233.8
					0/0	0
					245/1363	0
				Mottaker	245/1568	3233.8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300459983	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	2620	0	2620

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamle Riksvei	100			Nord: 6625594.8 Øst: 560484.6 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 2-Solbergelva Grunnkrets 1206-Spinnerikroken-Ulverudbekken

SKOLEKRETS 18-Solberg
Kirkesokn 1-Nedre Eiker
Postnummerområde 3057-SOLBERGELVA

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	J-Journalnummer: 28/08 M-Målebrevsnummer: 10773	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3233,8	Nord: 6625584,24011283 Øst: 560482,82999673 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

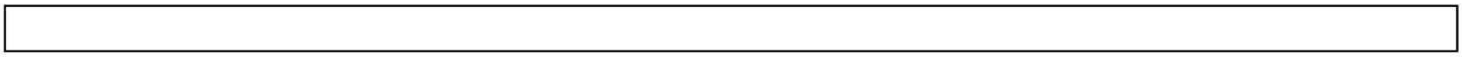
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**245**	**1568**	**0**	**13**	Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.03m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1506.35m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	3233.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062520000009	SO49, Solbergsenteret (20.8.2006)	Bolig/Forretning/Kontor	1488.95m^2
	3301 062520000009	SO49, Solbergsenteret (20.8.2006)	Felles gangareal	
	3301 062520000009	SO49, Solbergsenteret (20.8.2006)	Felles lekeareal	413.77m^2
	3301 062520000009	SO49, Solbergsenteret (20.8.2006)	Felles parkeringsplass	1330.63m^2
	3301 062520000009	SO49, Solbergsenteret (20.8.2006)	Frisiktsone	54.62m^2
	3301 062520000009	SO49, Solbergsenteret (20.8.2006)	Gate med fortau	0.24m^2
	3301 062520170004	Detaljregulering for Solberg idrettspark (20.2.2019)	Fortau	
	3301 062520170004	Detaljregulering for Solberg idrettspark (20.2.2019)	Frisikt	
	3301	Detaljregulering for Solberg idrettspark (20.2.2019)	Gul sone iht. T-1442	0.03m^2

062520170004			
3301 062520170004	Detaljregulering for Solberg idrettspark (20.2.2019)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0.13m^2
3301 062520170004	Detaljregulering for Solberg idrettspark (20.2.2019)	Rød sone iht. T-1442	
3301 062520170004	Detaljregulering for Solberg idrettspark (20.2.2019)	utforming	0.03m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

NEDRE EIKER KOMMUNE

Saksnr.: PLAN-19/00119

Planbestemmelser til detaljregulering for:

Solberg idrettspark

Plan ID: 20170004 Dato: 07.01.2019 Detaljregulering vedtatt: 20.02.2019

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008
har Nedre Eiker kommunestyre vedtatt detaljregulering
med disse planbestemmelser datert 07.01.2019
og tilhørende plankart datert 19.06.2018

NEDRE EIKER KOMMUNE ORDFØRER

stadfesting ved Ordfører

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et nytt klubbhus til Solberg sportsklubb, hall for innendørs isflate og sentrumsbebyggelse. Det skal i tillegg legges til rette for boliger og næringsbebyggelse.

AREALFORMÅL OG HENSYNSONER I PLANEN

Det reguleres i planen følgende arealformål og hensynssoner:

AREALFORMÅL (plan- og bygningsloven §12-5)			
Hovedformål	**Underformål/ Innhold**	**Forkortelse**	**Kode**
Bebyggelse og anlegg *(§12-5 nr. 1)*	Boligbebyggelse	B	1110
	Sentrumsformål	BS	1130
	Idrettsanlegg	BIA	1400
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	1800
Teknisk infrastruktur *(§12-5 nr. 2)*	Kjøreveg	SKV (1-5)	2011
	Fortau	SF	2012
	Gangveg/gangarealer	SGG (1-2)	2016
	Annen veggrunn – grøntarealer	SVG	2019
	Parkeringsplasser	SPP (1-2)	2082
Grønnstruktur *(§12-5 nr. 3)*	Grønnstruktur	G	3001
	Turveg	GT	3031
HENSYNSSONE (plan- og bygningsloven §12-6)			
Sikring	Frisikt	H140	
	Andre sikringssoner	H190	
Støy	Rød sone	H210	
	Gul sone	H320	
Fare	Flomfare	H220	
	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370	

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§2.1. Utforming (pbl. §12-7 nr. 1)

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Det skal være samsvar mellom funksjon og form, og vises respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng i størst mulig grad bevares, og vegetasjon skal tas hensyn til.

§2.2. Byggegrenser (pbl. §12-7 nr. 2)

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Byggegrensen er satt til 15 meter fra senterlinje på Gamle Riksvei.

§2.3. Universell utforming (pbl. §12-7 nr. 4)

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utvendige fellesarealer og gangadkomster til hovedinnganger iht. gjeldene krav satt i teknisk forskrift. Øvrige deler av bygget skal følge krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

§2.4. Terrengbehandling (pbl. §12-7 nr. 4)

Ved plassering av ny bebyggelse skal naturlig terreng og vegetasjon hensyntas og ubebygde arealer skal i størst mulig grad være urørt.

§2.5. Avkjørsler (pbl. §12-7 nr. 4)

Opparbeidelse av adkomster skal være i tråd med kommunens vei-norm.

Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være min 5 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.

Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, gang- og sykkelvei eller fortau må avstanden fra garasje til vei være min. 2 m for snøopplag ved brøyting av veien.

§2.6. Overvannshåndtering (pbl. §12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres lokalt, på egen tomt.

Det skal etableres tiltak for nødvendig overvannshåndtering og fordrøyning. Utførelsen av tiltakene avklares ved byggesøknad og skal svare opp behovene som er identifisert i reguleringsplanens VA-notat, datert 29.11.2017.

For identifiserte aktsomhetsområder må det tas særlig hensyn ved prosjektering av ny bebyggelse, veier og uterom.

Det skal sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.

Utbyggingen må ikke føre til økt avrenning til nedenforliggende områder.

Dimensjonering og bortleding av overvann må godkjennes av kommunen.

§2.7. Grunnforhold og sikkerhet mot naturpåkjenninger (pbl. §12-7 nr. 4)

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

BIB

§2.8. Teknisk anlegg (pbl. §12-7 nr. 4)

I forbindelse med plassering av ny nettstasjon og nye kabler skal det aktuelle nettselskapet kontaktes på forhånd.

Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesoner skal legges i grunnen.

Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.

§2.9. Verneverdier kulturmiljø/ naturmangfold (pbl. §12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8,2.

Bygninger med vernestatus C i kommunedelplan for kulturminner i Nedre Eiker kommune skal dokumenteres før riving. Dette gjelder hovedhusene på Gamle Riksveg 104A, 104B og 106. Dokumentasjonen skal sendes til kulturminnemyndigheten.

§2.10. Ganglinjer gjennom planområdet (pbl. §12-7 nr. 6)

Ganglinjer gjennom planområdet fra sør til nord skal ivaretas ved utbygging. Omlegging skal gi et tilsvarende tilbud som i dag, eller bedre.

§2.11. Støy (pbl. 12-7 nr.12)

Støynivå skal ikke overskride Lden=55 dB på leke- og uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan være utformet som vinterhage/innglasset balkong eller veranda som må kunne åpnes. Vinterhagen/innglasset balkong eller veranda skal ha tilfredsstillende ventilasjon i lukket tilstand.

Minst halvparten av rom med støyfølsom bruk, men alle soverom, skal i hver boenhet ha vindu i fasade med støybelastning Lden=55 dB eller lavere. Rom med støyfølsom bruk som har støybelastning over Lden=55 dB ved støybelastet vindu, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (med solbeskyttelse, kjøling, balansert ventilasjon, mv) til at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

§2.12. Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (pbl. 12-7 nr.12).

Det stilles krav til videre geoteknisk undersøkelse for å dokumentere tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger, i tråd med geoteknisk vurdering datert 23.03.2017.

RiB

§2.13. Krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen, herunder særskilt underlag til byggesaksbehandling (pbl. 12-7 nr.12):

§2.13.1. Det skal dokumenteres fasader og materialbruk for ny bebyggelse.

§2.13.2. Det skal dokumenteres forhold til universell utforming.

§2.13.3. Det skal dokumenteres tilfredsstillende byggegrunn.

§2.13.4. Tekniske planer for vann-, overvann- og avløpsledninger skal være godkjent av kommunen.

§2.13.5. Dokumentasjon av størrelse og solforhold på egnet uteoppholdsareal (MUA) skal foreligge.

§2.13.6. Sol/skyggeanalyse som viser hvordan bygningene påvirker solforholdene for omgivelsene skal foreligge.

§2.13.7. Utomhusplan for B, BS, BIA og BKB

Det skal utarbeides utomhusplan for felt B, BS, BIA og BKB. Utomhusplanen skal leveres i pdf-format og inneholde:

- Bebyggelsens plassering i plan og høyde.
- Uteoppholdsarealer, herunder
  - Bevaring av eksisterende vegetasjon + ny vegetasjon, plantevalg og plassering
  - Eventuelle lekearealer.
  - Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
  - Terrengforstøtninger, trapper, gjerder og avskjerming.
- Plassering av avkjørsler.
- Overvannshåndtering, dvs. løsninger for hvor/hvordan overvann skal samles, bortledes og/eller fordrøyes av vegetasjonen.
- Plassering av renovasjon og fremkommelighet for renovasjons- og utrykningskjøretøy.
- Areal til snøopplag.
- Garasje og biloppstillingsplasser.
- Plassering av nettstasjon og belysning.

§2.13.8. Utomhusplan for lekeplass:

- Dokumentasjon på anvendeligheten av lekearealet.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon + ny vegetasjon, plantevalg og plassering.
- Lekearealer og apparater.
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng.
- Terrengforstøtninger, trapper og gjerder.
- Overvannshåndtering, dvs. løsninger for hvor/hvordan overvann skal samles, bortledes og/eller fordrøyes av vegetasjonen.
- Opparbeidelse av arealet: underlag, kanter, lekeapparater, fast møblering, belysning; eventuelle terrengformer, murer, trapper og alt annet relevant utstyr.
- Solforhold. Det skal lages 3d-modeller som viser solforhold på lekearealer kl. 12, 15 og 18 i jevndøgn.
- Det vises til Veileder for lekearealer i Nedre Eiker kommune, 2016.

12/15

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF.PBL. §12-5 NR. 1)

§3.1. Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (Felt B, BS og BIA)

§3.1.1. Renovasjon (§12-7 nr. 4)
Det skal vurderes mulighet for nedgravde løsninger.

§3.1.2. Parkering og sykkelparkering (§12-7 nr.4, 7)

Biloppstillingsplassene skal utformes i tråd med den til enhver tid gjeldene kommunale norm.

Parkering skal skje på egen grunn.

For lav/høyblokk skal parkering anlegges i kjeller/under grunnplan.

Følgende parkeringskrav gjelder:

Spesifisering av parkeringskrav for boliger			
Boligtype	**Antall oppstillingsplasser pr boenhet**		
	Sykkel	**Bil**	
	Alle områder	**Sentrumsformål Y**	**Boligbebyggelse A**
< 30 m^2	1	1	1
< 55 m^2	1	1,5	2
55-100 m^2	2	2	2
> 100 m^2	2	2	2

Spesifisering av parkeringskrav pr. 100 m2 bruksareal		
Arealkategori	**Oppstillingsplasser**	
	Sykkel	**Bil**
Kontor	3	2
Forretning	3	2
Offentlig og privat tjenesteyting	3	2
Bevertning	3	2
Idrett	3	0,5

§3.1.3. Adkomst (§12-7. nr. 7)

Det skal være mulighet for 3 adkomster fra Gamle Riksvei.

Idrettsanlegg (BIA) skal ha rett til adkomst over felt Sentrumsformål (BS) for drift av anlegget og bruk til idrett med tilhørende funksjoner, inkludert også parkering og gangadkomst for publikum.

B 13

§3.1.4. Uteoppholdsarealer og lekeplasser (§12-7. nr.4).

Arealkrav per boenhet skal være som følgende:

Lavblokk: MUA = min. 20 m^2, hvorav 10 m^2 til privat uteoppholdsareal.

Takterrasser, delvis innglasset balkong/veranda og lignende regnes som uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer skal ha en hensiktsmessig plassering i forhold til støy, sol og vind og det skal ikke være skygge større deler av dagen.

Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

§3.2. Boligbebyggelse (B)

§3.2.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)
Felt B kan bebygges boligbebyggelse.

§3.2.2. Grønn overflatefaktor (§12-7 nr. 4)
Grønn overflatefaktor (GOF) skal være på minst 0,5.

§3.2.3. Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

For felt B skal ikke grad av utnyttelse overstige 40 % BYA

§3.2.4. Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Innenfor felt B er det tillatt å oppføre bygg med en gesimshøyde på maksimum 13 m fra planert terreng, innenfor bestemmelsesområde #3. Her er det i tillegg lov med trapperom/heissjakt som går opp på takterrasse. Trapperom/heissjakt skal være tilbaketrukket i forhold til nabo i vest og Gamle Riksvei.

§3.3. Sentrumsformål (BS)

§3.3.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)

Felt BS skal bebygges med næring/kontor og boliger.

§3.3.2. Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Felt BS skal bebygges med minimum 50 % BYA.

§3.3.3. Plassering (§12-7 nr. 1)

Bygningens hovedadkomst skal orienteres mot gate.

Bebyggelsen skal føre til et variert gatebilde gjennom oppdeling av fasader og tilbaketrekninger i bygningsvolum.

§3.3.4. Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Innenfor felt BS tillattes bygg oppført i en høyde som vist med bestemmelsesområde på plankartet:

#1: Innenfor dette området er det tillatt å oppføre bygg med en gesimshøyde på maksimum 16,5 m fra planert terreng.

#2: Innenfor dette området er det tillatt å oppføre bygg med en gesimshøyde maksimum 20 m fra planert terreng (tilsvarer tilbaketrukket toppetasje mot Gamle Riksvei).

BiB

§3.4. Idrettsanlegg (BIA)

§3.4.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)

Arealet skal benyttes til idrettsaktivitet.

Innenfor felt BIA tillattes det oppført nytt klubbhus og bandyhall, idrettshaller og nødvendig trafikkareal.

Det tillattes nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur, herunder flomvern og anlegg for overvannshåndtering.

§3.4.2. Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Felt BIA kan bebygges med maksimum 50 % BYA.

§3.4.3. Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Innenfor felt BIA tillattes bygg oppført i en høyde som vist med bestemmelsesområder i plankartet:

#4: Innenfor dette området legges det opp til oppføring av bygg med en gesimshøyde på maksimum 13 m fra planert terreng.

#5: Innenfor dette området er det tillatt å oppføre bygg, idrettshall m.v. i tråd med formålet med en gesimshøyde på maksimum 20 m fra planert terreng.

§3.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB

§3.5.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)

Felt BKB skal brukes til idrett/tjenesteyting.

§3.5.2. Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Felt BKB skal bebygges med minimum 50 % BYA.

§3.5.3. Plassering (§12-7 nr. 1)

Bygningens hovedadkomst skal orienteres mot gate.

§3.5.4. Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Innenfor felt BKB tillattes bygg oppført i en høyde som vist med bestemmelsesområder på plankartet:

#2: Innenfor #2 er det tillatt å oppføre bygg med en gesimshøyde maksimum 20 m fra planert terreng (tilsvarer tilbaketrukket toppetasje mot Gamle Riksvei).

§3.5.5. Adkomst (§12-7. nr. 7)

Felt BKB skal ha adkomst via SKV3 fra Gamle Riksvei.

§4. GRØNNSTRUKTUR (JF. PBL. §12-5 NR. 3)

§4.1. Grønnstruktur (G)

§4.1.1. Arealbruk (§12-7 nr. 1)

Felt G skal utvikles og legges til rette for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmenheten.

§4.1.2. Krav til opparbeiding (§12-7 nr. 1)

Området skal opparbeides grønt med mulighet for lek og friluftsliv.

§4.2. Turveg (GT)

Felt GT omfatter eksisterende turveg gjennom grønnstrukturen.

§5. HENSYNSSONER (JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS JF. §12-6)

§5.1.1. Flomfare (H320)

Innenfor området markert «*H320*» kan det tillattes å oppføre bygg dersom flomfare er utredet og at det er trygt å oppføre bygg.

§5.1.2. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)(H370)

For 50kV luftlinje som går gjennom planområdet, er byggeforbudssonen på totalt 40,5 meter. Byggeforbudssonen er på 14 meter fra senter av den sydligste masterekken og 26,5 meter mot nord fra senter av samme masterekke.

§5.1.3. Frisikt, (H140)

I frisiktsonene merket H140 i plankartet skal det være frisikt over 0,5m høyde over kjørebane. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper.

§5.1.4. Andre sikringssoner (hovedvannledning, (H190)

Området merket H190 i plankartet er sikringssone for hovedvannledning gjennom planområdet.

§6. REKKEFØLGEKRAV (JF. §12-7 NR.10)

§6.1. Før det kan gis tillatelse til tiltak

§6.1.1. Relevante krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen, som beskrevet i §2.13, må være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

§6.1.2. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser som beskrevet i §2.12 , før det kan gis rammetillatelse.

§6.1.3. Det skal dokumenteres hvordan støykravene i § 2.11 ivaretas ved søknad om rammetillatelse.

§6.2. Før bebyggelse tas i bruk (opparbeidelseskrav)

§6.2.1. Lekeplass skal være opparbeidet.

§6.2.2. Dersom boliger tas i bruk mellom 01.10. og 01.5., skal arbeidene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende sommer og ikke senere enn 01.07.

§6.2.3. Vann og avløp skal være opparbeidet i.h.t. godkjent VA-plan.

§6.2.4. Tilhørende parkeringsplasser og renovasjonsanlegg skal være opparbeidet

§6.2.5. Vegarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§6.2.6. Fortau langs Gamle Riksvei gjenoppbygges/opparbeides før brukstillatelse på prosjektet kan gis.

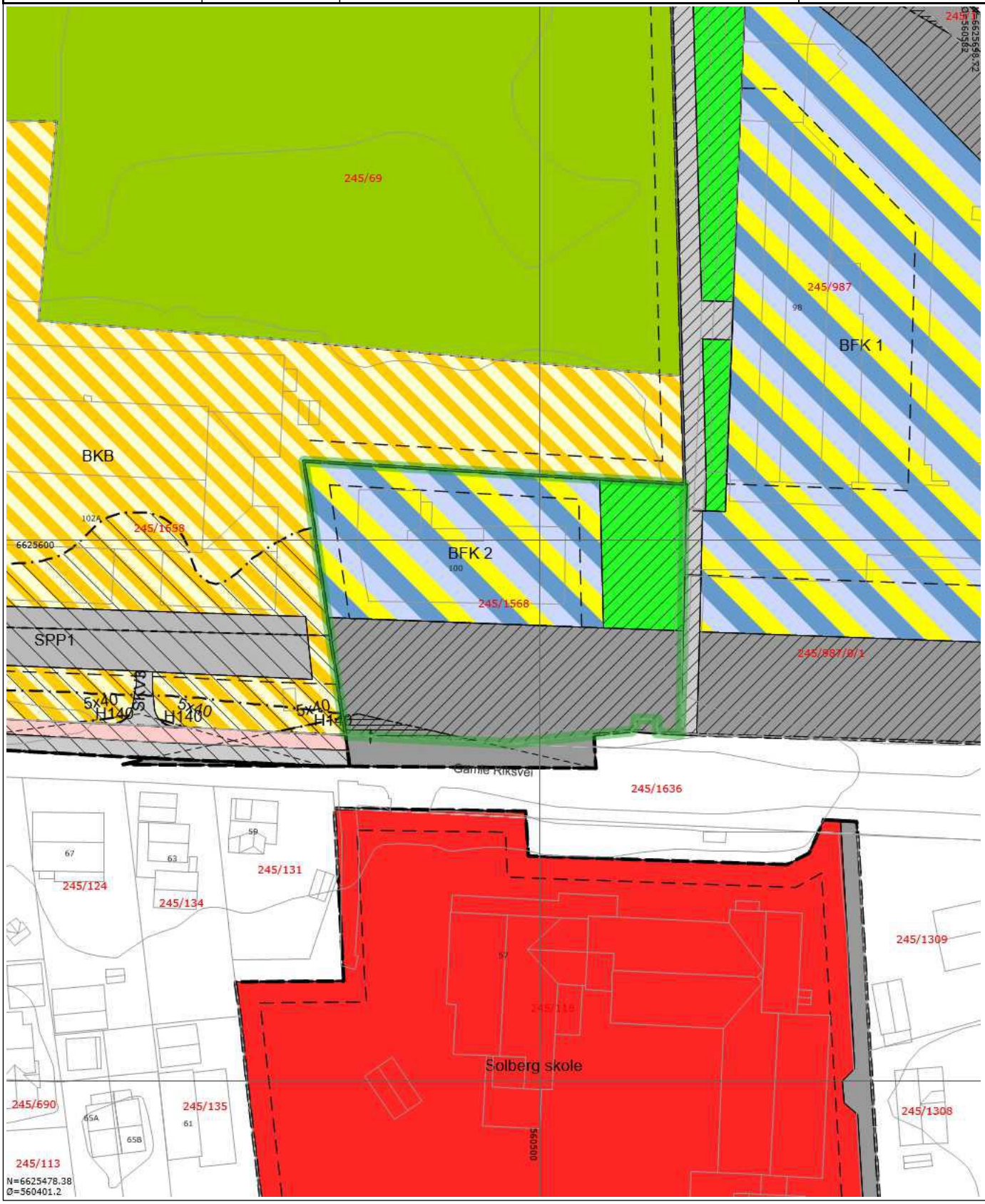
13/13

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1568	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Gamle Riksvei 100 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:	SO49, Solbergsenteret			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


RpStøyGrense


RpBestemmelseGrense

Avkjørsel


Byggegrense


Frisiktlinje


Frisiktsone


Offentlig bygg - undervisning


Offentlig trafikkområde


Gate m/fortau


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal


Bolig/Forretning/Kontor


Bestemmelsesområde


Frisikt


Rød sone iht. T-1442


Gul sone iht. T-1442


Idrettsanlegg


Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser


Kjøreveg


Fortau

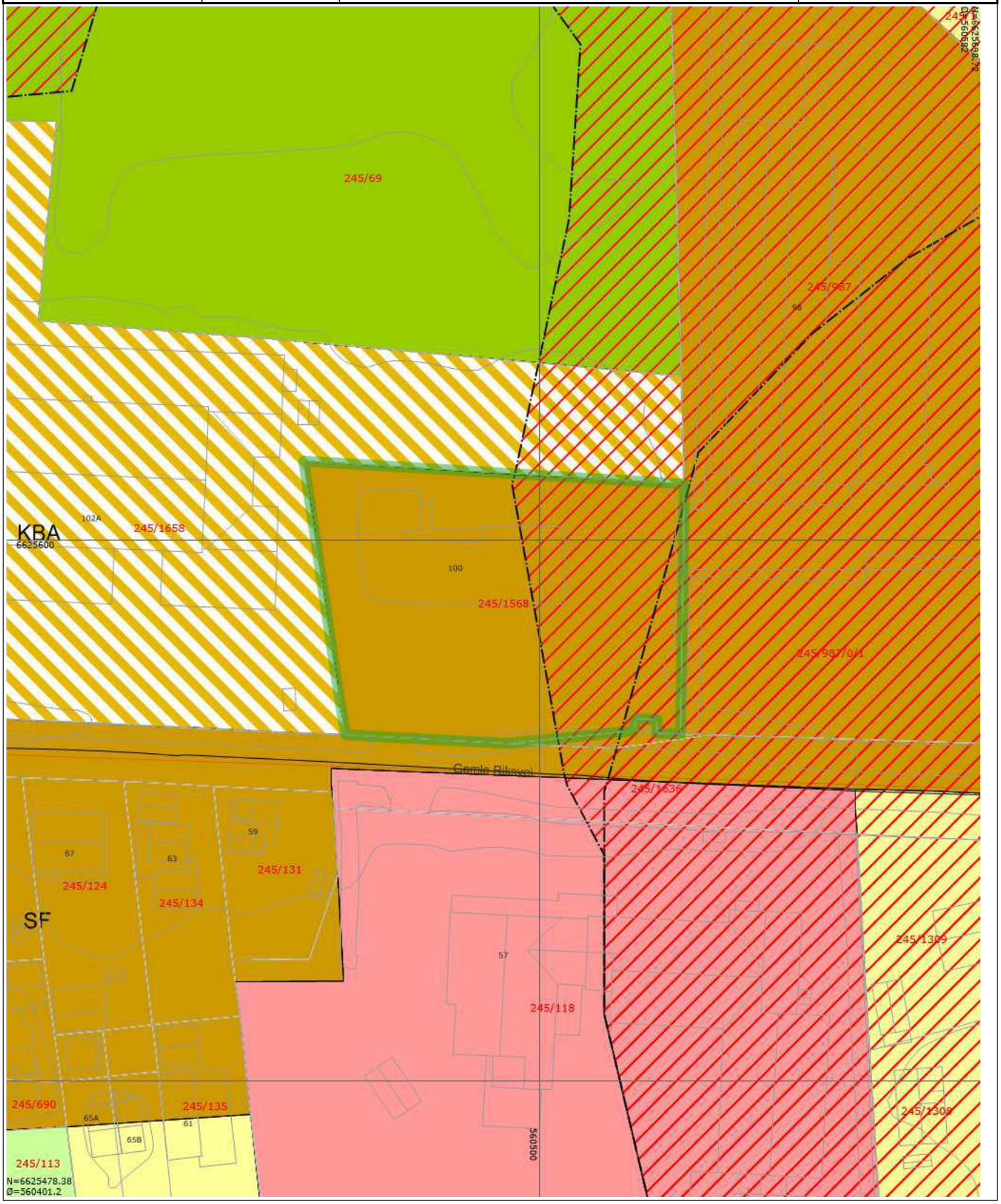

Parkeringsplasser

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1568	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Gamle Riksvei 100 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Idrettsanlegg - Nåværende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1568	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Gamle Riksvei 100 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Fartsdemper avgrensning
Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegbom	Vegdekkekant	Flaggstang
Gjerde	Idrettsanlegg	Loddrett mur
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Gatelys (Lysarmaturt)	Mast	Høydekurve
Lekeplass	Sport- og idrettsplass	Bebygd område
Dyrka mark	Annet	

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**245**	**1568**	**0**	**13**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	245	1568	0	0	1	3233.83m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	617.99m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1506.35m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	3233.79m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	0.03m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520000009	SO49, Solbergsenteret	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3233.60m^2
062520170004	Detaljregulering for Solberg idrettspark	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.13m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles gangareal	0.00m^2
Gate med fortau	0.24m^2
Felles parkeringsplass	1330.63m^2
Bolig/Forretning/Kontor	1488.95m^2
Felles lekeareal	413.77m^2
Fortau	0m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0.13m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**245**	**1568**	**0**	**13**

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

DOK datasett

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	245	1568	0	0	1	3233.83m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	617.99m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1506.35m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	3233.79m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Nåværende	0.03m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520000009	SO49, Solbergsenteret	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3233.60m^2
062520170004	Detaljregulering for Solberg idrettspark	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.13m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles gangareal	0.00m^2
Gate med fortau	0.24m^2
Felles parkeringsplass	1330.63m^2
Bolig/Forretning/Kontor	1488.95m^2
Felles lekeareal	413.77m^2
Fortau	0m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0.13m^2

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

DOK-analyse for eiendom 3301-245/1568

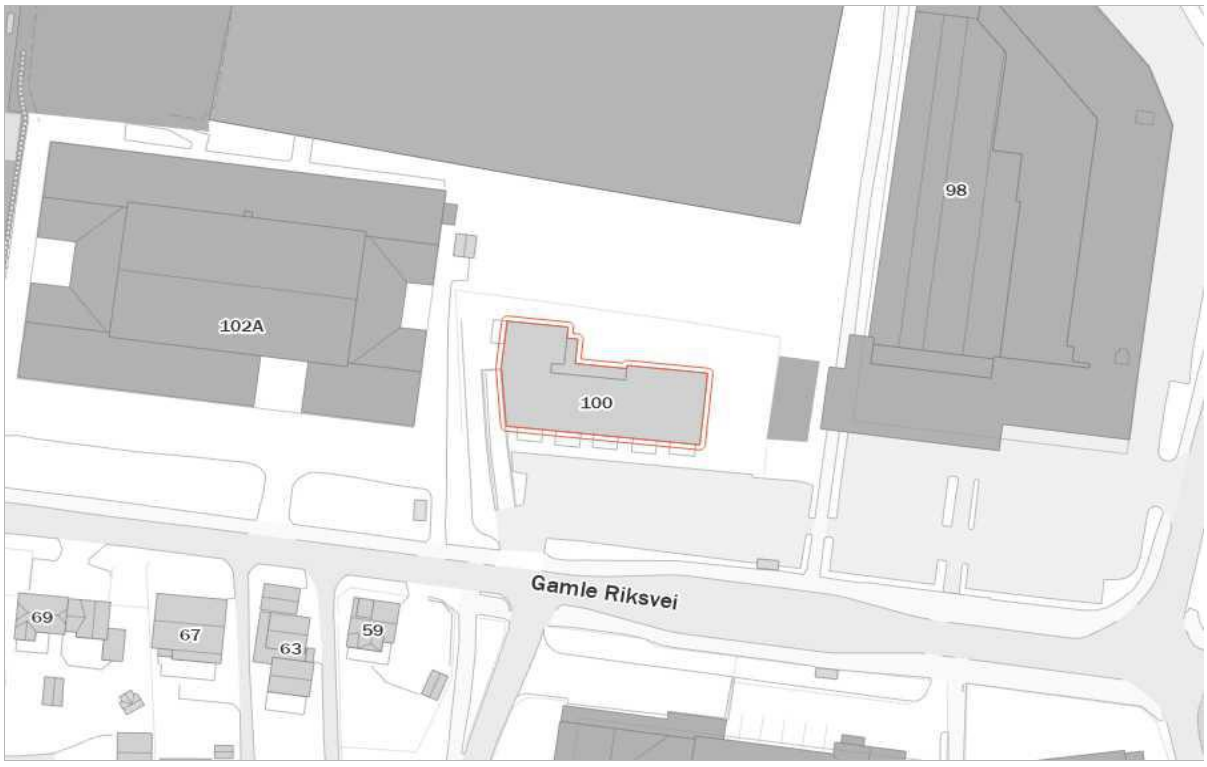
Dato for analyse	05.10.2026 kl.10:57	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	83	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	72
Kommunens valgte	89	Utelatte datasett	27

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	05.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	05.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	04.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		31.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		28.09.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	03.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	22.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2026	14.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	03.10.2026	05.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	05.10.2026	28.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.10.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		28.09.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		28.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	29.09.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	05.10.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	01.10.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	01.10.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	02.10.2026	03.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	30.09.2026	14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	05.10.2026	28.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.09.2026	31.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	30.09.2026	28.09.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.08.2026	31.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: SR16 - Skogressurskart 16x16 meter		Norsk institutt for bioøkonomi		02.10.2026	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		01.10.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		22.09.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		28.09.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2026	02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		30.09.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.10.2026	02.10.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	04.10.2026	02.10.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	21.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.10.2026	28.09.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Forbudsområder i sjø		Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø		Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.10.2026	28.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.10.2026	28.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.10.2026	28.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

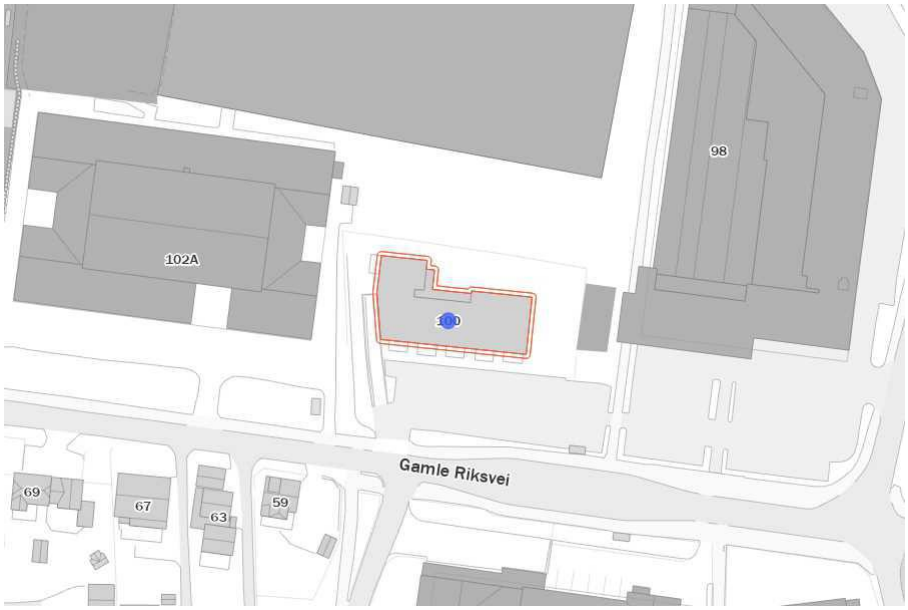
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	04.10.2026	08.09.2026	Dataeier føler seg ganske sikker på at alle objekter er registrert og kartlagt., Dataeier har kartlagt området, men ikke funnet objekter/ forekomster, og føler seg trygg på konklusjo

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

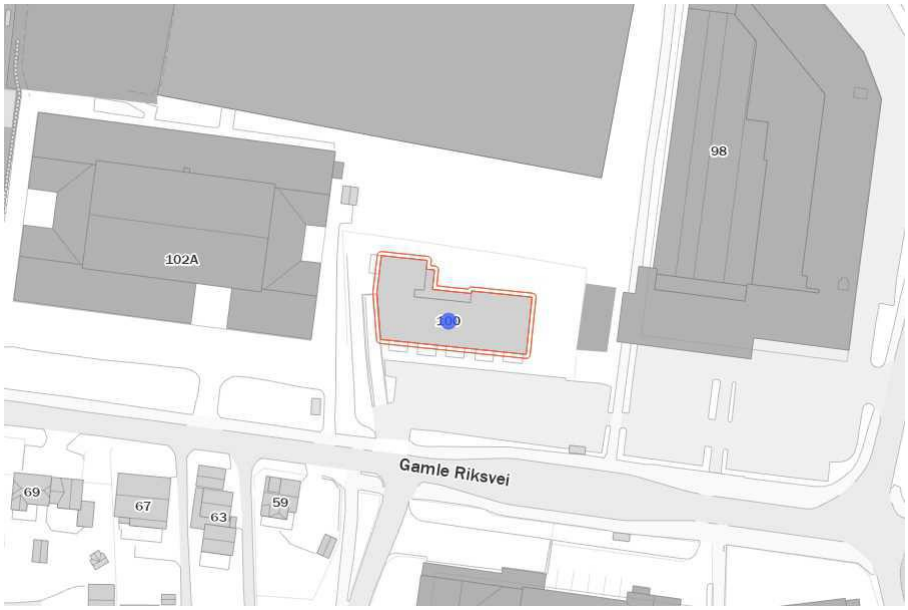
...

Punkter

ID	ADRESSE
144343342	Gamle Riksvei 100

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	05.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

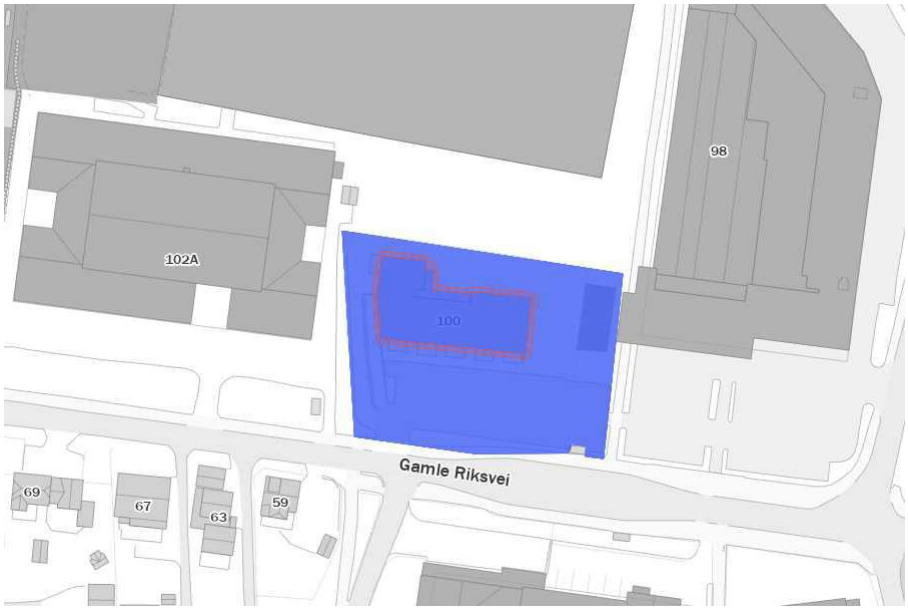
Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
300459983	FA - Ferdigattest	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.10.2026
Antall treff	30	Nedlastet	05.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

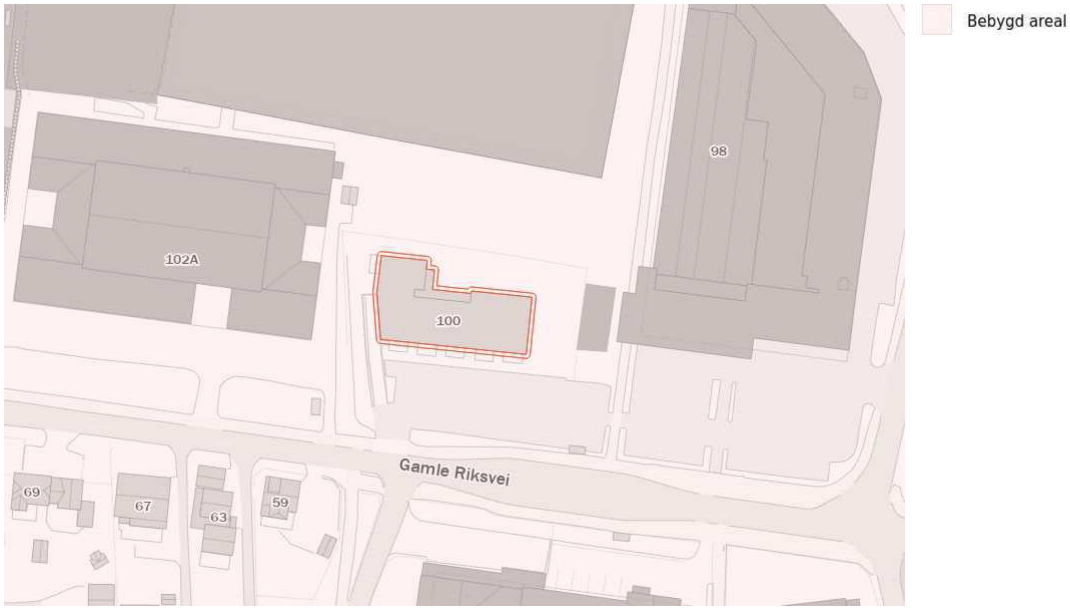
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3301	245	1568	0	0
Seksjon	3301	245	1568	0	25

Flater

Seksjon	3301	245	1568	0	26
Seksjon	3301	245	1568	0	27
Seksjon	3301	245	1568	0	28
Seksjon	3301	245	1568	0	29
Seksjon	3301	245	1568	0	24
Seksjon	3301	245	1568	0	23
Seksjon	3301	245	1568	0	22
Seksjon	3301	245	1568	0	21
Seksjon	3301	245	1568	0	20
Seksjon	3301	245	1568	0	19
Seksjon	3301	245	1568	0	18
Seksjon	3301	245	1568	0	17
Seksjon	3301	245	1568	0	16
Seksjon	3301	245	1568	0	15
Seksjon	3301	245	1568	0	14
Seksjon	3301	245	1568	0	13
Seksjon	3301	245	1568	0	12
Seksjon	3301	245	1568	0	11
Seksjon	3301	245	1568	0	10
Seksjon	3301	245	1568	0	9
Seksjon	3301	245	1568	0	8
Seksjon	3301	245	1568	0	7
Seksjon	3301	245	1568	0	6
Seksjon	3301	245	1568	0	5
Seksjon	3301	245	1568	0	4
Seksjon	3301	245	1568	0	3
Seksjon	3301	245	1568	0	2
Seksjon	3301	245	1568	0	1

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	02.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

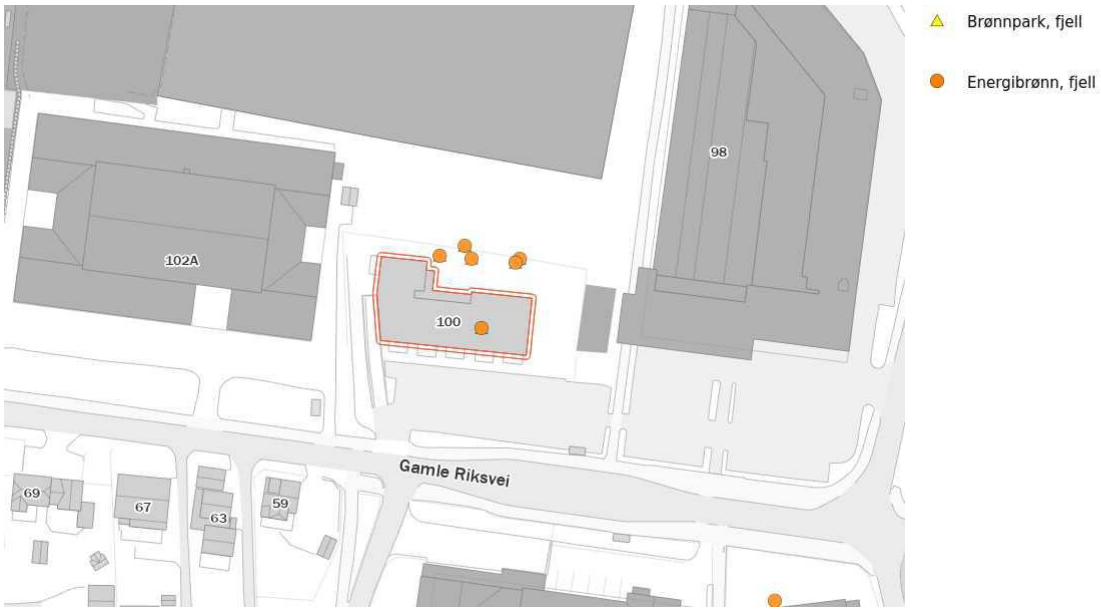
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	14.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.09.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet gir en landsdekkende oversikt over borede grunnvannsbrønner, energibrønner og naturlige oppkommer av grunnvann (tidligere kalt kilder). Datasettet viser lokalisering og tekniske, administrative og geologiske forhold registrert for grunnvanns- og energibrønner. Oftest er de registrert av borefirma iht. oppgaveplikten etter Vannressursloven §46. Dataene er tilgjengelig i GRANADA - Nasjonal grunnvannsdatabase https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/

...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE
-	BrønnPark	Fjell	-
Større anlegg	EnergiBrønn	Fjell	220

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Antatt godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

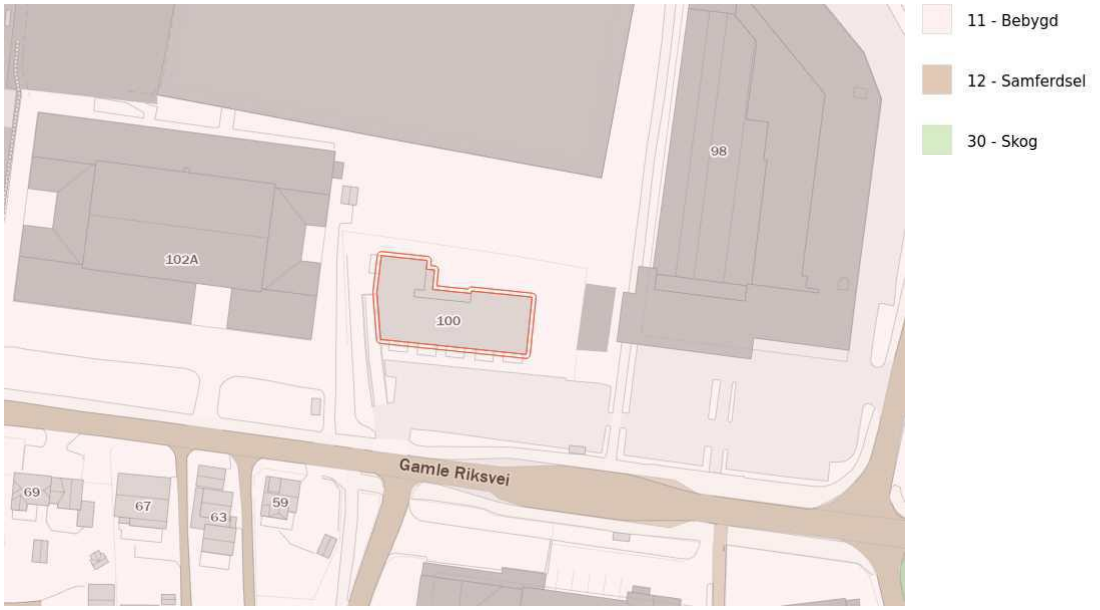
...

Flater

NAVN
Høy aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	03.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	22.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	14.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	09/06/2025 00:00:00	NVE

Energiattest



Adresse **Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366708**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300459983**
Gårdsnummer **245**	Bruksnummer **1568**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **107,52**

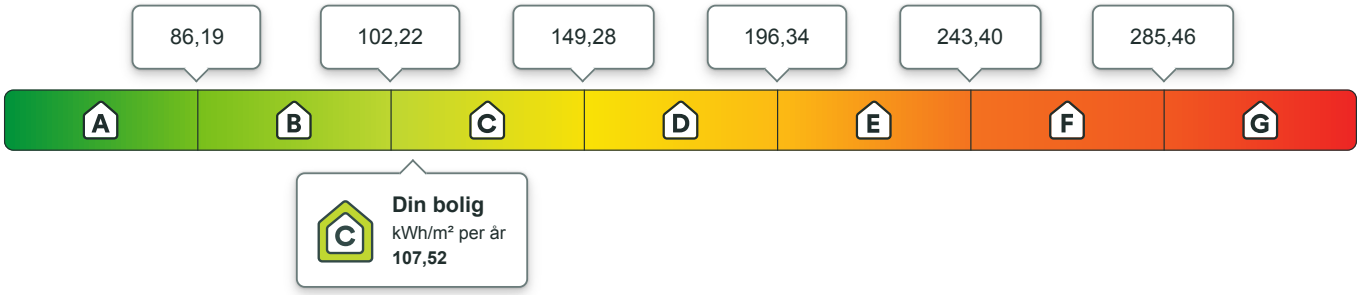
Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 844,25	**111,80**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Gamle Riksvei 100, 3057 SOLBERGELVA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Riksvei 100, 3057 Solbergelva
Gnr. 245, Bnr. 1568, Snr. 13, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260326

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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