



Velkommen til

Solbergskogen 2B
3085 Holmestrand

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Solbergskogen 2B
3085 Holmestrand

Pen 4-roms andelsleilighet med flott sjøutsikt fra innglasset balkong. Gode boforhold. Balkong mot øst og mot vest

Dette er en leilighet med en god planløsning som gir godt med innlys. Stuen er romslig og har utgang til både en innglasset, østvendt balkong med flott sjøutsikt og en åpen, vestvendt balkong. Stuen er gjennomgående. Boligen har 3 soverom, parkett på de fleste gulv, og et praktisk, separat toalettrom. Badet er flislagt med gulvvarme og ble oppgradert i regi av borettslaget. For lagring medfølger 2 boder i kjelleren, og det er mulighet for å leie garasjeplass via venteliste. Borettslaget har fellesvaskeri og en biltilhenger til utlån for beboerne.

Leiligheten ligger i et rolig og etablert nabolag i Holmestrand, med kort vei til busstopp og Holmestrand stasjon.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 490 000
<u>Andel fellesgjeld pr 22.06.2026</u>	kr	436 700
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	2 927 790
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	7 441
<u>BRA/BRA-I</u>		102/83 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1971
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristine Rage
Eiendomsmegler

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000
Andel fellesgjeld pr 22.06.2026	kr	436 700
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 927 790
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 441

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 7 441 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv, internett, strøm i fellesarealer, generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg, plenklipping, snømåking og strøing, vaktmestertjenester, renholdstjenester, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Felleskostnadene er fordelt slik pr 22.06.2026:

Felleskostnader: kr 4 474,-

Renter felleslån: kr 1 943,-

Avdrag felleslån: kr 547,-

TV/Bredbånd: kr 477,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 22.06.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Avdrag og rentekostnader

Avdrag fellesgjeld: Kr 547.

Rentekostnader fellesgjeld: Kr 1 943.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Lånenummer: 94817253614, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 22.06.2026: 41 245 766

Andel av saldo: 436 700

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 41 245 766,- pr. 22.06.2026.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via borettslaget. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Andel nr. 28 i Solbergskogen Borettslag, org. nr. 947544543 med tilhørende boretts til bolig nr. H0201.

Andelen ligger i Solbergskogen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Usbl.

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

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

Om borettslaget

Borettslaget Solbergskogen Panorama, organisasjonsnummer 947 544 543, er et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. Borettslaget består av 96 boliger.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 23.03.2026:

- * Årsregnskapet for 2025 og styrehonorar på kr 313 000,- ble godkjent.
- * Forslaget om nedleggelse av fellesvaskeriet ble nedstemt.
- * Det ble valgt ny styreleder.

Styret har følgende planer, forutsatt at borettslagets økonomi tillater det:

- * Montere nye elbilladere.
- * Innhente tilbud for nytt dørlukkesystem.
- * Utbedre garasjeggulv.
- * Innkjøp av vannpumpe og sandsekker som beredskap mot fremtidige oversvømmelser.

Borettslaget har felles vaskerier i hver blokk, og en biltilhenger til utlån for beboerne. Det er mulighet for å leie garasje, og man kan sette seg på venteliste hos Usbl. Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares på henvist plass eller i private boder/garasje.

Bare fysiske personer som er medlemmer i Usbl kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 06:00, og det er ikke tillatt med støyende arbeid på søndager og helligdager. Boring og banking er ikke tillatt etter kl. 21:00. Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene mot vest, men ikke kullgrill. Gassflasker kan ikke oppbevares i kjellerboder eller garasjer. Det er ikke tillatt å montere noe på balkongfrontene eller gjøre ombygginger uten skriftlig samtykke fra styret.

Borettslaget arrangerer felles julelystenning med servering av gløgg og pepperkaker.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 7 m²

BRA-b: 12 m²

BRA total: 102 m²

Kjeller

BRA-e: 7 m². 2 boder i kjelleren.

2. etasje

BRA-i: 83 m². Gang, bad/vaskerom, toalettrom, 3 soverom, kjøkken og gjennomgående stue.

BRA-b: 12 m². Innglasset balkong.

TBA: 6.7 m². Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

2

Parkering

Andelen har ikke egen fast parkeringsplass. Borettslaget disponerer garasje plasser som tildeles etter venteliste hos styret og leies mot et månedlig beløp. Det er også biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass. Enkelte garasjer er utstyrt med ladestasjoner for elbil.

Borettslagets eiendom

Gnr. 79, Bnr. 21 (Ideel andel 1/1) i Holmestrand kommune.

Tomteareal er 41 048 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslagets eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med plener, beplantning og lekeplasser.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold skal generelt ikke medføre sjenanse for naboene. Kjøledyr er tillatt så lenge de ikke medfører støy eller lukt som sjenerer. Hundehold er tillatt i borettslaget etter søknad til styret. Lufting av hund skal alltid skje med bånd, og hundens avføring skal alltid plukkes opp. I tilfeller der hundens oppførsel (bjeffing, aggressiv oppførsel), eller eiers manglende oppfølging (plukke opp avføring, unnlate å bruke bånd) forekommer kan Styret kreve hunden fjernet. Ved gjentakende misforhold blir det sendt formell advarsel, og prosedyrene for utkastelse/tvangssalg kan iverksettes. Det er ikke anledning til å holde utekatter.

Beboernes forpliktelser

Beboerne plikter å møte til en dugnad i året. Oppmøte registreres av blokktilitsvalgte. Hvis man ikke har anledning til å møte, kan man kontakte blokktilitsvalgte for å utføre arbeid andre dager. Renhold i fellesarealer og oppganger utføres av et vaskebyrå.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 988 514,-. Borettslagets disponible midler var kr 1 917 303,- per 31.12.2025.

Informasjon fra styreleder pr. 25.06.2026:

- Det er ikke per i dag planer om noe som påvirker fellesutgifter.
- Dyrehold må søkes om, når det gjelder katter så må det være innekatt.

- Det er muligheter for lading ute og i en del garasjer.
- Garasjer må man søke om.
- Det er parkeringsplasser ved hver blokk.
- Det er to boder til hver blokk.
- TV er inkludert i felleskostnader.

Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP563576

Byggeår

Ca. 1971

Innhold

Leilighet i borettslag som består av følgende rom:

2. etasje BRA-i: Gang, bad/vaskerom, toalettrom, 3 soverom, kjøkken og gjennomgående stue.

Kjeller BRA-e: To boder på henholdsvis cirka 1,8 m² og 4,9 m².

Innglasset balkong på cirka 12 m² og åpen balkong på cirka 6,7 m², begge med utgang fra stuen.

I kjelleren er det felles vaskekjeller med vaskemaskin og tørketrommel, samt sykkelparkering.

Borettslaget har felles garasjeanlegg og biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass.

Standard

En romslig 4-roms leilighet i 2. etasje med to balkonger mot henholdsvis øst og vest, og nydelig fjordutsikt. Leiligheten er fra 1971 og bærer preg av sin tid, med en planløsning som gir tre soverom, romslig stue, separat kjøkken, bad/vaskerom og eget toalettrom. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2004, og innvendige vann- og avløpsrør er skiftet til plast samme år. Kjøkkenet er fra slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet og har sin opprinnelige innredning.

Gang:

En bred gang med parkett tar imot deg fra inngangsdøren. Langs den ene vegg er det god plass til å henge fra seg yttertøy. Gangen leder videre innover i leiligheten, med dører til kjøkken, bad og toalettrom på den ene siden og åpning mot stuen og soverommene på den andre.

Stue:

Stuen er leilighetens mest særpregede rom. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Det er parkett på gulvet, malte MDF-plater på veggene og malt betongdekke i taket. Balkongen mot øst er innglasset og har en fantastisk flott sjøutsikt. Fra den andre siden av stuen er det utgang til den solrike, vestvendte balkongen.

Innglasset balkong mot øst:

Den innglassede balkongen på østsiden er på ca. 12 m² og gir en skjermet uteplass som kan brukes store deler av året. Glassfeltene kan åpnes, og fra balkongen er det vid utsikt over fjorden med øyer i horisonten.

Åpen balkong mot vest (ettermiddagssol):

På vestsiden av stuen er det en åpen balkong på ca. 7 m² med markise. Balkongen vender mot borettslagets fellesareal og parkeringsplass.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i hvitt og laminat benkeplate. Innredningen er fra slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med kullfilter. Under kjøkkenbenken er det montert en ca. 120 liters varmtvannstank fra 1987. På kjøkkenet er det vindu mot vest.

Soverommene:

Leiligheten har tre soverom samlet på østsiden av leiligheten, alle med vinduer som vender mot fjorden og med flott utsikt. Det største soverommet har skyvedørsgarderobe med speilfront og plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. De to andre soverommene har plass til enkeltseng og skrivebord, og begge har integrerte skap.

Bad/vaskerom:

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2004. Flislagt bad gulvvarme og malte plater i taket. Innredningen består av vask med underskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har vindu og mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:

Separat toalettrom med standard WC og enkel vask. Belegg på gulv og malte vegger og tak.

Overflater:

Gulv: Parkett og belegg. Flislagt gulv på bad/vaskerom og kjøkken.

Vegger: Malte MDF-plater og malt tapet.

Himling: Malt betongdekke.

Lagring:

Leiligheten disponerer 2 boder i kjelleren på henholdsvis ca. 2 m² og ca. 5 m². I kjelleren er det også felles vaskekjeller med vaskemaskin og tørketrommel, samt sykkelparkering.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningsfaglige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG 3 - STORE AVVIK ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 34 mm, mens det på hovedsoverommet ble målt en høydeforskjell på 22 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Dører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan medføre kaldtrekk. Det er registrert en ny, slarkete låskasse på den ene terrassedøren, noe som kan medføre redusert funksjon og sikkerhet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er registrert fuktgjennomtrengning fra balkongen over. Det er registrert bom under enkelte fliser, samt riss i fuger.

- Innvendig - Overflater | Det er registrert skjolder/fargeforskjell i parketten, som skyldes sollys og tepper på overflaten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Kjøkken - 2. etasje - Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Enkelte innfestninger til filteret i underkant er defekte.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling | Badet har et vindu i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på løsning i overgangen mellom vindu og membran. Det er registrert hull i våtsonen etter tidligere utstyr.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv | Det er registrert bom under flis.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er registrert mindre svelling i baderomsinnredningen mot dusjkabinettet, som følge av fuktpåvirkning.

TG IU - IKKE UNDERSØKT/UTILGJENGELIG

- Kjøkken - 2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredning med profilerte dører. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, komfyr og laminat benkeplate. Kjøkkenets alder er ukjent, men innredningen fremstår å være fra slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet. Kjøkkenet er kun beskrevet og ikke ytterligere vurdert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.

Innbo og løsøre

Elektrisk pynteovn i stue kan medfølge salget.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Solbergskogen Panorama har en attraktiv beliggenhet med kort vei til både skole, barnehage og dagligvareforretninger. Det er ca. 10 minutters gange til fjellheisen som tar deg raskt og enkelt ned til den moderne jernbanehallen i Holmestrand sentrum. Herfra går det tog på det nyere dobbeltsporet mot Oslo, med en reisetid på ca. 50 minutter. Det tar omtrent 17 minutter til Tønsberg og 20 minutter til Drammen med tog.

Holmestrand er en by i vekst, med pågående boligbygging og utvikling av infrastruktur. Byen kan by på et nyere flott bibliotek med tilhørende uteområder og vannfontene. I sentrum finner du også en koselig båthavn og brygge, samt badestrand ved Dulpen – like ved jernbanen. I tillegg finnes det flere badestrender litt utenfor sentrum. Byen har også et godt utvalg av hyggelige kafeer og restauranter.

For barn og unge finnes et bredt spekter av fritidstilbud, blant annet fotball, håndball, skøyter, turn, svømming og dans. I Botnemarka er det en flott lysløype med gapahuk, og både hoppbakke og slalombakke er tilgjengelig.

Området byr i tillegg på mange fine turmuligheter rett i nærheten.

Bebyggelse

Blokk- og småhusbebyggelse.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Barnehager i nærheten:

21 minutters gange til Knutseskogen barnehage (1-5 år)

22 minutters gange til Gaupås barnehage (1-6 år)

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Skoler i nærheten:

7 minutters kjøring til Ekeberg skole (1-7 kl.)

8 minutters kjøring til Holmestrand Internasjonal Montessoriskole (1-7 kl.)

7 minutters kjøring til Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)

7 minutters kjøring til Holmestrand videregående skole.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse og togforbindelse i byen. Gangavstand til fjellheisen ca. 15 min, ned til togstasjonen.

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Leilighet i borettslag, opprinnelig oppført i 1971. Bygningene har liggende kledning og teglsteinsforblending utvendig. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997 og 2005, samt PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2014. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra 1995 og 2005.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2004:

- Badet ble oppgradert i regi av borettslaget
- Innvendige vannledninger skiftet til plast (rør i rør)
- Avløpsrør skiftet til plast

Ukjent årstall:

- Kjøkkeninnredning installert, antatt fra slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet
- Tilleggsarbeider utført på det elektriske anlegget

Vedlikeholdshistorikk Borettslaget Solbergskogen Panorama:

2024:

- Inngått avtale om felles brannvarslingsanlegg
- Gjennomført kontroll av lekeplasser, tørketromler, sluk og vaskerom
- Gjennomført elsikkerhetskontroll
- Inngått avtale om rottebekjempelse og tettset drensfall mot felles redskapsbod
- Skiftet ut materialer og drenert rundt lekeplass på blokk 1
- Utført utskifting av materialer på benk ved blokk 5

- Sikret løse heller ved inngangspartiene
- Gjennomført skogrydding og generelt vedlikehold av grøntarealer
- Installert ny tørketrommel i blokk 6 og skiftet takvifte til luftanlegget i blokk 4
- Utskiftning av defekte hustelefoner

2022:

- Anskaffelse av nye vaskemaskiner

2021:

- Etablering av infrastruktur for ladestasjoner

2019:

- Etablering av veikryss

2018:

- Anskaffelse av ladestasjoner for el-bil

2016:

- Etablering av ventilasjon i kjellere

2005:

- Utvidelse og innglassing av balkonger

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg (2 stk. 4. etg. boligblokker à 16 leiligheter) datert 23.12.1971. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for oppføring av nye balkonger, samt rehabilitering av fasader og bad, datert 01.09.2006.
- Rammetillatelse for tilbygg (registrert i matrikkelen), datert 24.11.2022. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Dagens planløsning og bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger datert 01.12.1969, samt tegninger for nye balkonger datert 15.04.2005.

Hvitevarer

Hvitevarene på kjøkkenet og vaskemaskin på badet kan medfølge salget. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet. Gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 25.06.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025.

Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Felleskostnadene inkluderer grunnpakke for TV/Bredbånd på kr 477 per måned.

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon ifølge NVEs aktsomhetskart.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse i henhold til detaljregulering for Solbergskogen (plan-ID 2016033), vedtatt 25.04.2018. Hovedformålet for eiendommen er boligbebyggelse-blokkbebyggelse (feltnavn BB) på 12 656,3 m². Andre delarealer er regulert til blant annet uteoppholdsareal, parkeringsplasser, kjøreveg, naturområde og andre sikringssoner.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:

- Reguleringsplan Solberg-Ramberg 2 (plan-ID 3017-2), vedtatt 29.11.1978.
- Reguleringsplan Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke (plan-ID 3075), vedtatt 04.11.2009. Deler av eiendommen er her regulert til andre sikringssoner, annen banegrunn og trasé for jernbane.
- Detaljregulering ny vei Sjøskogen - Kleivan (plan-ID 2015027), vedtatt 23.10.2019.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (plan-ID 2023 - 2035), vedtatt 03.03.2023. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (ca. 26 406 m²), blå/grønnstruktur (ca. 13 586 m²), andre sikringssoner (ca. 9 236 m²), ras- og skredfare (ca. 1 372 m²) og friområde (ca. 965 m²).

Eiendommen berøres av hensynssone H140 Frisikt. I reguleringsplanen står det: «Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.»

Eiendommen berøres av hensynssone H190 Sikringssone jernbane-/ rømningsstunnel.

Bestemmelsene angir at sonen gjelder vertikalnivå under grunnen. Før det gis igangsettelsestillatelse for arbeider i H190 skal Jernbaneverket (nå Bane NOR) være gitt mulighet til å uttale seg til planene for gjennomføringen av sprengningsarbeidene og byggetegninger for anlegg i grunnen, herunder planer for brønnpark.

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som gul støysone for veg. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

I henhold til områdeanalyse fra NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområder for jord- og flomskred, snøskred (aktsomhetszone S3) og steinsprang. Dette indikerer at området kan være utsatt, og at videre undersøkelser kan være nødvendig ved byggetiltak.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Det er gitt rammetillatelse for tilbygg på boligbyggene i Solbergskogen 1-6.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 624 014 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 496 054 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andel felles formue

Kr 25 326 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.



Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett. Ansienniteten avgjør rekkefølgen. Først kommer andelseiere i borettslaget, deretter medlemmer i Usbl, og til sist medlemmer i Storbyfellesskapet (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord) i henhold til ansiennitet. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Usbl sørger for melding til styret og godkjenning av ny eier.

Eier

Svein-Erik Jackwitz, Cesilie Jackwitz, Roy Erik Isaksen, Hanne Jackwitz og Jens-Petter Jackwitz

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

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

3903/79/21:

17.08.1971 - Dokumentnr: 2241 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KOMMUNEN

17.08.1971 - Dokumentnr: 2241 - Bestemmelse om veg

23.09.2005 - Dokumentnr: 132829 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GRUNNDATA

10.10.1972 - Dokumentnr: 3083 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3903 Gnr:79 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 120085 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0702 Gnr:79 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1305092 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0715 Gnr:79 Bnr:21

03.07.2020 - Dokumentnr: 2696379 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3903 Gnr:79 Bnr:16
Vederlag: NOK 320 000
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2024 - Dokumentnr: 349370 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:79 Bnr:21
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,93 % (forutsatt salgssum kr 2 490 000), kr 48 057
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 18 300
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Betalingsutsettelse, kr 1.500
Visningshonorar per visning, etter avtale
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 000
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 138
Eierskiftegebyr* forretningsfører, kr 6 725

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 19.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

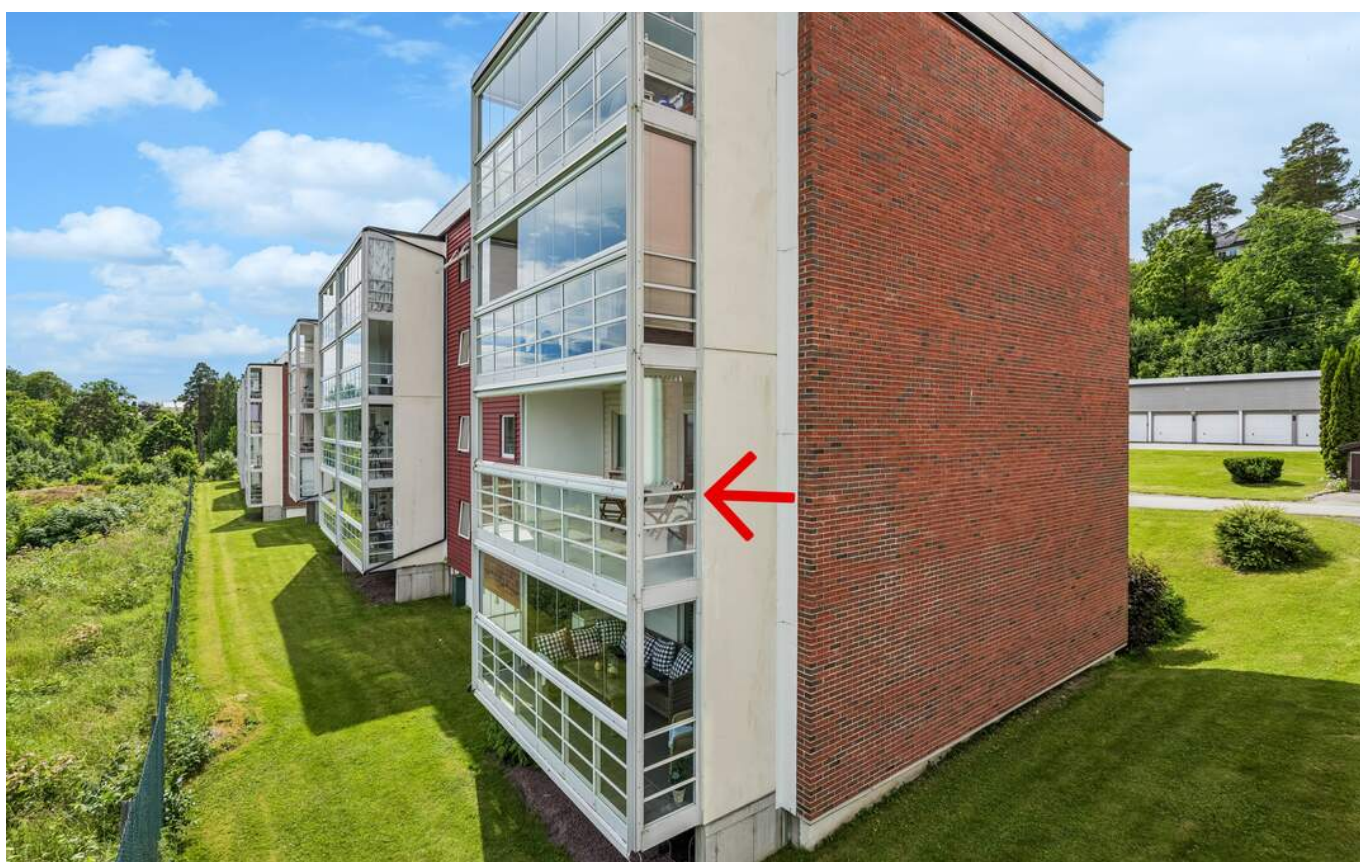
Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 916 75 177
E-post: kristine.rage@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179
3081 HOLMESTRAND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Leiligheten er beliggende i 2.etg. og har balkong mot både øst og mot vest.



Plantegning



Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Romslig gjennomgående stue med parkettgulv og plass til både sofa og spisestue.





Stuen er gjennomgående med utgang til balkong i både øst og vest. Elektrisk pynteovn kan medfølge salget.





Den innglassede balkongen mot øst fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året.



Skyvbare glassfelt gir fleksibilitet mellom åpen og lukket balkong.



Vestvendt balkong med utsikt mot borettslagets fellesarealer.



Den vestvendte balkongen har ettermiddagssol.



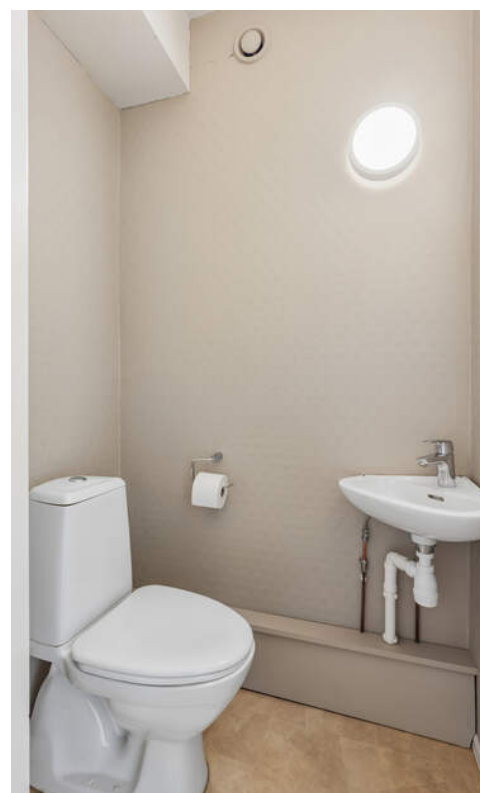
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og ventilator med kullfilter.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer kan medfølge.



Flislagt bad med gulvvarme, oppgradert i regi av borettslaget. Vaskemaskin kan medfølge salget.



Praktisk med separat toalettrom med servant.



Leiligheten har tre soverom av god størrelse.



Romslig hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.



De to andre soverommene, ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Lys og innbydende gang med plass til å henge fra seg yttertøy.



Inngangsdøren i enden av gangen.



Den innglassede, østvendte balkongen har flott sjøutsikt.



Fra balkongen er det vidstrakt utsikt over fjorden.

SOLBERGSKOGEN 2B

Nabolaget Sommerro/Solbergskogen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Solbergskogen	4 min
Linje 45, 47	0.3 km
Holmestrand stasjon	14 min
Linje RE11, RX11	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.)	6 min
417 elever, 24 klasser	2.6 km
Botne skole (1-7 kl.)	6 min
305 elever, 15 klasser	3.7 km
Kleiverud skole (1-7 kl.)	6 min
150 elever, 10 klasser	3.7 km
Holmestrand Internasjonale Montessoris...	9 min
108 elever, 9 klasser	3.6 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
428 elever, 32 klasser	2.9 km
Holmestrand videregående skole	6 min
350 elever	2.6 km
Sande videregående skole	22 min
500 elever	17.7 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

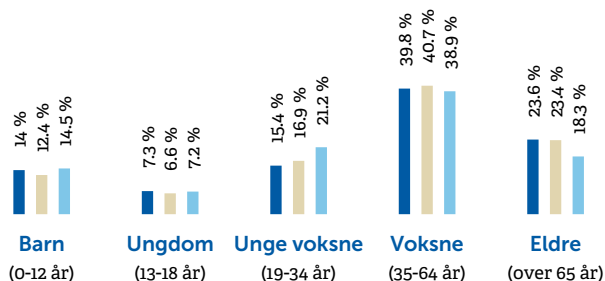
Veldig bra 76/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sommerro/Solbergskogen	1 052	454
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Gaupås barnehage (0-5 år)	15 min
39 barn	1.3 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år)	18 min
72 barn	1.6 km
Bmb barnehage (0-5 år)	21 min
26 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Holmestrand	20 min
Rema 1000 Toppen	21 min
PostNord	1.8 km




PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 94/100

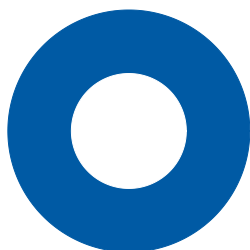
 **TRAFIKK**
Lite trafikk 93/100

 **GATEPARKERING**
Lett 90/100

SPORT





-  **Dulpen ballbane** 17 min 
Sandhåndball, sandvolleyball 1.5 km
-  **Hvitstein Stadion** 5 min 
Ballspill, fotball, friidrett 2.2 km
-  **Sporty24 Holmestrand Express** 18 min 
-  **HT-Club** 21 min 

BOLIGMASSE

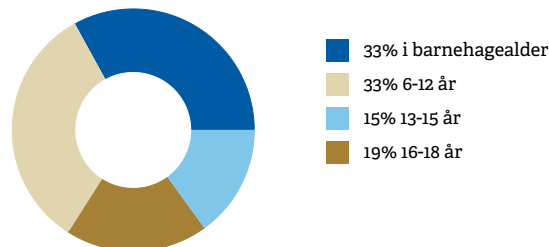


■ 100% blokk

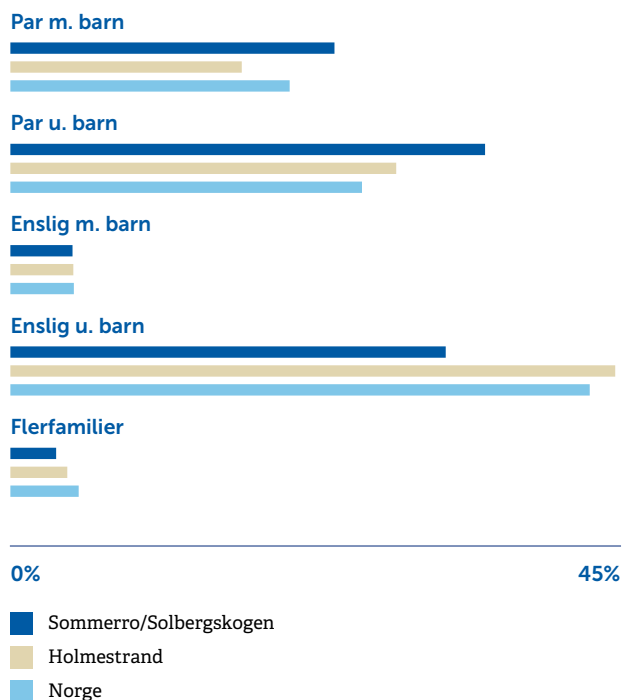
VARER/TJENESTER

-  **Holmestrand Toppen** 20 min 
-  **Apotek 1 Holmestrand** 20 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

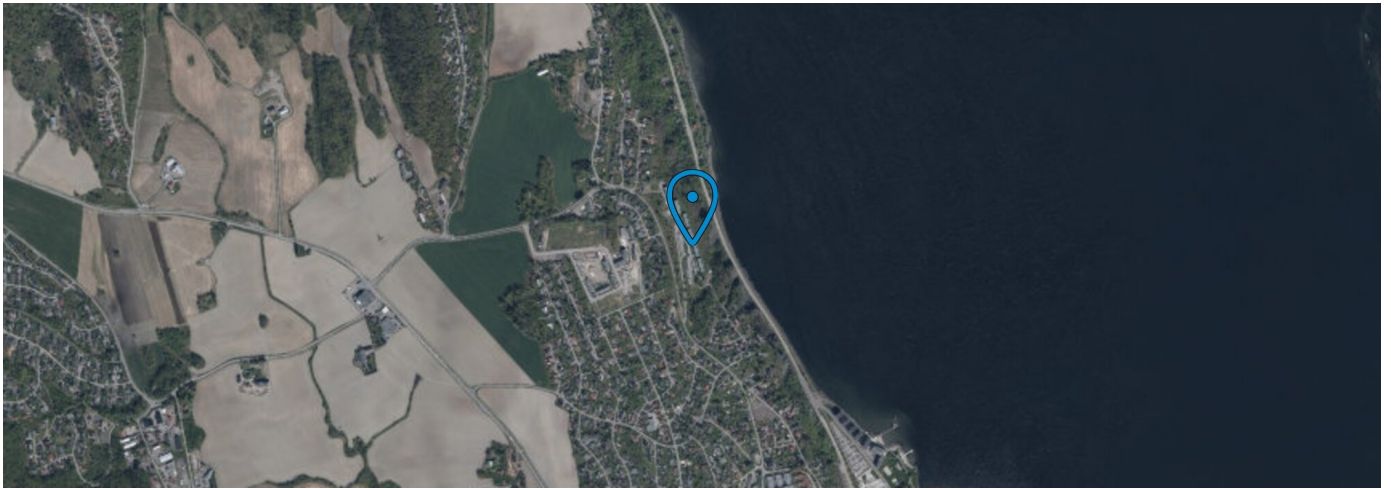


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten






En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Solbergskogen 2B , 3085 HOLMESTRAND
-  HOLMESTRAND kommune
-  gnr. 79, bnr. 21
-  Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 23.06.2026

Oppdragsnr.: 20931-2296

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KS2609

Autorisert foretak: Pri Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Kongsten



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

Norsk takst

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



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

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

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

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

tommy@pridakst.no

481 33 333



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag, opprinnelig oppført i 1971. Bygningene i borettslaget fremstår utvendig i stor grad slik de ble oppført, med unntak av balkongene som senere er utvidet og innglasset.

Bygningene har liggende kledning og teglsteinsforblending utvendig, og fremstår som normalt vedlikeholdt. Vinduene er byttet i flere faser.

Badet ble pusset opp i 2004.

Når det gjelder ansvar for vedlikehold, vises det til borettslagets vedtekter. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsavtaler eller ansvarsmatrise som tydelig angir fordeling av vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseierne. Det forutsettes at borettslaget har det overordnede ansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, fellesarealer og fuksikring av kjeller/underetasje.

Utvendige forhold er likevel kommentert i rapporten, ettersom slike forhold kan ha betydning for andelens fremtidige felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997 og 2005, samt PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2014. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdørene er fra 2005 og 1995. Leiligheten har en innglasset balkong med utgang fra stuen på cirka 12 m² mot øst. I tillegg er det en åpen balkong med utgang fra stuen på cirka 6,7 m² mot vest.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Det er parkett og belegg på gulv, malte MDF-plater og malt tapet på vegger, samt malt betongdekke i tak. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2004. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført arbeid. Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak. Støpt, flislagt gulv med varme, gulv har fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Praktisk innredning med enkel vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte dører. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, komfyr og laminat benkeplate. Kjøkkenets alder er

ukjent, men innredningen fremstår å være fra slutten av 1990 tallet eller begynnelsen av 2000 tallet. Kjøkkenet er kun beskrevet og ikke ytterligere vurdert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken.

Sikringsskap med porselensikringer, med skjult og åpent sprednett.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

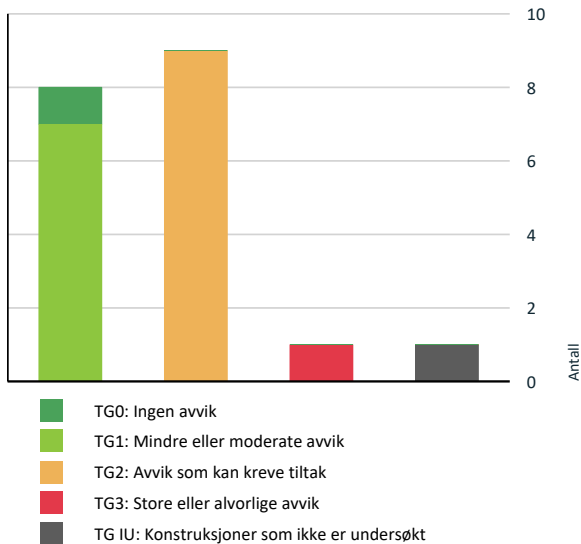
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

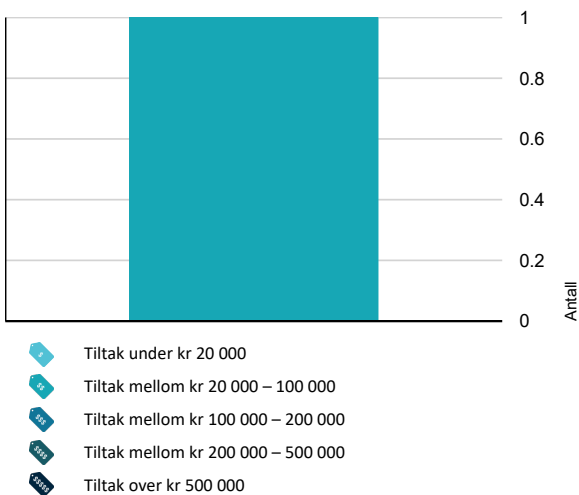
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet, bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med hovedsakelig eldre overflater og løsninger, og det er ikke utført vesentlige oppgraderinger siden tidlig 2000 tallet. Det må påregnes noe vedlikehold og modernisering av enkelte bygningsdeler og overflater.

UTVENDIG

TE1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997 og 2005, samt PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2014.

TE2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdørene er fra 2005 og 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert en ny, slarkete låskasse på den ene terrassedøren. Dette kan medføre redusert funksjon og sikkerhet, og det anbefales utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut låsekassen for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en innglasset balkong med utgang fra stuen på cirka 12 m² mot øst. I tillegg er det en åpen balkong med utgang fra stuen på cirka 6,7 m² mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktgjennomtrengning fra balkongen over. Forholdet kan medføre fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner og overflater.

Det er registrert bom under enkelte fliser, samt riss i fuger. Dette kan tyde på mangelfull heft mellom flis og underlag, eller bevegelser i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

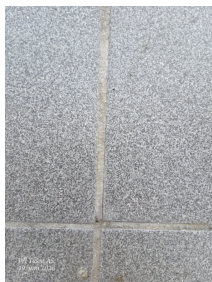
- Tiltak:

Fliser med "bom" kan sprekke ved fysisk belastning.

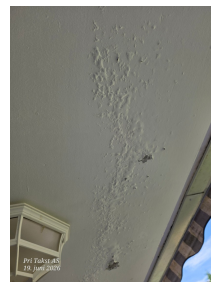
Det oppstår når flisen ikke har 100% kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Det er registrert fuktgjennomtrengning fra balkongen over. Årsak og eventuelle følgeskader må undersøkes og utbedres.

Tilstandsrapport



Det er registrert bom under enkelte fliser, samt riss i fuger.



Det er registrert fuktgjennomtrengning fra balkongen over.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett og belegg på gulv, malte MDF-plater og malt tapet på vegger, samt malt betongdekke i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjolder/fargeforskjell i parketten, dette skyldes sollys og tepper på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjolder og fargeforskjeller i parketten bør utbedres ved sliping og overflatebehandling, eller ved utskifting av parkett dersom ønsket. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk kvalitet og mulig videre misfarging over tid.



Det er registrert skjolder/fargeforskjell i parketten, dette skyldes sollys og tepper på overflaten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 34 mm, mens det på hovedsoverrommet ble målt en høydeforskjell på 22 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som er angitt som tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
bytte av overflater
endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TE 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2004. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2004

Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har et vindu i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på løsning i overgangen mellom vindu og membran. Det er registrert hull i våtsonen etter tidligere utstyr. Disse hullene bør tettes, fortrinnsvis med minimum silikon, for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på løsning i overgangen mellom vindu og membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen rundt vinduet.

Badet fungerer i dag da det benyttes dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt, flislagt gulv med varme, gulv har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom under flis.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak må gjøres. Flis med bom kan sprekke ved fysisk belastning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Praktisk innredning med enkel vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre svelling i baderomsinnredningen mot dusjkabinettet, som følge av fuktpåvirkning. Innredningen bør følges opp og vedlikeholdes eller byttes for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør følges opp og vedlikeholdes eller byttes for å hindre videre svelling og skadeutvikling som følge av fuktpåvirkning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på innredningen.



Det er registrert mindre svelling i baderomsinnredningen mot dusjkabinettet, som følge av fuktpåvirkning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 10 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte dører. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, komfyr og laminat benkeplate. Kjøkkenets alder er ukjent, men innredningen fremstår å være fra slutten av 1990 tallet eller begynnelsen av 2000 tallet. Kjøkkenet er kun beskrevet og ikke ytterligere vurdert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Enkelte innfestninger til filteret i underkant er defekte.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør vurderes å bytte ut ventilatoren, da defekte innfestninger kan føre til at filteret ikke fungerer som forutsatt og dermed redusere ventilasjonseffekten.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig innelima.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er enkel vask, standard WC, belegg på gulv og malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2004

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2004

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap med porselensikringer, med skjult og åpent spredernet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.

På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand opp mot gjeldende forskrifter.

Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for deler av det elektriske anlegget. Dette medfører økt risiko for feil og funksjonssvikt. Det kan blant annet oppstå svekkelse av isolasjon på kabler, brudd i sprø ledninger eller svikt i andre komponenter som følge av alder og slitasje over tid. Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet gjelder åpenbare og synlige forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Vurderingen er basert på forhold som ble observert ved befaringen, samt opplysninger som forelå på befaringsstidspunktet.

Forhold som kan være aktuelle å vurdere under dette punktet er blant annet rømningsforhold, brannsikkerhet, brannslukningsutstyr, røykvarslere, rekkverk, radon, elektrisk anlegg og andre åpenbare sikkerhetsforhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

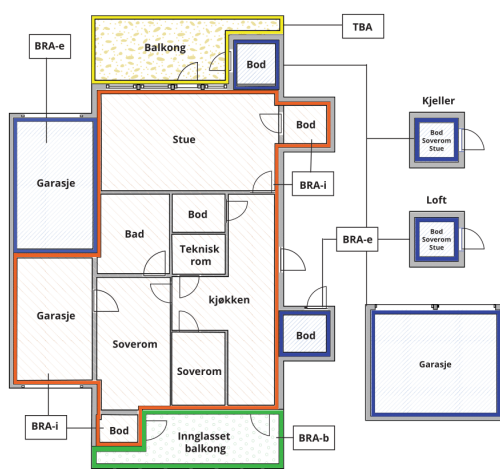
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	83		12	95	7
Kjeller		7		7	
SUM	83	7	12		7
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, toalettrom, entré, gang		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Solbergskogen 2B , 3085 HOLMESTRAND
Gnr 79 - Bnr 21
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Guranneveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Svein Erik Jackwitz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	79	21		0	41048.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solbergskogen 2B

Hjemmelshaver

Borettslaget Solbergskogen Panorama

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947544543			Jackwitz Hans-Jørgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

28

Solbergskogen 2B , 3085 HOLMESTRAND
Gnr 79 - Bnr 21
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solbergskogen Panorama ligger i et veletablert, barnevennlig og naturnært boligområde med flott 180 graders utsikt mot Sande, Hurumlandet, Holmestrand og Oslofjorden. Leiligheten har to balkonger som gir gode solforhold med morgensol på den ene siden og ettermiddagssol på den andre, i tillegg til gode utsiktsforhold.

Det er gangavstand til gode bussforbindelser mot Holmestrand sentrum. Fjellheisen ligger cirka 1 km fra boligen og gir enkel forbindelse til jernbanestasjonen i fjellet og Holmestrand sentrum. Med tog er reisetiden omtrent 50 minutter til Oslo, samt cirka 20 minutter til Drammen og Tønsberg. E18 ligger lett tilgjengelig, med kjøretid på omtrent 25 minutter til Drammen og Tønsberg, og cirka 50 minutter til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

3802 2016033 - Detaljregulering Solbergskogen Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 25.4.2018

Om tomten

Andel av felles opparbeidet hagetomt.

Garasje

Garasjeplassene tildeles av borettslaget etter venteliste og leies mot et månedlig beløp. Det er installert Garo ladestasjoner i enkelte garasjer. Biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass. Det er garasjer i borettslaget hvor man setter seg på venteliste og en månedlig leie, denne tildeles etter ansiennitet.

Fellesrom i kjeller

Det er en felles vaskekjeller med vaskemaskin og tørketrommel. Det er i tillegg sykkelparkering i kjeller.

Boder

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren. Bodene har et areal på henholdsvis cirka 1,8 m² og 4,9 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	11.12.1969		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.05.1972		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Solbergskogen 2B , 3085 HOLMESTRAND
Gnr 79 - Bnr 21
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Guranneien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KS2609>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Jackwitz, Svein-Erik

25.06.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Svein Erik Jackwitz

Boligen

Solbergskogen 2B
3085 HOLMESTRAND

3903-79/21/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2868260038 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tillegskommentar

Vi kjenner ikke til forhold utover det takstmannen har avdekket.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Solbergskogen 2B, 3085 HOLMESTRAND

Dato for energimerking

25.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-316645

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

193718183

Gårdsnummer

79

Bruksnummer

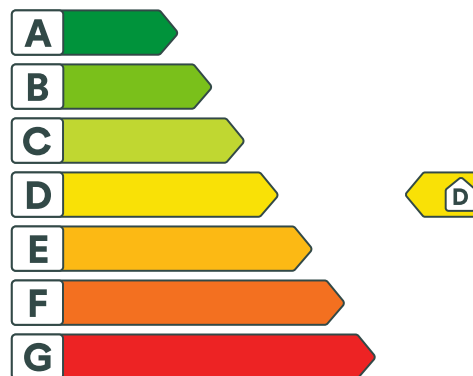
21

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

194,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 072 kWh



Solbergskogen 2B, 3085 HOLMESTRAND



Detaljer

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



Solbergskogen 2B, 3085 HOLMESTRAND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vedlegg: Energiattest

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 22.06.26 Side 1 av 2

Borettslaget Solbergskogen Panorama	Vår ref.: 122/22	Fødselsdato eier:
Solbergskogen 2 B	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:
3085 HOLMESTRAND	Eiere: Anita Marie Jackwitz, Hans-Jørgen Jackwitz	
Organisasjonsnr: 947 544 543	Andelsnr: 28	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 441

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	547
	TV/Bredbånd	477
	Felleskostnader	4 474
	Renter felleslån	1 943

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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):	436 700	Gjeld siste årsoppg.:	438 447
Klient ajourf. lån:	41 245 766	Klient gj. s. årsoppg.:	41 410 739

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817253614, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 22.06.2026: 41 245 766

Andel av saldo: 436 700

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post: styret@solpan.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	25 326	Gjeld:	438 447	Andre inntekter:	614
		Utgifter:	24 199		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1971

Gårds/bruksnr: 79/21

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 40686

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisen: SP563576

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 22.06.26 Side 2 av 2

Borettslaget Solbergskogen Panorama
Solbergskogen 2 B
3085 HOLMESTRAND

Vår ref.: 122/22
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Anita Marie Jackwitz, Hans-Jørgen Jackwitz

Fødselsdato eier:

Fødselsdato medeier:

Organisasjonsnr: 947 544 543

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	02	Første innflytting:	01.12.1971	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Leie av garasje - kan sette seg på liste hos Usbl.

Dyrehold: jfr. husordensreglene.

Nøkkelavtale:

Bestilling av nøkler sendes til Usbl på: nokler@usbl.no

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Revidert

Husordensregler for Solbergskogen Brl.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, dette gjelder også ved utleie. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre beboere. Husordensreglene er til for å skape orden, ro og hygge i borettslaget. Ved brudd på husordensreglene innrapportert til Styret gjennom skriftlig klage vil det alltid bli utstedt en første advarsel via USBL. Ved tre advarsler kan Styret/ USBL iverksette tvangssalg/ utkastelse.

Alminnelige bestemmelser:

1. Det er ikke anledning til å hensette private ting på fellesarealene (oppgang, kjellerganger e.l.) Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares på henvist plass, eller i private boder/ garasje. Evt. dekorasjoner i oppgangene må godkjennes av samtlige beboere i oppgangen.
2. Ved kjøring på området skal det utvises den største forsiktighet.
3. Vern om plener og beplantning, alle beboere har ansvar for at det ikke gjennomføres aktiviteter som ødelegger grøntarealene.
4. Balkongene kan brukes til lufting/ tørking av klær. Ikke rist matter eller tepper fra balkongene da dette kan havne hos naboen.
5. Det er ikke anledning til å montere noe på balkongfrontene, disse skal fremstå som nøytrale og med likt fargeinntrykk fra utsiden. Skyvevinduer på terrasser mot øst må holdes lukket ved regnvær eller når en er bortreist. Det er ikke anledning til å gjøre noen ombygginger uten skriftlig samtykke fra Styret. Alle former for vannsøl må unngås på balkongene, det er ikke anledning til å montere badekar e.l.
6. Hoveddøren skal alltid være låst, og entredørene lukket. Ikke lukk opp ytterdøren for folk du ikke kjenner. Barn skal ikke være alene i kjellerne, bruk aldri åpen flamme e.l. i oppgangen eller kjelleren. Dørene inn til arealet som inneholder beboernes kjellerboder skal alltid være låst.
7. Alle former for klager må sendes Styret skriftlig, muntlige klager kan ikke påregnes behandlet av Styret.
8. Det er tillatt med bruk av elektriske, og / eller gassgriller på balkongene mot vest, men det er ikke anledning til å oppbevare gass-flasker eller annet eksplosjonsfarlig materiale i kjellerboder eller garasjer. Kullgriller kan ikke benyttes på balkongene.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9. Det er unntaksvis tillatt å oppbevare møbler eller lignende i kjellerens fellesarealer. Dette kan være ved flytting eller lignende, men må bestandig omsøkes Styret. Godkjent søknad om oppbevaring gjelder kun for avtalt tidsperiode på maksimum ett år. Private ting som oppbevares i fellesarealene og som ikke er **tydelig** merket med fullt navn og leilighetsnummer kan bli kastet uten varsel. Styret eller borettslaget har uansett ingen erstatningsplikt overfor beboere dersom gjenstander blir borte eller blir skadet under oppbevaring i borettslagets fellesarealer.

Særlige bestemmelser:

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene mellom kl.23:00-06:00. Ingen boring eller banking etter kl.21.00. På søndager og høytidsdager er det ikke tillatt med arbeid som lager støy i leilighetene. En skal søke å ta hensyn også ut over disse tidspunktene, høy musikk osv er ikke tillatt. Det må alltid utøves på en fornuftig måte som ikke forstyrrer naboene. Ved klage på støy ut over disse tidene reagerer alltid styret med formell advarsel, og gjentakelse kan medføre utkastelse/ tvangssalg.

Husdyrhold

Husdyrhold skal generelt ikke medføre sjenanse for naboene. Kjæledyr er tillatt så lenge de ikke medfører støy eller lukt som sjenerer.

Hundehold er tillatt i borettslaget etter søknad til styret, Lufting av hund skal alltid skje med bånd, og hundens avføring skal alltid plukkes opp. I tilfeller der hundens oppførsel (bjeffing, aggressiv oppførsel), eller eiers manglende oppfølging (plukke opp avføring, unnlate å bruke bånd) forekommer kan Styret kreve hunden fjernet. Ved gjentakende misforhold blir det sendt formell advarsel, og prosedyrene for utkastelse/ tvangssalg kan iverksettes. Det er ikke anledning til å holde utekatter.

Søppel og renhold

Vaskebyrå utfører renhold i oppgangene / fellesarealer.

All søppel skal kildesorteres. Det er ikke anledning til å henlegge søppel på borettslagets fellesarealer. Avfall som ikke kan kildesorteres er beboernes eget ansvar.

Vaskeriene

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Det er felles vaskerier i hver blokk. Det er utarbeidet egne regler for hvert vaskeri som er hengt opp på veggen i vaskerommet. Disse skal følges. Det er ikke anledning til å bruke vaskeriene mellom kl. 23:00-06:00, eller søn-, og helligdager. Det er ikke anledning til å etterlate privat tøy i vaskeriene. Etter bruk skal maskinene tømmes og tøy fjernes. Vaskelistene skal følges.

Bilparkering og garasjer

Parkering er kun tillatt på oppmerket område. De som har garasje/ Carport henvises til å bruke disse, også på sommeren. Beboerne må selv påse at besøkende følger parkeringsreglene.

Parkering av båt, eller hengerutstyr skal alltid omsøkes styret og plasseres på henvist plass. Uregistrerte kjøretøy/ hengerredskap, eller langtidsparkering av defekte kjøretøy er ikke lovlig i Solbergskogen Brl. Slike kjøretøy/ hengerredskap kan bli fjernet for eiers bekostning uten varsel.

Garasjene skal som en regel være låste, og portene lukket. Det er ikke anledning til å lagre brannfarlig/ eksplosjonsfarlig materiale i garasjene. Ved gjentatte brudd på dette kan garasjeretten inndras. (tre skriftlige advarsler)

Dugnad

Beboerne plikter å møte til en dugnad i året. Oppmøte registreres av blokktilitsvalgte. Hvis en ikke har anledning til å møte på dugnadsdagen kan en ta kontakt med blokktilitsvalgte for å utføre arbeid andre dager.

Bruksoverlating

All bruksoverlating må godkjennes av Styret. Det er borettsshaver som står ansvarlig ovenfor borettslaget for all skade og ulempe som kan oppstå gjennom leietager. Bruksoverlating kan ikke skje før godkjenning foreligger.

Meldinger fra Styret ved rundskriv, eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.


Styret i Solbergskogen Brl.

Godkjent ved generalforsamling 19.mars 2014

Revidert av styret 8. September 2015.

Kontrakt for utlån av Biltilhenger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Regelverk for utlån av biltilhengeren Depositum kr. 500.-	Godkjent	Godkjent Returnert
1. Føreren med Gyldig førekort med BE for biltilhenger. (kontrolleres før utlån)		
2. Vognkort medbringes føreren m/tilhengeren. (kontrolleres)		
3. Tilhengerfestet sikret og sikkerhets wire festet (kontrolleres)		
4. Påse at alle lysene virker inkludert blink- og bremselys. (kontrolleres)		
5. Brukes kun av beboerne i Solbergskogens Borettslag.		
6. Dato og tid for utlån. (eks. man. 26.5.2014 kl. 12:00 - kl. 18:00)		
7. Føreren sikrer last for løse deler og må rengjøre tilhenger etter bruk.		
8. Tilhengeren må leveres tilbake i samme stand som før utlån.		

Dato:

Navn m/ blokk bokstav

Navn m/ blokk bokstav

Navn m/ blokk bokstav

Underskrift av lånetager

Godkjennes før utlån
Styremedlem

Godkjent etter returnert
Styremedlem

Kontakt person: Dale Robert Cariveau, 9909 5702 , Blokk 5A (Eventuelt: Styremedlem i deres blokk).

Vedtekter

For Borettslaget Solbergskogen Panorama org.nr. 947 544 543.

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. april 2005 (endret navn 23.04.2018).
Sist endret på ordinær generalforsamling 24.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Borettslaget dekker vedlikehold av elektriske anlegg i bærende konstruksjon som var lagt ved oppføring av bygget. Alt som er endret/lagt om dekkes av beboer. Vedlikehold sikringsskap, dekkes av borettslaget.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtatt på generalforsamling 20. april 2005



INNKALLING 2026

Borettslaget Solbergskogen Panorama

Mandag 23.03.2026 kl. 18:00

Odd Fellow, Roveveien, Holmestrand

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 ordinær generalforsamling i Borettslaget Solbergskogen Panorama

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Odd Fellow, Roveveien, Holmestrand

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

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 Andre saker
 - 5.1 Nedleggelse av felles vaskeri
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
 - 6.5 Valg av valgkomite

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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 313.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nedleggelse av felles vaskeri

På bakgrunn av det samlede kostnadsbildet knyttet til drift og vedlikehold av borettslagets vaskeri, ønsker styret å legge fram sak om nedleggelse av vaskeriet.

I perioden 2021-2026 har borettslaget hatt totale kostnader på kr 248 330 knyttet til vaskeriet.

Styret foreslår at en eventuell nedleggelse gjennomføres innen tre år, det vil si senest innen utgangen av 2028. En slik overgangsperiode vil gi beboerne tid til å tilrettelegge for alternative løsninger.

Det er kjent at flere beboere per i dag ikke har opplegg for vaskemaskin i egen leilighet. Kostnader for å etablere slikt opplegg er anslått til mellom kr 3 000 og kr 4 000 per enhet, avhengig av eksisterende tekniske forhold.

Saken legges frem for generalforsamlingen til drøfting og vedtak.

Forslag til vedtak: Felles vaskeri legges ned innen utgangen av 2028.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Einar Torbjørn Andersen, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Charlotte B Kristiansen, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ronny Holst, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Tore Arvid Nordheim, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Karoline Helgestad Agerup, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Espen Spanggaard Skog, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styremedlem, Morten Danielsen, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mette Vigdis Dahl Madsen, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Andreas Langsrud, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Camilla Øyahals, Valgt fra 24.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

To kandidater stiller til valg som styreleder

- Anne Onshuus
- Einar Andersen

Forslag til vedtak: Avstemming mellom kandidatene.
Kandidaten med flest stemmer trer inn som styreleder.
Styreleder blir valgt for to år.

Styrets innstilling: Det gjennomføres avstemming der kandidaten med flest stemmer tar posisjon som styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer er på valg, og tar gjenvalg:

- Espen Spanggaard Skog (Blokk 6)
- Anne Charlotte Kristiansen (Blokk 2)
- Tore Nordheim (Blokk 5)
- Ronny Holst (Blokk 3)

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer for et år velges:
Ronny Holst

Som styremedlemmer for to år velges:
Espen Spanggaard Skog
Anne Charlotte Kristiansen
Tore Nordheim

Styrets innstilling: Forslagene vedtas

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

3 stk varamedlemmer velges for ett år. Valgkomiteens kandidater:

- Camilla Øyahals
- Andreas Langsrud
- Hilde Andreasen

Styrets innstilling: Valgkomiteens forslag vedtas

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Styrets innstilling: Styret foreslår at varamedlemmene tar jobben som valgkomité.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Arsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 407 529	1 290 429
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	988 514	1 091 538
Tilbakeføring av avskrivning	86 272	85 949
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-9 374
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-565 012	-1 051 013
B. Årets endring disponible midler	509 774	117 100
C. Disponible midler	1 917 303	1 407 529
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 252 731	1 716 766
Kortsiktig gjeld	-335 428	-309 238
C. Disponible midler	1 917 303	1 407 529

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 683 493	8 588 269	8 739 867	8 712 000
Sum leieinntekt		8 683 493	8 588 269	8 739 867	8 712 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		8 683 493	8 588 269	8 739 867	8 712 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	62 652	83 069	80 282	56 743
Styrehonorar	2	313 000	314 000	313 000	313 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	86 272	85 949	0	86 272
Driftskostnad					
Energikostnad		190 151	172 167	170 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	4	778 728	908 399	798 000	875 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 106 930	1 942 190	2 175 000	2 131 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	8 796	8 587	12 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	60 052	52 278	47 000	69 000
Reparasjon og vedlikehold	7	432 682	149 877	529 000	594 100
Revisjonshonorar		10 881	9 851	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar		289 673	278 800	290 000	303 000
Andre honorar	8	25 412	25 237	15 000	15 000
Kontorkostnad		12 822	13 206	7 850	14 000
TV/bredbånd		523 476	500 436	520 000	550 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		398	209	0	0
Kontingent og gaver		30 209	29 348	29 200	38 100
Forsikring		377 069	353 444	386 507	395 749
Eiendomsskatt		153 869	148 403	405 000	230 000
Andre kostnader	9	8 851	12 330	9 765	9 000
Sum kostnad		5 471 923	5 087 781	5 797 604	5 859 164
Driftsresultat		3 211 570	3 500 488	2 942 263	2 852 836
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 916	54 329	20 520	30 000
Rentekostnad		2 280 973	2 463 280	2 424 000	2 100 000
Netto finansposter		2 223 056	2 408 951	2 403 480	2 070 000
Årsresultat		988 514	1 091 538	538 783	782 836
Overført til/fra annen egenkapital		988 514	1 091 538	0	0
SUM OVERFØRINGER		988 514	1 091 538	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	714 176	714 176
Bygninger	3	13 661 657	13 661 657
Påkostninger	3	18 156 294	18 156 294
Garasjer	3	683 498	683 498
Andre driftsmidler	3	464 546	550 819
Sum anleggsmidler		33 680 171	33 766 443
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		41 954	10 992
Kostnader til avregning		75 942	70 497
Andre kortsiktige fordringer		1 483	0
Forskuddsbetalte kostnader		123 268	118 331
Innestående konsernkonto og bank		2 010 084	1 516 947
Sum omløpsmidler		2 252 731	1 716 766
SUM EIENDELER		35 932 901	35 483 209

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 742 866	-8 731 380
Sum opptjent egenkapital		-7 742 866	-8 731 380
Sum egenkapital	10	-7 733 266	-8 721 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	41 410 739	41 975 751
Borettsinnskudd		1 920 000	1 920 000
Sum langsiktig gjeld		43 330 739	43 895 751
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 662	0
Leverandørgjeld		217 768	230 918
Skyldig off. myndigheter		3 152	4 959
Påløpne renter		11 573	13 304
A konto til avregning		48 840	52 200
Annen kortsiktig gjeld		39 433	7 857
Sum kortsiktig gjeld		335 428	309 238
Sum gjeld		43 666 167	44 204 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 932 901	35 483 209
Pantstillelser	12	43 330 739	43 895 751

Sted: _____

Dato: _____

Einar Torbjørn Andersen
Styreleder

Ronny Holst
Styremedlem

Tore Arvid Nordheim
Styremedlem

Morten Danielsen
Styremedlem

Karoline Helgestad Agerup
Styremedlem

Espen Spanggaard Skog
Styremedlem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Anne Charlotte B Kristiansen
Styremedlem

122 Borettslaget Solbergskogen Panorama Org. nr 947544543

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm el-bil, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 923 072	4 209 552
3609 Leie parkering	306 600	301 645
3614 Lade stasjon	25 350	25 500
3617 Inntekt vinterlagring bobil	0	6 000
3618 El-bil strøm	1 463	420
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	519 552	540 288
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 278 704	2 447 952
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	628 752	1 056 912
Sum	8 683 493	8 588 269

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønssystemet	14 200	29 600
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	150
5150 Påløpne feriepenger	2 031	4 251
5400 Arbeidsgiveravgift	46 135	48 469
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	286	599
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	313 000	314 000
Sum	375 652	397 069

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 3 - Varige driftsmidler

	Glassveranda	Tomt	Bygninger	Garasjer/carport	Utvid. parkering	Nytt uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Anskaffelsesår :	2005	1971	1971	2013	2014	2015
Antatt levetid i år :						

	Opsjonsavtale tomt	Ventilasjon kjellere	Ladestasjoner EI-bil	Tomt	Forprosjekt på-/tilbygg	Veikryss
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 296	558 606	385 884	323 880	2 746 708	1 026 407
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 296	558 606	385 884	323 880	2 746 708	1 026 407
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	363 093	214 503	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	70 350	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 296	195 512	101 030	323 880	2 746 708	1 026 407
Årets avskrivninger :	0	37 240	33 676	0	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2018	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :		15	10			

	Infrastruktur ladestasjoner	Heis/trappehus	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	138 571	533 899	76 781
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 571	533 899	76 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	47 348
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	138 571	533 899	29 433
Årets avskrivninger :	0	0	15 356
Anskaffelsesår :	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 96 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 79, b.nr 21 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 40 686 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563576.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	386 585	372 074
6360 Vindusvask	40 634	6 978
6361 Fast renhold	147 569	172 690
6362 Skadedyrutryddelse	15 045	7 500
6391 Snømåking/strøing/feiling	188 606	347 360
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	289	1 797
Sum	778 728	908 399

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/SMS i Bonabo	6 500	6 398
6490 Leie tralle og lift	2 296	2 189
Sum	8 796	8 587

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	856	2 540
6540 Inventar	1 196	500
6543 Vaskerianlegg	37 288	39 893
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 201	8 022
6552 Driftsmateriell	1 512	1 324
Sum	60 052	52 278

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	185	0
6603 Vedlikehold elektro	6 768	21 852
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 846	0
6616 Vedlikehold vaskeri	26 043	13 545
6617 Vedlikehold brannvernstyr	350 668	64 875
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	40 682	39 400
6641 Malerarbeider	0	5 128
6642 Snekkerarbeid	491	5 077
6648 Vedlikehold dører og porter	6 000	0
Sum	432 682	149 877

Konto 6617 Kostnader til serviceavtale, samt innkjøp av pulverlokkere og batterier til multisensor alarm.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	6 938	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 475	25 237
Sum	25 412	25 237

Konto 6711 Kostnader for måleravregning el-bil strøm.
Konto 6714 Kostnader til tilleggsavtale nøkler, samt lønnsavtale.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 822	1 616
7719 Møter, div. styret	0	4 798
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 854	2 412
7770 Betalingskostnader	1 328	1 086
7773 Omkostninger innkreving	2 880	2 419
7795 Husleietap	-32	0
Sum	8 851	12 330

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	9 600	0	9 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 731 380	988 514	-7 742 866
Sum opptjent egenkapital	-8 731 380	988 514	-7 742 866
Sum egenkapital	-8 721 780	988 514	-7 733 266

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering	Refinansiering
Lånenummer:	94817253614	94817240520
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	5.10 %	5.80 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2054	24.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	41 975 751	43 287 719
Lånesaldo 01.01:	0	41 975 751
Avdrag i perioden:	565 012	41 975 751
Opptak i perioden:	41 975 751	0
Lånesaldo 31.12:	41 410 739	0
Saldo 5 år frem i tid:	37 843 484	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817253614	48	438 447	21 045 456
	48	424 277	20 365 296

Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	41 410 739
Innskuddskapital	1 920 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	43 330 739
Bokført verdi av pantsatt eiendom	33 215 624

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solbergskogen Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Solbergskogen Panorama

Styreleder	Einar Torbjørn Andersen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Espen Spanggaard Skog (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Ronny Holst (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Morten Danielsen (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Karoline Helgestad Agerup (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Tore Arvid Nordheim (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Anne Charlotte B Kristiansen (sign.)	22.02.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solbergskogen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Solbergskogen Panorama som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

© 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	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 borettslagets 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 borettslaget 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 rettviseende 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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 16:09:54 UTC



bankID



Penneo Dokumentnøkkel: IMZ7K-JMFJL-TSTAS-QAK1R-2XQ0M-204LC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmelding 2025 - Borettslaget Solbergskogen Panorama

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Einar Torbjørn Andersen
Styremedlem, Anne Charlotte B Kristiansen
Styremedlem, Ronny Holst
Styremedlem, Tore Arvid Nordheim
Styremedlem, Karoline Helgestad Agerup
Styremedlem, Espen Spanggaard Skog
Styremedlem, Morten Danielsen
Varamedlem, Mette Vigdis Dahl Madsen
Varamedlem, Andreas Langsrud
Varamedlem, Camilla Øyahals

Styret i Borettslaget Solbergskogen Panorama består av 2 kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Solbergskogen Panorama 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. Borettslaget Solbergskogen Panorama ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 947544543

Borettslaget Solbergskogen Panorama består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Solbergskogen Panorama er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563576. 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.

Borettslaget Solbergskogen Panorama bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets arbeid

Styret har i 2025 hatt totalt 9 styremøter.

Det har i perioden blitt avholdt både vår- og høstdugnad.

Det er gjennomført flere vedlikeholds- og forbedringstiltak i borettslaget. Takvifte på blokk 6 er skiftet. Det er også utført klipping av hekker, samt rydding av skog og kratt på fellesområdene.

Lekeplassen ved blokk 1 er utbedret etter oversvømmelse. I tillegg er det foretatt diverse reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene.

Det vil bli montert to nye utendørs elbilladere samt én ny lader i garasje nummer 46 ila vinter/vår 26.

Styret er i gang med å innhente tilbud på nytt dørklokkesystem til leilighetene for å få oversikt over kostnadsnivået. Videre foreligger det planer om utbedring av garasjegulv der dette er nødvendig, forutsatt at borettslagets økonomi tillater det.

Som et forebyggende tiltak mot fremtidige oversvømmelser planlegger styret å gå til innkjøp av vannpumpe og sandsekker for å ha dette i beredskap ved perioder med mye nedbør.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

M

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Solbergskogen Panorama mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Odd Fellow, Roveveien, Holmestrand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Harald Røed

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Harald Røed

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Espen Spangped Skog

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: 32

Antall fremlagte fullmakter: 9

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 313.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nedleggelse av felles vaskeri

På bakgrunn av det samlede kostnadsbildet knyttet til drift og vedlikehold av borettslagets vaskeri, ønsker styret å legge frem sak om nedleggelse av vaskeriet.

I perioden 2021–2026 har borettslaget hatt totale kostnader på kr 248 330 knyttet til vaskeriet.

Styret foreslår at en eventuell nedleggelse gjennomføres innen tre år, det vil si senest innen utgangen av 2028. En slik overgangsperiode vil gi beboerne tid til å tilrettelegge for alternative løsninger.

Det er kjent at flere beboere per i dag ikke har opplegg for vaskemaskin i egen leilighet. Kostnader for å etablere slikt opplegg er anslått til mellom kr 3 000 og kr 4 000 per enhet, avhengig av eksisterende tekniske forhold.

Saken legges frem for generalforsamlingen til drøfting og vedtak.

Forslag til vedtak: Felles vaskeri legges ned innen utgangen av 2028.

Vedtak:

Vaskeriet legges ikke ned

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: Stort flertall

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

To kandidater stiller til valg som styreleder

- Anne Onshuus
- Einar Andersen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtak: Einar Andersen for 2 år.
Valgt ble:

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer er på valg, og tar gjenvalg:

- Espen Spanggaard Skog (Blokk 6)
- Anne Charlotte Kristiansen (Blokk 2)
- Tore Nordheim (Blokk 6)
- Ronny Holst (Blokk 3)

Vedtak: Espen S. Skog for 2 år.
Valgt ble:

Anne C. Kristiansen for 2 år.
Valgt ble:

Tore Nordheim for 2 år.
Valgt ble:

Ronny Holst for 1 år.
Valgt ble:

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

3 stk varamedlemmer velges for ett år. Valgkomiteens kandidater:

- Camilla Øyahals
- Andreas Langsrud
- Hilde Andreassen

Vedtak: Camilla Øyahals for 1 år.
Valgt ble:

Andreas Langsrud for 1 år.
Valgt ble:

Hilde Andreassen for 1 år.
Valgt ble:

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak: Styret velger delegat
Valgt ble:

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak: Varamedlemmer blir valgkomité
Valgt ble:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

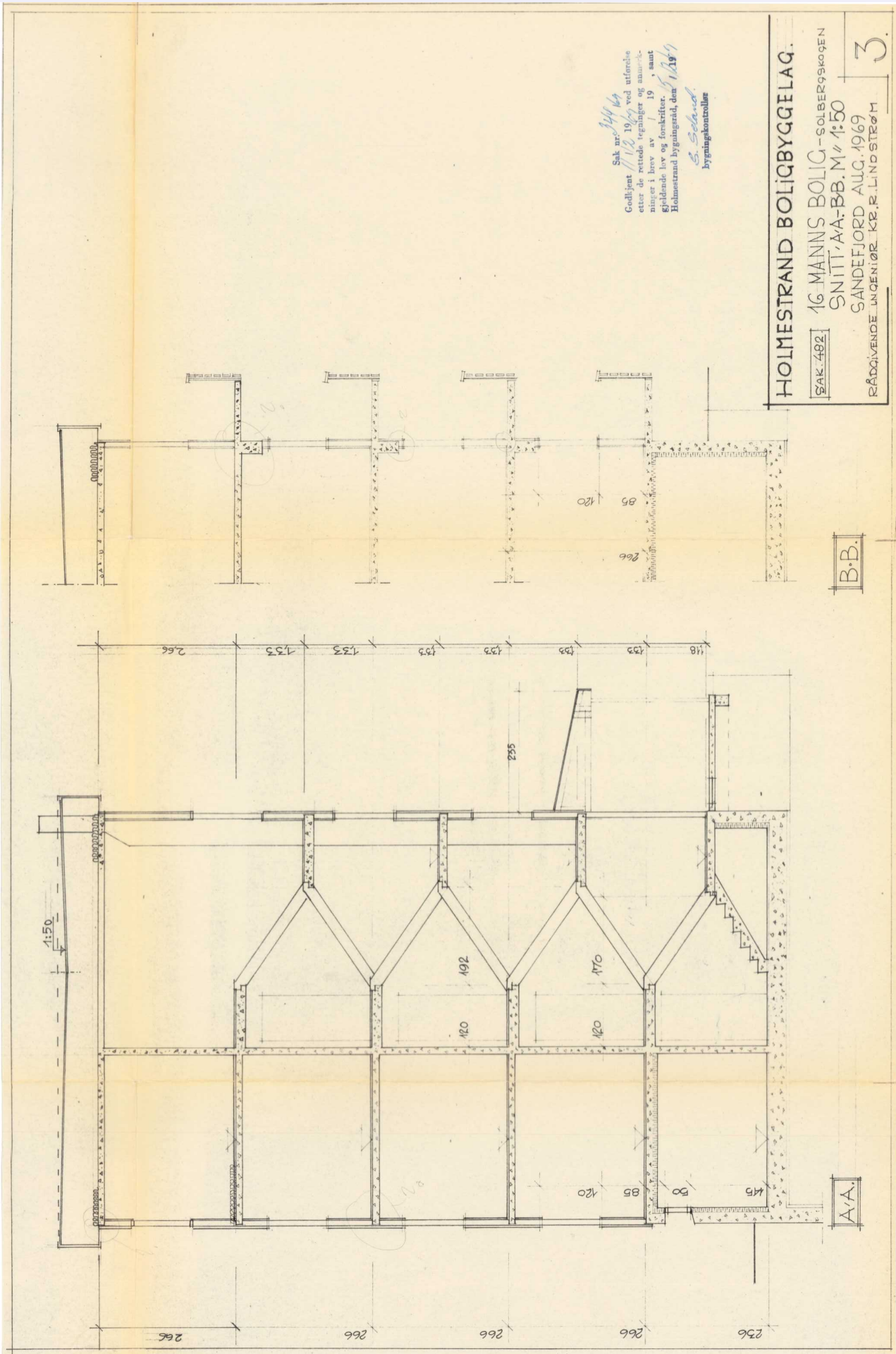


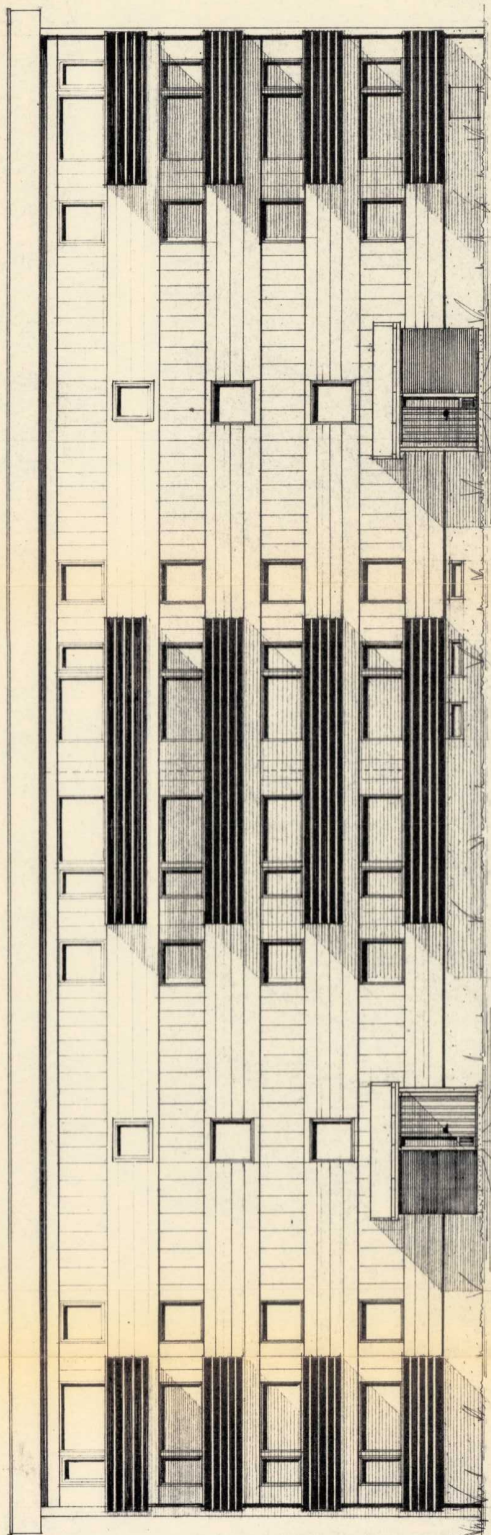
Møteleder



Protokollvitne

Vedlegg: Kommunalinformasjon

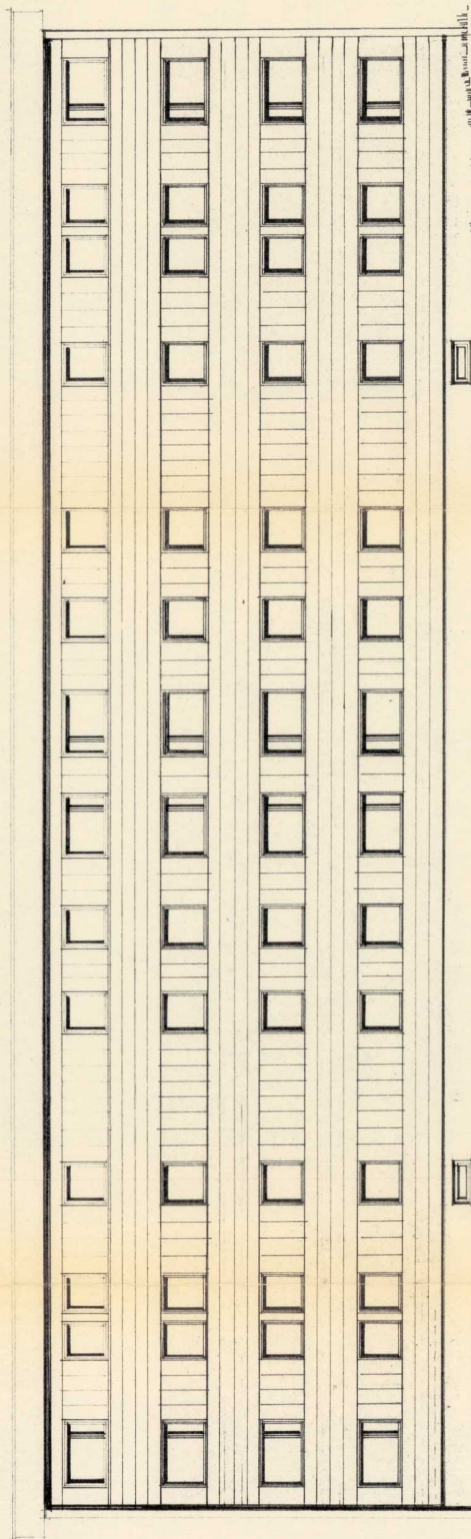




Søkt nr. 14469
Cod' jent 1969 ved utførelse
etter de nedede tegninger og anm. re-
viser nr. 1 brev av 19. januar
gjeldende lov og forskrifter.
Holmestrand bygningssråd, den 19. 1969

S. S. Sand
bygningsskontrollen

HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG.
SAK 482 | 16 MANNIS BOLIG-SOLBERGSKOLEN
FASADE, VEST, M 1/100
SANDEFJORD AUG. 1969
RÅDGIVENDE INGENIØR KR. R. LINDSTROM H. 4



Sak nr. 344/69
Godkjent 11/2 1969 ved utøvelse
etter de rettede tegninger og anmerk-
ninger i brev av 19 , samt
gjøldende lov og forskrifter.
Holmestrand bygningråd, dat. 1/3 1969

S. Selbach
bygningkontrollør

HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG.

SAK. 482

16 MANNIS BOLIG - SOLBERGSKOGEN
FASADE ØST. M 1:100
SANDEFJORD AUG. 1969
RÅDGIVENDE INGENIØR K.R. LINDSTRØM

5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE. (Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: Holmestrand Boligbyggelag,
Adr. Rådhusgt. 6,
3080 Holmestrand.

Arbeidssted. Solbergskogen, Blokk II og III.

Arbeidets art. Nybygg.

Bygningens art. 2 stk. 4. etg. boligblokker a 16 leiligheter.

Byggherre. Holmestrand Boligbyggelag v/Dagfin Olsen, her.

Byggemelder. Kr. R. Lindstrøm, Rådhusgt. 15, Sandefjord.

Ansvarshavende. Olav Klyve A/S, Holmestrand

Arbeidet er besikket. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) - uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:

Man tar forbehold om utstyr for tilfluktsrom og evt. pålegg for løsning av redningsveger. Dette vil bli kontrollert ved senere besiktigelse.

Ovennevnte arbeide må være utført innen mai mnd. 1972.

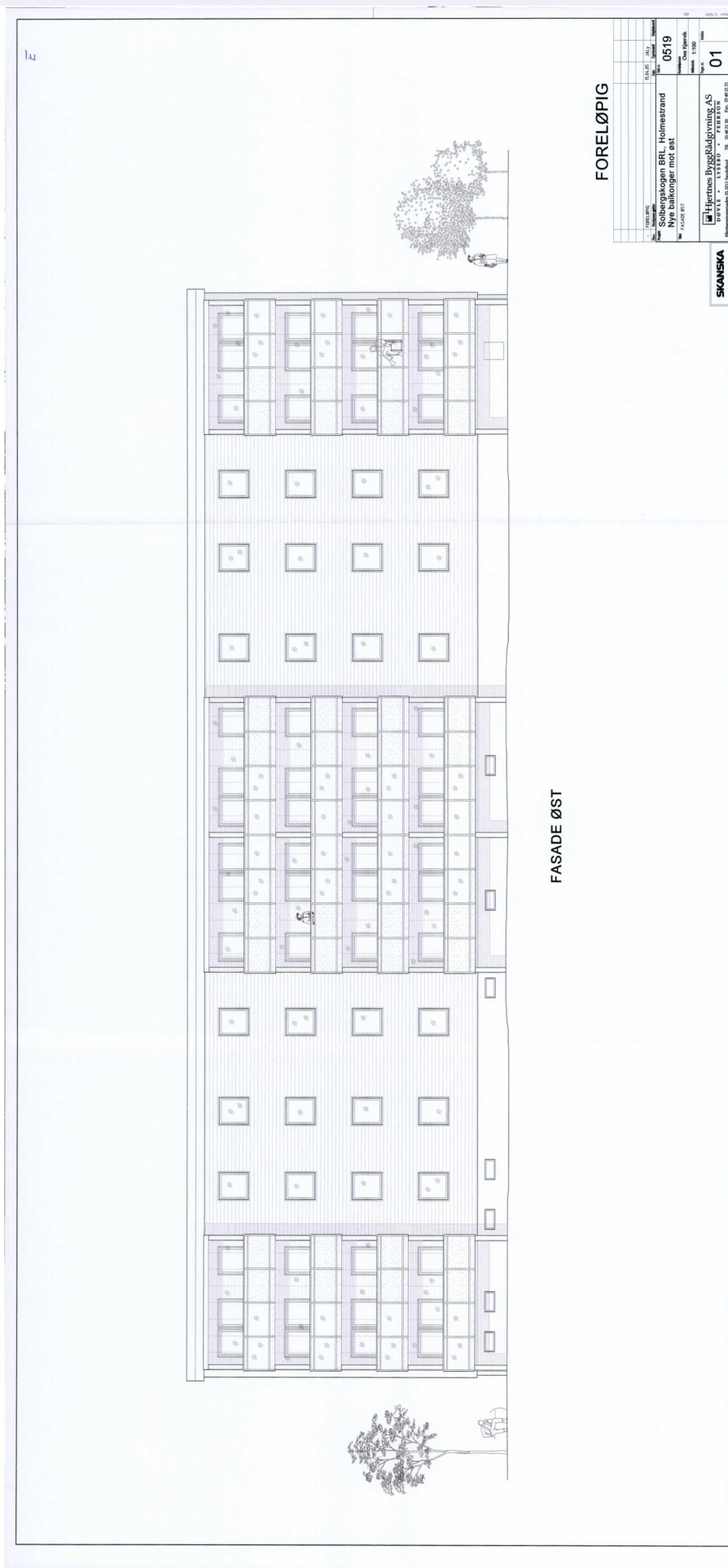
Sendes:

- Byggherren
- Anmelderen
- Ansvarshavende
-

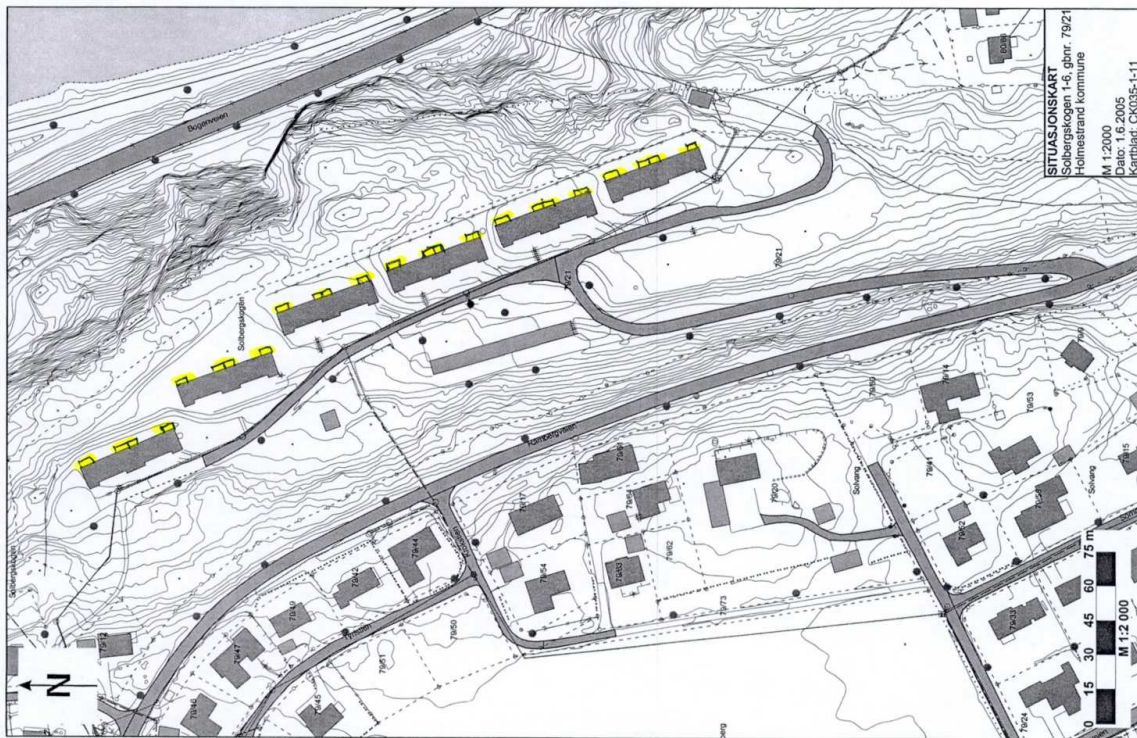
Holmestrand, den 23/12-1971.

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLØREN
S. Selænd.

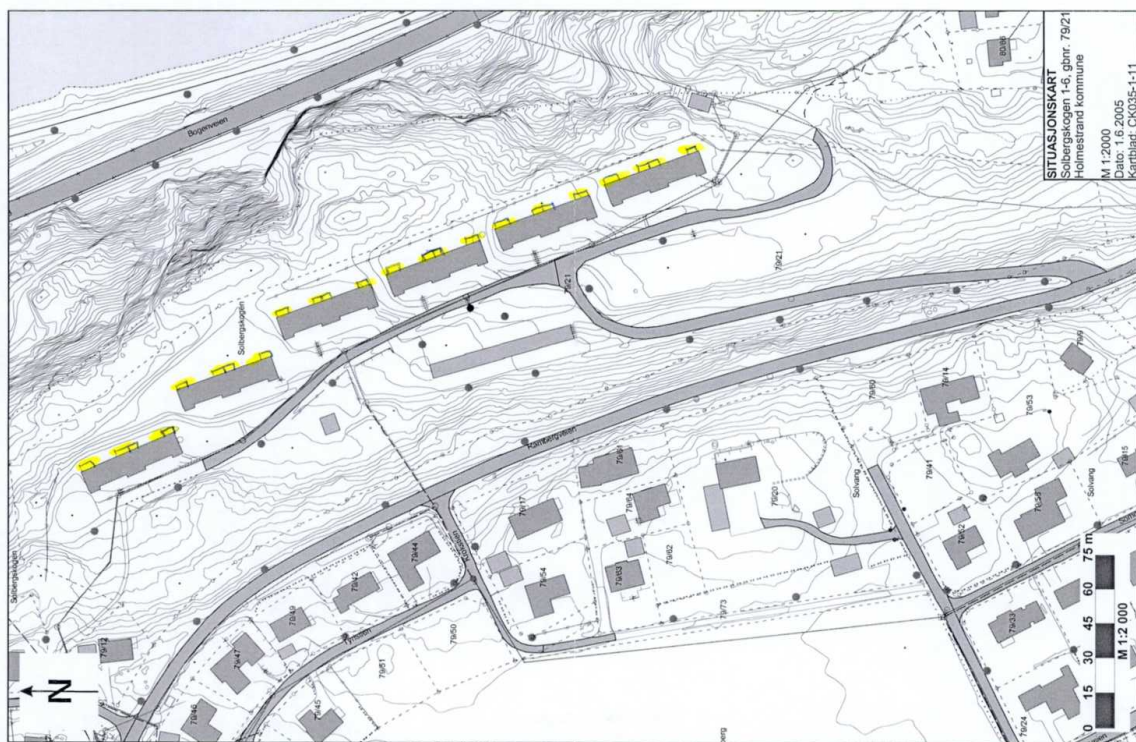
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

79/21
Arkiv.

Holmestrand og Omegn Boligbyggelag,
Bilet 12,
3080 HOLMESTRAND

FERDIGATTEST.

Saksbehandler: Arne Winness tlf.dir.: 33 06 41 69

Deres ref.: Roar Bagstevold

Vår ref.: 06/4791

Arkiv: GBNR-79/21, Dato: 01.09.2006
K1-611

FERDIGATTEST, SAK DDRI 104/05, SOLBERGSKOGEN BRL.

Tiltakshaver: Holmestrand og Omegn BBL, 3080 Holmestrand
Ansvarlig søker: " " " "

Gjennomført tiltak: Oppføring av nye balkonger, samt rehabilitering av fasader og bad.

Det gis herved ferdigattest på de utførte arbeidene i forbindelse med den tidligere gitte godkjennelsen i sak nr. DDRI 104/05 datert 5. sept. 2005.

Olaf B. Terjesen AS har forestått de sanitærtekniske arbeidene, mens Skanska Norge AS er utførende foretak for de bygningstekniske arbeidene.

Ferdigattesten er gitt etter anmodning på fastsatt skjema NBR 5167 med vedlegg av kontroll-erklæringen som bekrefter utførelsen, samt øvrige gitte opplysninger.

Ferdigstillelsen er i henhold til Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. III § 19 og kap. V.

Ansvarlig søker meddeler det gitte ferdigattesten til respektive foretak og tiltakshaver.

Med hilsen


Arne Winness
Avd. ing.

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGG-REGULERING OG OPPMÅLING

Besøksadresse
Rådhusgaten 11
3080 Holmestrand
Webseite
www.holmestrand.kommune.no

Postadresse
Serviceboks C
3081 HOLMESTRAND
E-post
postmottak@holmestrand.kommune.no

Telefon 33 06 41 00
Telefaks
Org. nr. 838 500 382
Bankgiro 6140.05.40100

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

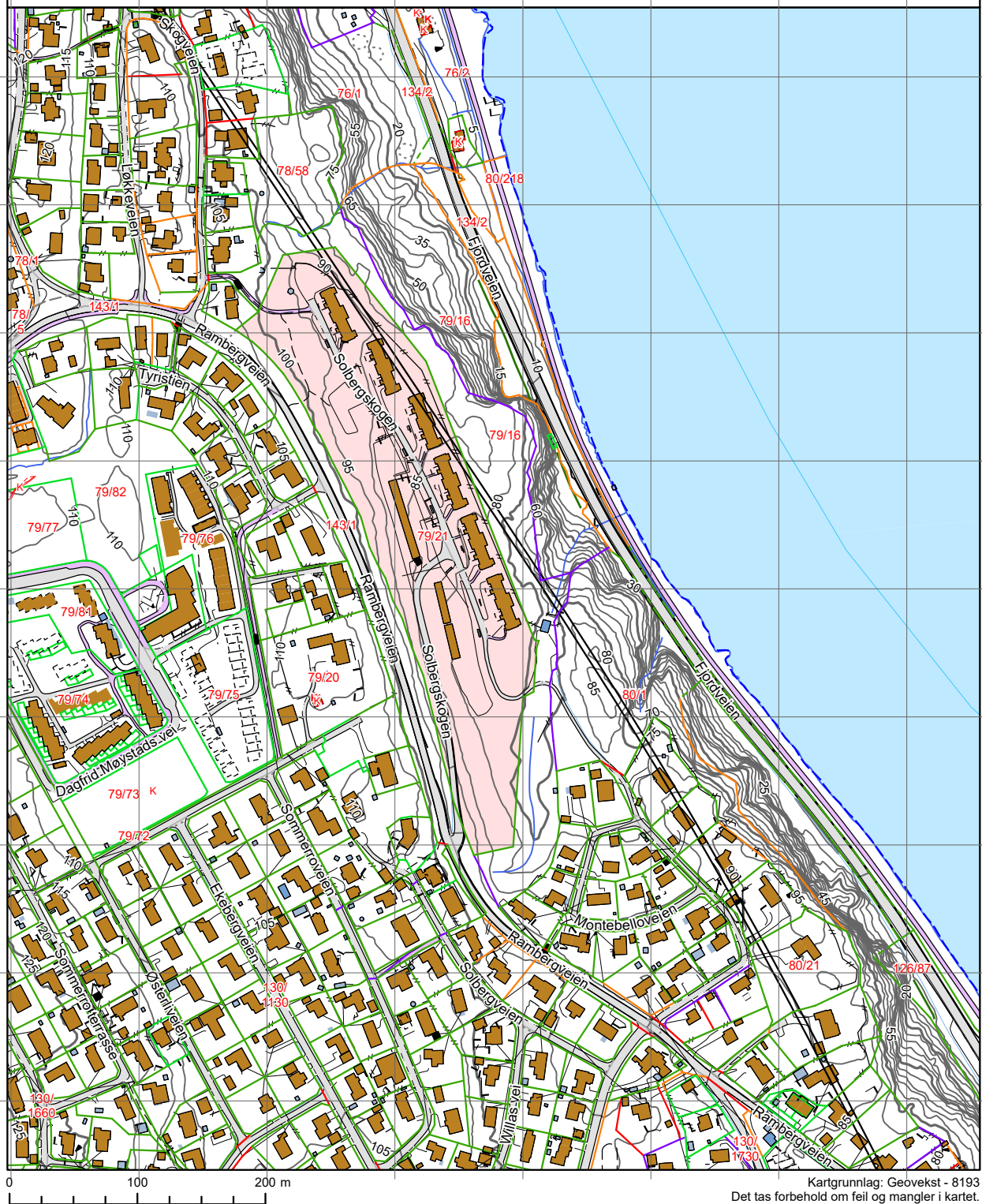
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/79/21/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

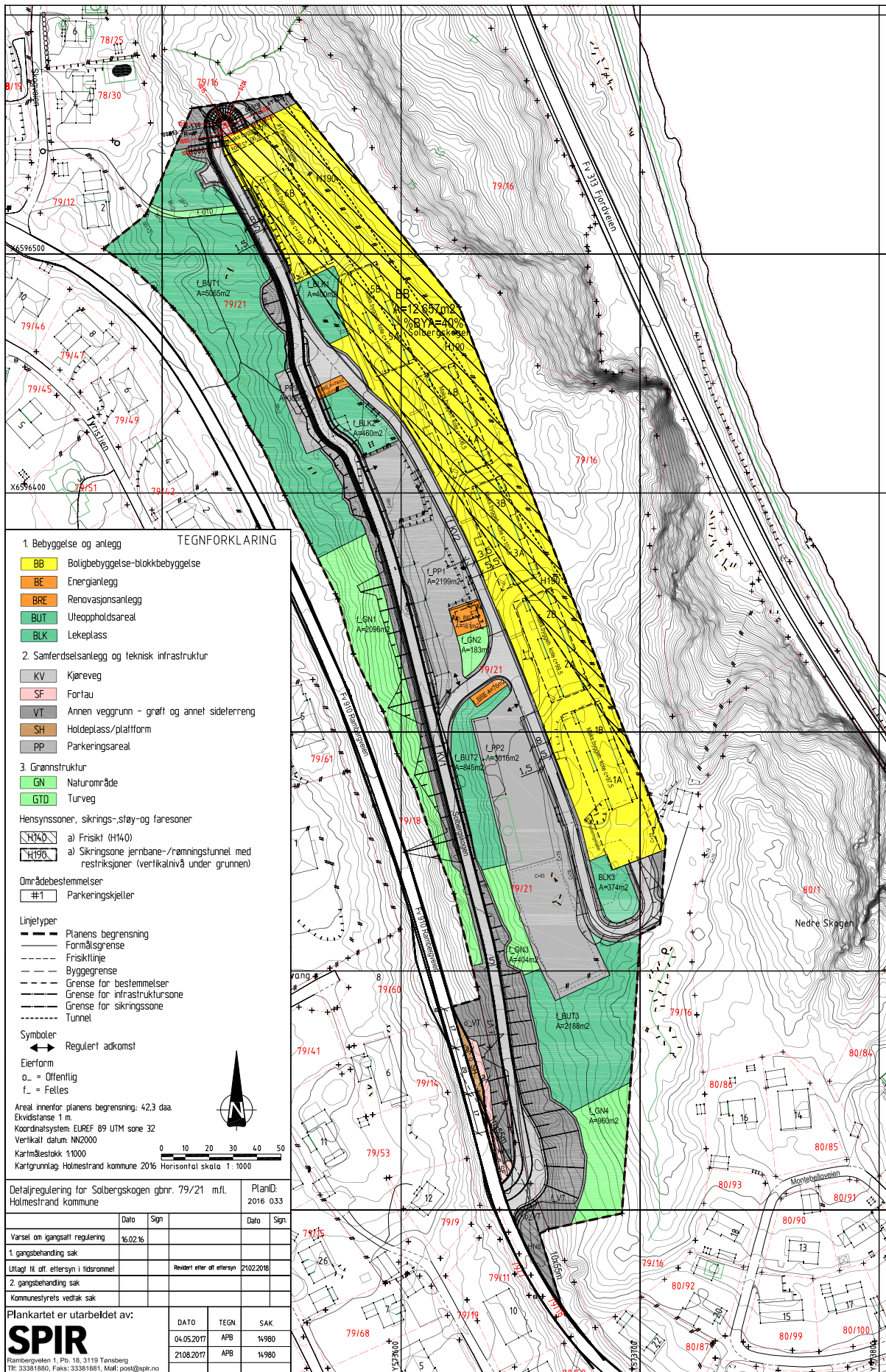


Målestokk 1:4000
Dato: 22.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan for Solberg-Ramberg 2, planid 3017-2.

Gjenværende reguleringsbestemmelser etter delvis opphevelse av plan, vedtatt i Holmestrand bystyre 09.09.2015, saksnummer 067/15.

Boligbebyggelse

§ 5. Område B1: Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst ½ bil.

§ 6. Område B1: Blokkbebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 7 Område B1: Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppeldunker, lekeplasser m.v.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING SOLBERGSKOGEN Plan ID: 2016033

Dato: 21.03.2018

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for *inntil* to etasjer påbygg på eksisterende blokkbebyggelse og tilbygg med parkeringskjeller i forlengelsen av Solbergskogen 6B mot nord og Solbergskogen 1A mot syd. Planen tilrettelegger også for etablering av trappehus med heis på vestfasaden av samtlige av blokkene.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB
Energianlegg BE
Renovasjonsanlegg BRE
Uteoppholdsareal BUT
Lekeplass BLK

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 ledd nr. 2)

Kjøreveg KV
Fortau SF
Annen veggrunn – grøft og annet sideterreng VT
Holdeplass /plattform SH
Parkeringsareal PP

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr. 3)

Naturområde GN
Turveg F_GTD

§ 2.4 Hensynssoner, sikrings-, støy- og faresoner (Pbl§ 11-8 jf. 12-6)

- a) Frisikt (H140)
- a) Sikringszone jernbane-/ rømningsstunnel med restriksjoner - vertikalnivå under grunnen (H190)

§ 2.5 Områdebestemmelser

#1 Parkeringskjeller

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering

Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrense.

§ 3.2 Parkering

Følgende parkeringskrav for bil og sykkel gjelder for området:
Oppstillingsplass for bil: Min. 1,2 plass pr. boenhet.
Oppstillingsplass for sykkel: Min. 2 plasser pr. boenhet.
Min 5% av antall biloppstillingsplasser skal dimensjoneres for forflytningshemmede.

§ 3.3 Uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal – MUA (privat og felles):

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. boenhet er 80 m². Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på min. 10 m².

Nærlekeplass:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Regulerte lekeplasser BLK1 – BLK3 skal fungere som felles nærlekeplass for beboerne innenfor området. Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal min. inneholde 3 lekeapparater/ aktiviteter samt sitteplasser.

Kvartalslekeplass:

Regulert uteoppholdsareal BUT1 og BUT3 kan fungere som felles kvartalslekeplasser for beboerne jf. §4.4, innenfor området og skal tilrettelegges og gi rom for aking, sykling, ball-lek og fri lek.

Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal dokumentasjon på bidrag til kvartalslekeplass jf. kommuneplanen §29 forelegges kommunen dersom ikke krav til og sikkerhet for skred jf. TEK10 §7-3, og universell utfoming jf. TEK10 §8-2 og §8-7 på egnet areal inne planområdet imøtekommes.

§ 3.4 Stanse- og meldeplikt

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvarer påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.5 Nettutbygging

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning herunder plassering av evt. ny trafo innenfor planområdet.

§ 3.6 Energibrønner

Etablering av energibrønner innenfor området kan tillates etter egen søknad.

Bane Nord skal uttale seg til planer for eventuell brønnpark og planer for gjennomføring av anlegg i grunnen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 3.7 Støy

Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/16)

Tabell 3 for utendørs og innendørs støynivå legges til grunn.

Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i kap. 4 i

Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/16).

Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.

§ 3.8 Luftforurensing

Ved større og langvarige arbeider skal luftforurensing og eventuelt forurensingsreducerende tiltak vurderes iht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

§ 3.9 Vann- og avløp

Før søknad om tillatelse skal planer for vann-, avløp- og overvannsledninger og planer for overvannshåndtering godkjennes av kommunen. Plan for overvannshåndtering skal omfatte både takvann, overflatevann og drensvann og skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Overvann skal ledes til resipient jf. TEK10 §15-10/TEK17 §15-8.

§ 3.10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning.

Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Utforming av felles trafikkarealer inkl. nedkjøringsramper til parkeringskjellere, sykkelparkering, biloppstillingsplasser, oppstillingsplasser for brannbil og parkering for forflytningshemmede.
- Utforming av lekeplasser og andre felles uteoppholdsarealer herunder plassering av lekeapparater, annen utemøblering og beplantning.
- Utforming og plassering av opplegg for felles renovasjon, postkasser og evt. utvendige boder.
- Overvannshåndtering.
- Plassering av belysning og skilt.
- Område for snø opplag.
- Nødvendig inngjerding og sikring av transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Opparbeiding av område for eventuell brønnpark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Planen skal redegjøre for dimensjon på arealer for gående og biltrafikk samt vise framkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy.

§ 3.11 Geoteknikk og stabilitet

Ved søknad om rammesøknad, og når arbeidet kommer til utførelse, skal det være kommunikasjon mellom sprengningsentreprenør/tiltakshaver og Bane Nord og Holmestrand kommune vedrørende geoteknikk og stabilitet.

Gjennomføring av fjellsikring og sprengningsarbeid samt arbeidssikring / permanentsikring må skje i henhold til anbefalinger i rapport utarbeidet av Multiconsult datert 19.12.2016.

Det stilles krav til risikoanalyse, sprengningsplan og besiktigelse av naboeiendommer før oppstart av sprengningsarbeidene.

Under sprengningsarbeidene skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger på utvalgte Nabobygninger og *jernbanetunnel*. Detaljanvisning av bergsikring under og etter sprengning må gjøres av ingeniørgeolog i samarbeid med bergsikringsentreprenør når arbeidene kommer til utførelse. Alt fjellsikringsarbeid skal utføres av firma med dokumentert kompetanse og erfaring på dette fagområdet.

Ved sprengning på tomte skal Fjordveien stenges under sprengningsområdene og det skal være etablert ordning med varslingsrutiner og vakter som organiserer sperringen.

Jernbaneverket skal uttale seg til planene for gjennomføringen av sprengningsarbeidene og byggetegninger for anlegg i grunnen – herunder planer for brønnpark - før det gis igangsettingstillatelse.

Krav ved ombygging av avkjøring fra Fv. 910 Rambergveien og utvidelse av adkomstveien, og krav ved bygging av tilbygg til Solbergskogen 1 og bygging av adkomstvei til tilhørende parkeringskjeller gjeller:

Alle grave-, fyllings- og fundamenteringsarbeider må vurderes av geoteknisk sakkyndig og ved behov detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det stilles krav til risikoanalyse, sprengningsplan og besiktigelse av naboeiendommer før oppstart av eventuelle sprengningsarbeider.

Dokumentasjon må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

§3.12 Estetikk

Før søknad om rammetillatelse skal plan for tilpasning av fasade, med hensyn på en tilstrekkelig dempet fjernvirkning, være godkjent av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB

Innenfor området tillates blokkbebyggelse på inntil seks etasjer (Solbergskogen 1-5) og inntil fem etasjer (Solbergsskogen 6). For Solbergskogen 1-5 skal toppetasjen være inntrukket fra nord fasaden på underliggende etasje med min. 2 meter

Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 1A og B skal ikke overstige kote c+97,5. Toppetasjens sydfasade skal være inntrukket fra underliggende etasjes sydfasade med min. 25 meter.

Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 2A og B skal ikke overstige kote c+99,5
Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 3A og B skal ikke overstige kote c+102,5
Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 4A og B skal ikke overstige kote c+106,5
Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 5A og B skal ikke overstige kote c+108,5
For Solbergskogen 2 til 5 skal 6. etasje være inntrukket fra syd fasaden på underliggende etasje med min. 12 meter. Det tillates utkraget baldakin mot syd med inntil 2,5 m. fra fasade på 6. etasje.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 6A og B skal ikke overstige ~~kote c+110,0~~ ~~443,0~~
Tilbygget skal avtrappes mot nord som vist med byggegrensener og maksimal byggehøyde på plankartet.

Heis- og trappehus kan overstige maksimal byggehøyde med 1,0 meter.

Tilbygg til Solbergskogen 1 mot syd og tilbygg til Solbergskogen 6 mot nord tillates med parkeringskjeller som vist med bestemmelsesområde (#1) på plankartet.

Maksimal utnyttelsesgrad skal ikke overstige %BYA=40%.

§ 4.2 Energianlegg BE

BE1 omfatter dagens nettstasjon vest for Solbergskogen 2B og 3A.
Innenfor område BE tillates etablert ny nettstasjon.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg BRE

På området tillates etablert renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere for boligene innenfor planområdet.

§ 4.4 Uteoppholdsareal BUT1 – BUT3

Uteoppholdsareal BUT1 og BUT3 skal fungere som felles kvartalslekeplasser for beboerne innenfor området og skal tilrettelegges og gi rom for aking, sykling, ball-lek og fri lek.
Uteoppholdsareal BUT2 skal fungere som grøntområde for fri lek.
Områdene skal eies og driftes av beboerne innenfor planområdet.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

§ 4.5 Lekeplass BLK1- BLK3

Lekeplassene BLK1 – BLK3 skal fungere som felles nærlekeplasser for beboerne innenfor området. Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal min. inneholde 3 lekeapparater/aktiviteter samt sitteplasser. Områdene skal eies og driftes av beboerne innenfor planområdet.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg KV1 (felles)

Kjøreveg KV1 reguleres til kjøreveg (fellesadkomst) og skal være kjøreadkomst til boligene i Solbergskogen 1 -6. Veien reguleres med kjørebanebredde på 5 m. inkl. skulder i tillegg til 1,5 m. grøft. *Åpen for allmenheten mellom KV2 og f_GTD*

§ 5.2 Kjøreveg KV2 (felles)

Kjøreveg KV2 reguleres til kjøreveg (fellesadkomst), tilgjengelig for *allmenheten*.
Veien reguleres med kjørebanebredde på 3,5 m. inkl. skulder i tillegg til 1 m. grøft.

§ 5.3 Fortau SF (offentlig)

Fortau fra bussholdeplass SH og sydover fram til avkjøring Solbergskogen reguleres med 3 m. bredde inkl. kantstein.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg VT

Arealene omfatter grøft og annet sideterreng i tilknytning til felles og offentlig trafikkarealer.

§ 5.5 Holdeplass / plattform (bussholdeplass) SH

Innenfor området skal det anlegges bussholdeplass. Bussholdeplassen utformes etter vegvesenets utbedringsstandard med målene 17m+20m+17m+3m.

§ 5.6 Parkeringsareal PP1 - PP3

Områdene skal fungere som felles parkeringsarealer for beboerne innenfor planområdet.
Innenfor område PP1 og PP2 tillates garasjer i tillegg til parkering på bakkeplan.
Områdene skal eies og driftes av beboerne innenfor planområdet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§5.7 Turveg f_GTD

Felles turveg åpen for *allmenheten*.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Naturområde GN1 – GN4

Områdene skal fungere som felles grøntområder.

§ 7 HENSYNSSONER, SIKRINGS-, STØY OG FARESONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 7.2 Sikringszone (H190)

Regulert sikringszone jernbane-/ rømningsstunnel med restriksjoner inngår i gjeldende reguleringsplan for vestfoldbanen parsell 5, Holm – Nykirke delområde 5 og gjelder vertikalnivå under grunnen.

Før det gis igangsettelses tillatelse for arbeider i H190 skal Jernbaneverket være gitt mulighet til å uttale seg til planene for gjennomføringen av sprengningsarbeidene og byggetegninger for anlegg i grunnen – herunder planer for brønnpark.

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområder (#1)

Innenfor bestemmelsesområdene (#1) tillates etablert felles parkeringskjeller med kjøreadkomst som vist på plankartet.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

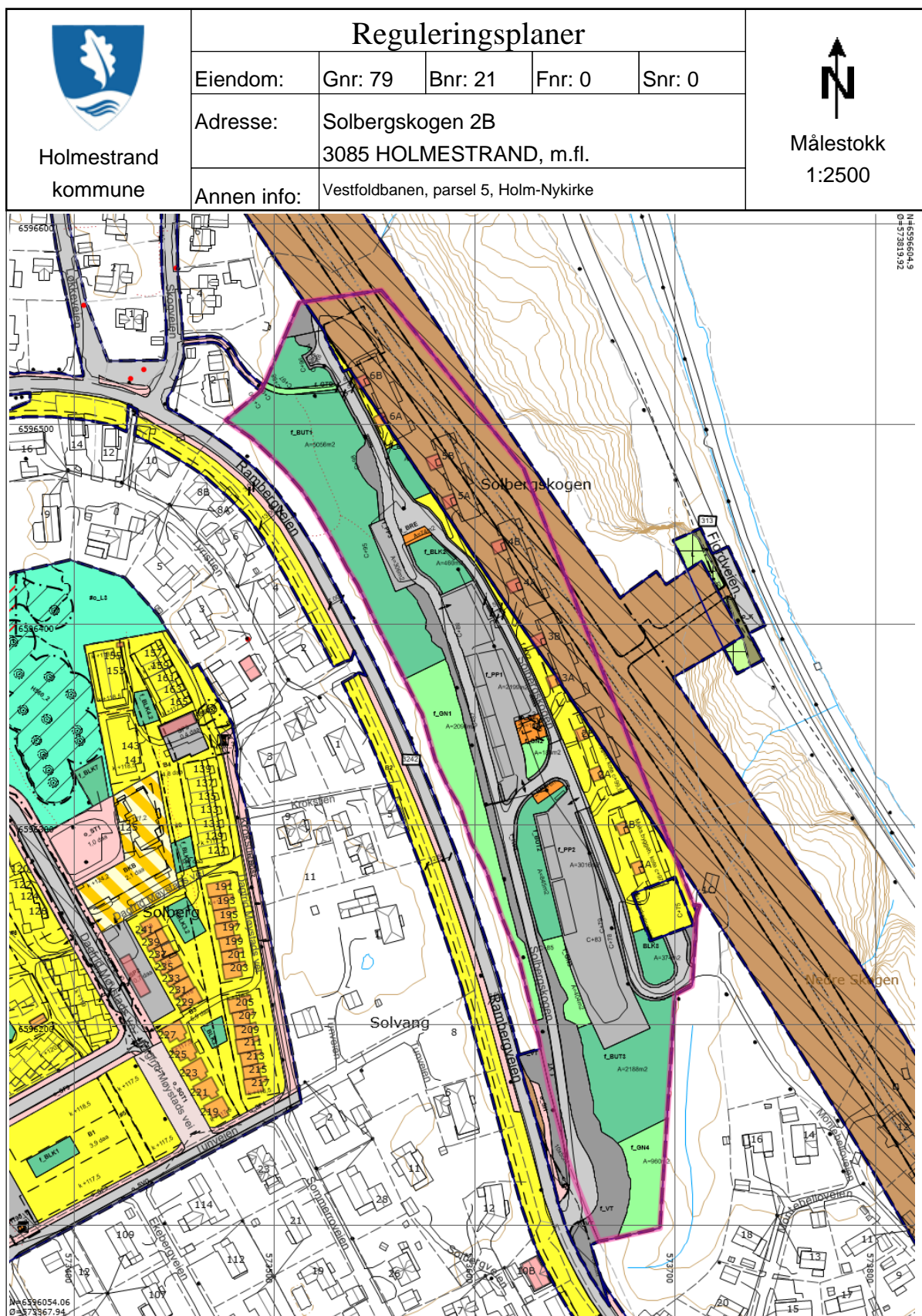
§ 9.1 Avkjøring fra Rambergveien, bussholdeplass og fortau

Før det gis igangsettelsestillatelse til BB, BE, BRE, BUT, BLK, PP, eller GN skal avkjøringen fra Rambergveien være ombygget og bussholdeplass (SH) med fortau (SF) være etablert.

§ 9.2 Lekearealer

Før brukstillatelse for boliger skal lekeplassene BLK1 – BLK3 være opparbeidet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon




Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 A Terrengform	 A Bygg og anlegg
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Nettkverksstasjon
 Skap	 Nettkverksstasjon grunnriss	 Trase
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Godkjente byggetiltak	 Midtlinje bane i tunnel
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkkant
 Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Regulert senterlinje
 Tunnel	 Bestemmelsesområde	 Andre sikringssoner
 Jernbane	 Annen banegrund, tekniske anlegg	 RpAngittHensynGrense
 RpFareGrense	 RpBåndleggingGrense	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 RpStøyGrense
 RpBestemmelseGrense	 Vegstengning	 Avkjørsel
 Eksisterende tre som skal bevares	 Byggegrense	 Frisiktlinje
 Tunnel	 Måle- og avstandslinje	 Bestemmelsesområde
 Bevaring naturmiljø	 Båndlegging for regulering etter pbl.	 Flomfare
 Frisikt	 Andre sikringssoner	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse, blokker	 Energianlegg
 Renovasjonsanlegg	 Uteoppholdsarealer	 Lekeplass
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	 Kjøreveg	 Fortau
 Torg	 Gatetun	 Gang- og sykkelveg
 Annen veggrunn, tekniske anlegg	 Annen veggrunn, grøntareal	 Jernbane
 Kollektivholdeplass	 Parkeringsplasser	 Blågrønnstruktur
 Naturområde	 Turveg	 Landbruk


Vedlegg: Kommunalinformasjon


 Elv og bekk

 Kystkontur

 Høydekurve 5m

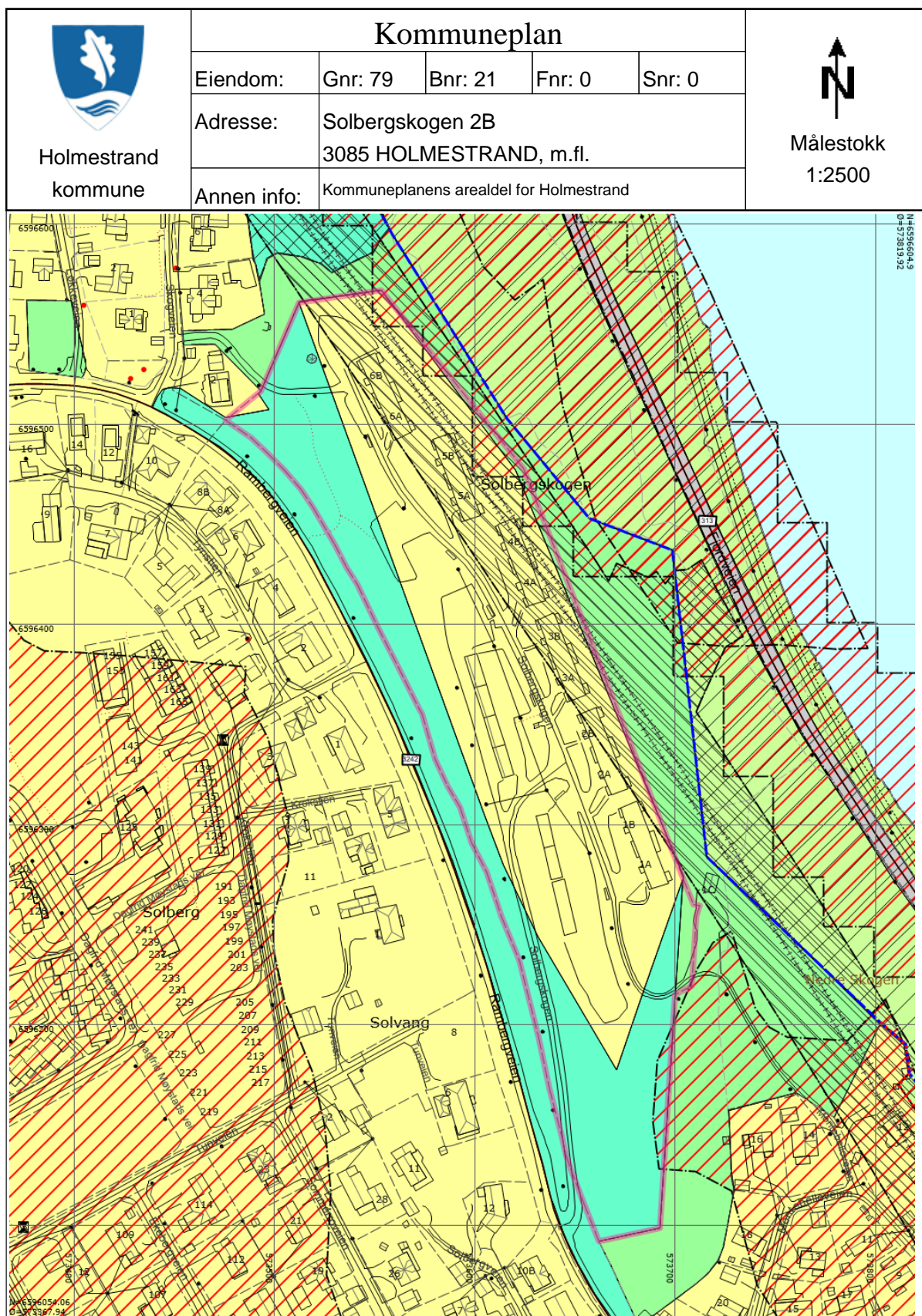
 Kanal og grøft

 Innsjøkant

 Kystkontur tekniske anlegg

 Forsenkingskurve 5m

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Byggegrense	 Langsiktig utviklingsgrense	 Annen sikring
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Terrengform
 Bygg og anlegg	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Nettverksstasjon	 Skap	 Nettverksstasjon grunnriss
 Trase	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Midtlinje bane i tunnel
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkkant
 Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Jernbane - Tunnel - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Grense for sikringsoner
 Hensyn friluftsliv	 Hensyn grønstruktur	 Hensyn landskap
 Ras- og skredfare	 Andre sikringsoner	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Veg - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 KpOmråde gjeldende
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 Forsenkningskurve 5m
 Høydekurve 5m		

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3903-79/21, Solbergskogen 2B, 3085 HOLMESTRAND



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	15.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	15.06.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

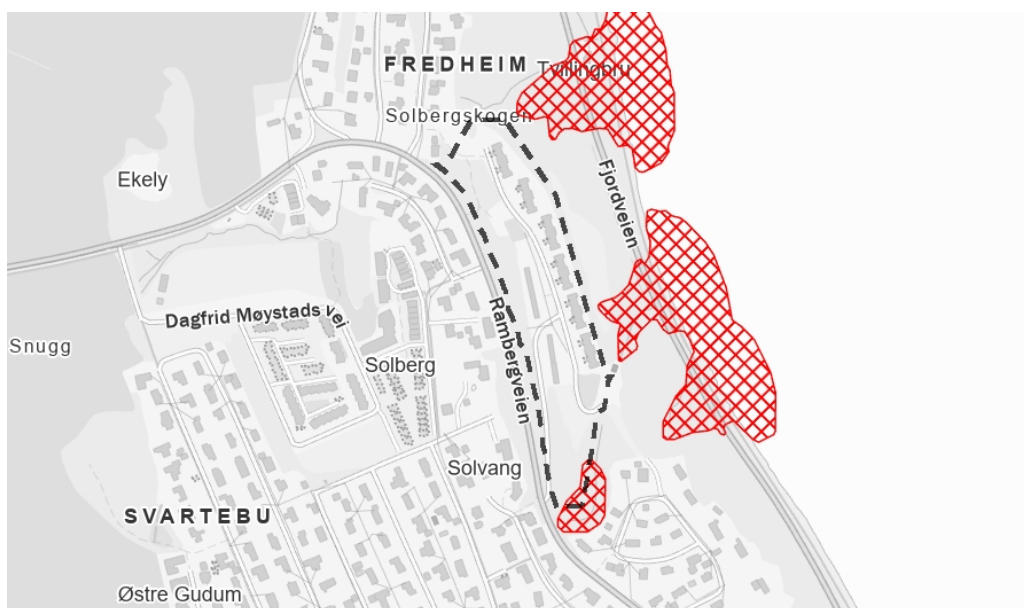
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Flomfaresoner	15.06.2026	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	15.06.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.06.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	15.06.2026	Ikke funnet	24.5 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	0.09 km


VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	18.05.2026
Aktsomhetsområde	Nei <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

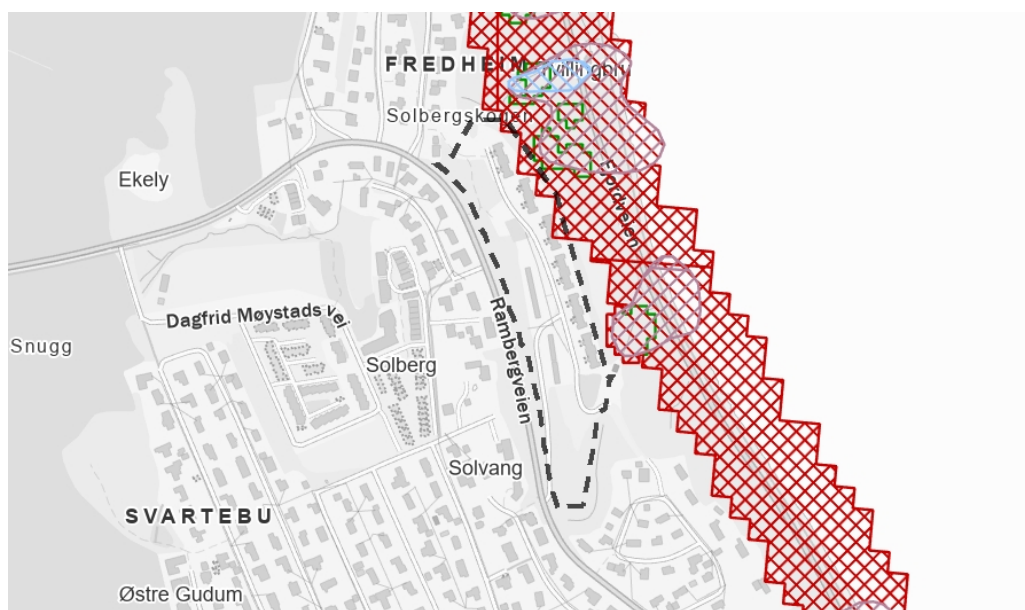
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetssone for snøskred Nei S3 S2 uten skogeffekt S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt	 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt	 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
 Skog som reduserer skredfare		

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

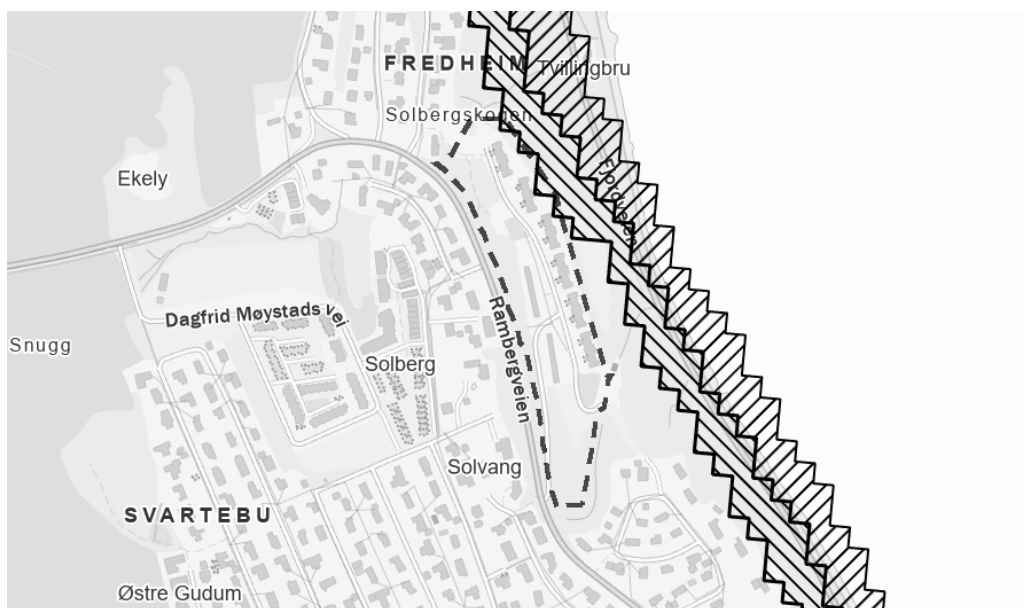
Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 01.04.2025

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

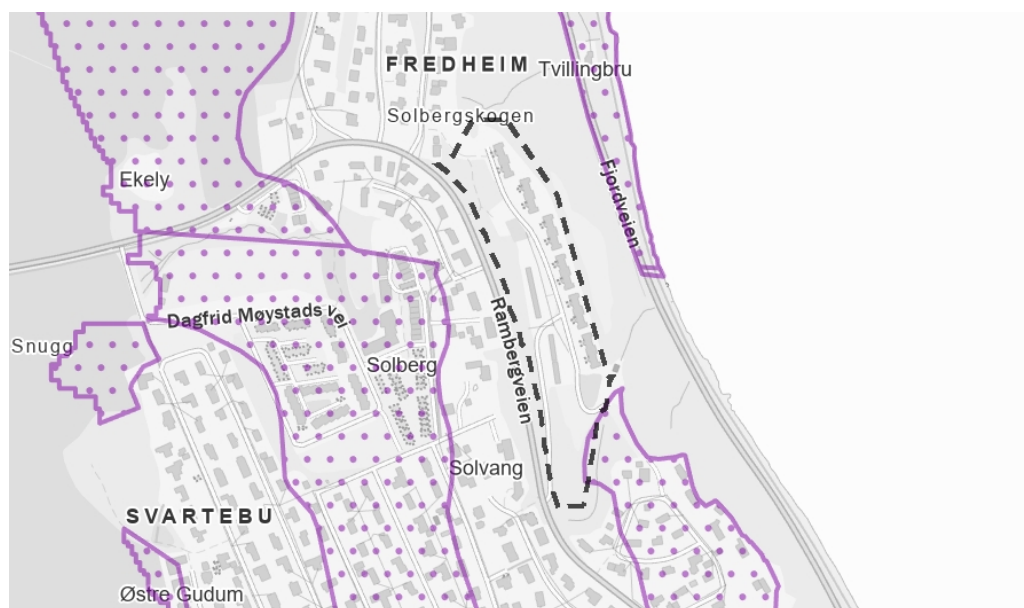
Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	15.06.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

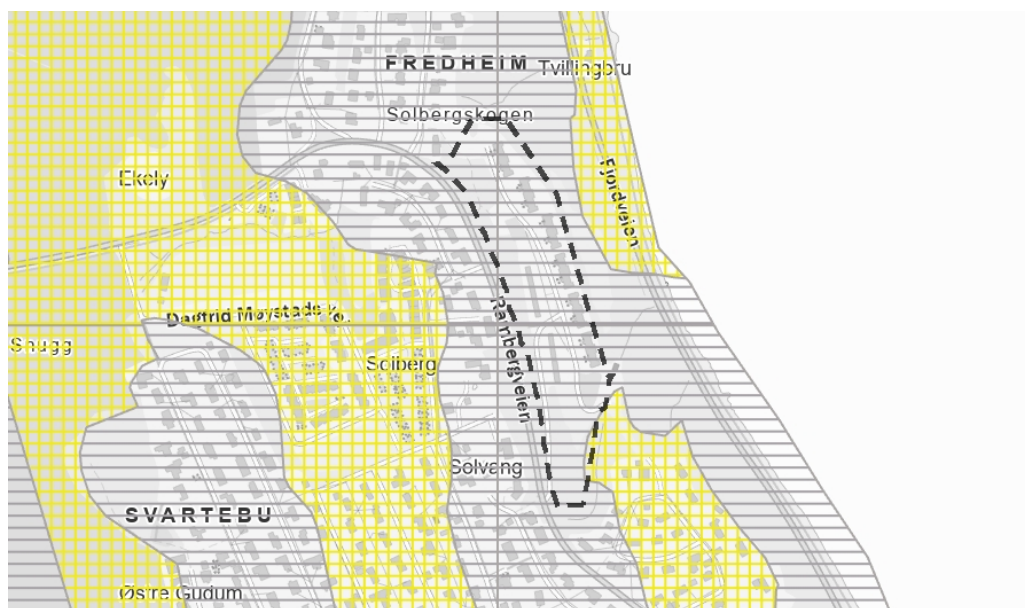
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 15.06.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

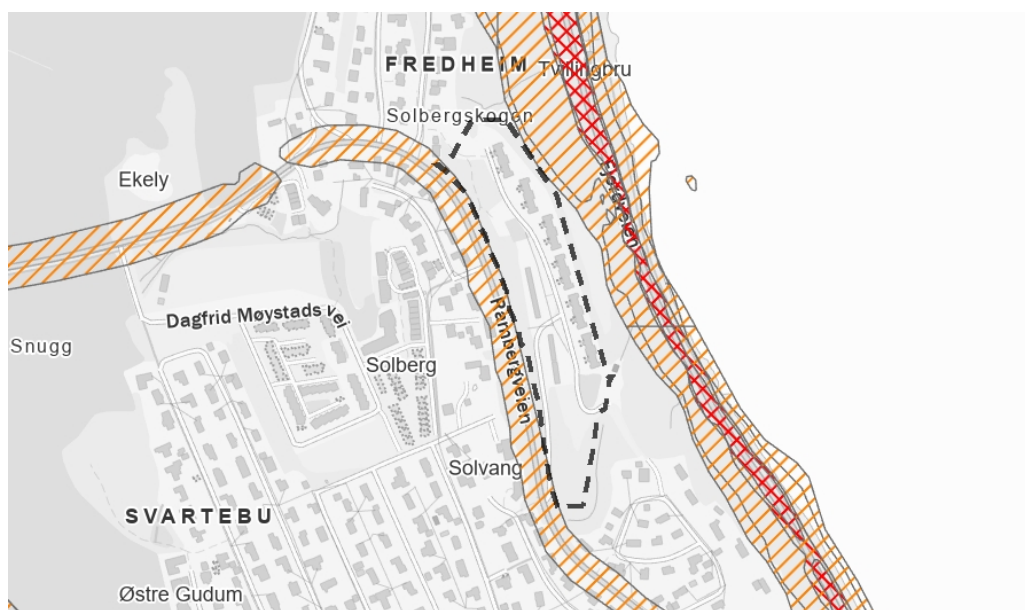
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. 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 inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støvfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støvfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

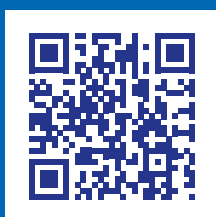
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2868260038 / Kristine Rage, tlf. 91675177
Solbergskogen 2B, 3085 Holmestrand
Andels nr. 28 i Solbergskogen Borettslag, org.nr. 947544543

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

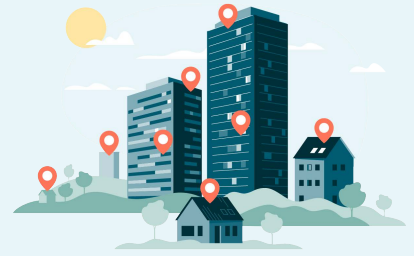
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Oppdragsnr: 2868260038
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.07.2026

Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179, 3081 HOLMESTRAND

eiendomsmegler1.no