NORDVIK

Sundlandveien 10

2 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Sundlandveien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Nabolagsprofil
31	Om boligen
40	Egenerklæringsskjema
47	Tilstandsrapport
62	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Strøken 3-roms leilighet fra 2023 m/balkong og garasje - Fjernvarme - IN ordning - Ingen forkjøpsrett!

Prisantydning	**2 390 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 411 090,-**
Fellesgjeld	**2 020 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**13 133,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sundlandveien 10!

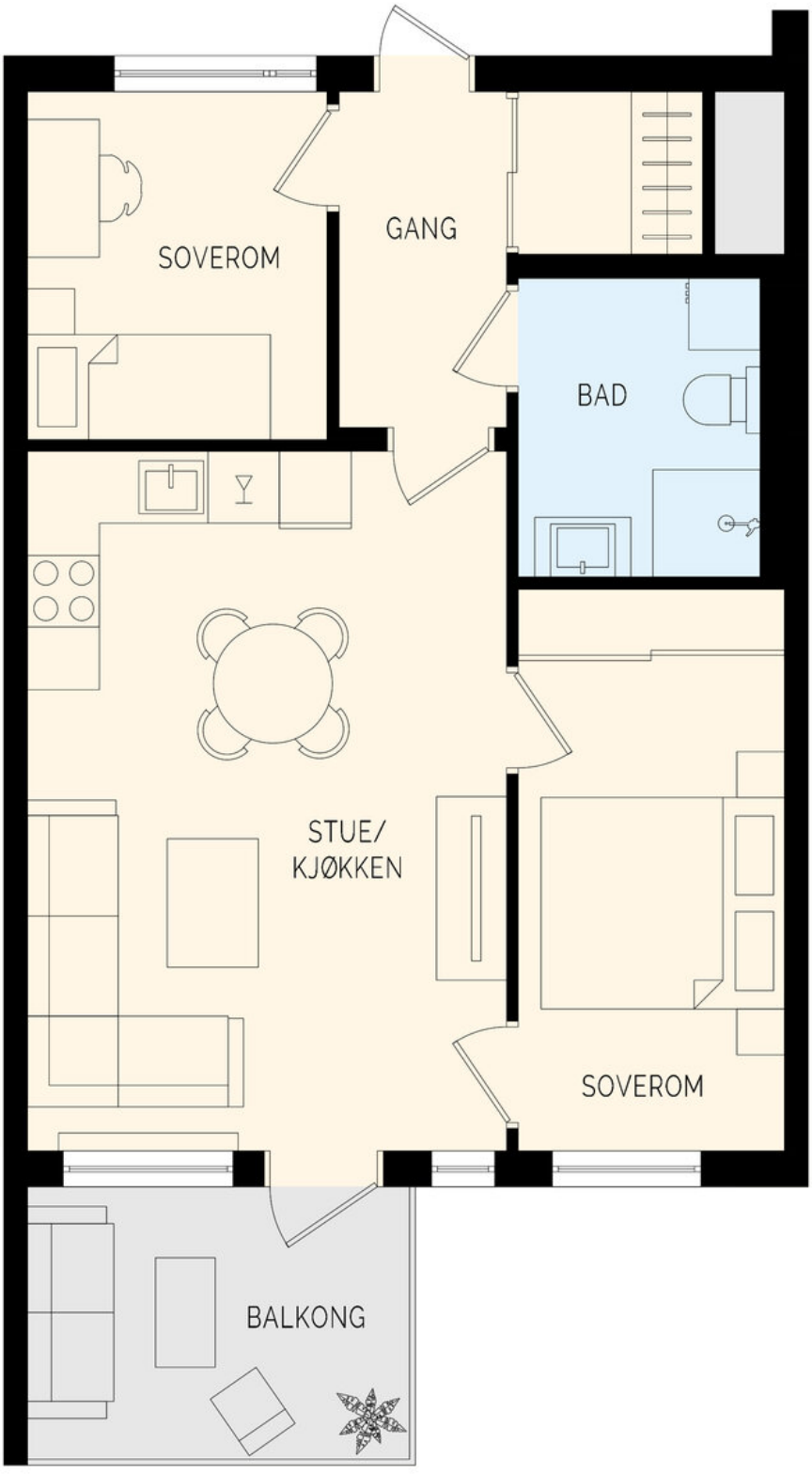
En lekker 3-roms andelsleilighet i bygg fra 2023. Beliggenheten er attraktiv med umiddelbar nærhet til Gulskogen senter, dagligvarebutikker og offentlig transport.

Høydepunkter:

- Ingen forkjøpsrett
- Heis
- 2 soverom
- Delikate farge- og materialvalg
- Gjenværende garantistillelse fra utbygger
- Ingen punkter med TG2/TG3
- Parkering i garasjekjeller m/elbil-lader
- Praktisk sportsbod i kjeller
- Borettslaget har IN-ordning og lånet er avdragsfritt frem til 30.09.2028. (Ved innfrielse vil felleskostnader bli redusert til 4 534,-)
- Umiddelbar nærhet til Gulskogen senter med "alt" av servicetilbud
- Gangavstand til togstasjon som tar deg til Oslo og Kongsberg på ca. 35 minutter
- Nærhet til barnehage, skole og turmuligheter i mark

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm



Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK


ALTI
GULSKOGEN




CHOOSE A HAPPY LIFE.
DRAM MEN


CHOOSE
A HAPPY
LIFE.


CHOOSE
A HAPPY
LIFE.




SIEMENS


Supreme


MY
ROOM
MY
RULES
NIKO
Tassen


Whirlpool
BOSCH










34
35



Her bor du også med umiddelbar nærhet til Gulskogen senter som er meget praktisk i hverdagen





Dagligvarebutikk rett utenfor døren



Nydelige fellesarealer

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Sundlandveien 10

Nabolaget Gulskogen/Nedre Eikervei - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gulskogen skole (1-10 kl.)	**3 min**
519 elever, 33 klasser	0.3 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	**7 min**
130 elever, 8 klasser	0.6 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**13 min**
68 elever, 2 klasser	1.2 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	**13 min**
75 elever, 8 klasser	1.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**6 min**
316 elever, 24 klasser	2.9 km
Akademiet videregående skole D...	**13 min**
270 elever	1.2 km
Heltberg vgs. Drammen	**14 min**

Offentlig transport

Gulskogen senter	**5 min**
Linje 25	0.4 km
Gulskogen stasjon	**5 min**
Linje R12, R13	0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 13 min**

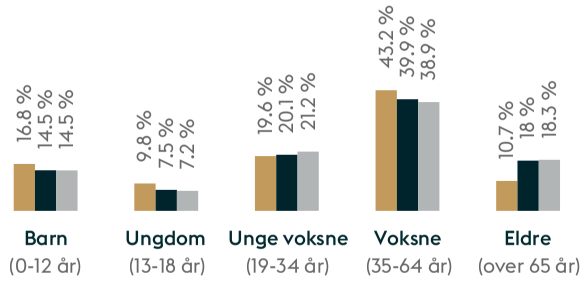
Barnehager

Rødgata barnehage (1-6 år)	**10 min**
30 barn	0.9 km
Gulskogen barnehage (0-6 år)	**11 min**
91 barn	1 km
Kjerraten barnehage (1-5 år)	**11 min**
69 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gulskogen	**3 min**
Meny Gulskogen	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gulskogen/Nedre Eikervei	997	412
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Sykkel

Sport

Gulskogen skole	4 min
Rødgata, ballplass/akebakke	7 min
Adrenalin Drammen	14 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	5 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 83/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0314/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sundlandveien 10, 3048 DRAMMEN
Gnr 13, bnr 213 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 212, snr 35 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 19 i Skulpturen Konsept Borettslag, org.nr. 929651367

Selgere
Jm Norge AS
Linn Skaret Hopland
Marius Skaret Hopland

Kjøpesum og omkostninger
2 390 000,- (Prisantydning)
2 020 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 410 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 411 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 420 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2023

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom, bad
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
Entré:
Velkommen inn - Lys og innbydende entré! Det er romslig oppbevaringsmuligheter bak skyvedører, med både skap og heng til oppbevaring. Videre er det plass for skoskap og knagg til ytterligere oppbevaring.

Stue:
Leiligheten har en flott stue med fine overflater og godt med naturlig lys via store vindusflater. Stuen lar seg enkelt møblere med både sofagruppe og tilhørende tv-møblement, samt spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.

Fra stuen er det adkomst til flott, overbygd balkong med hyggelig utsikt.

Kjøkken:
Delikat kjøkken med innredning fra Marbodal. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom, kontor eller barnerom med god plass til møblement. Begge soverommene er malt i lyse og delikate fargetoner.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjnisje med glassdører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (P35). Det er montert ladeboks for elbil hvor hver andelseier må betale for leie av ladeboks (Aneo), fast leiepris og forbruk. Kostnaden varierer mellom kr. 600-900 per mnd i henhold til informasjon fra selger. Kostnaden vil kunne variere ut ifra forbruk.

Modernisering og påkostninger
- Montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det skal bygges trinn to av Skulpturen på sikt

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Tak: Tilnærmet flatt tak.
- Yttervegger: Yttervegger i betong-/trekonstruksjon. Fasade kledd med liggende trekledning, teglstein og fasadestein.
- Etasjeskille: Etasjeskillere i betong.
- Grunnmur: Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
- Leiligheten har fjernvarme med radiator.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn
- Kjøleskap/fryser
- Oppvaskmaskin
- Platetopp

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kaffemaskin
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på hovedsoverom
- TV + veggfeste

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator i stue
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 925 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 13 133,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 2 360,- (felles bygningsforsikring, kommuanle avgifter, renovasjon, reparasjon og vedlikehold, forretningsfører, revisjon, driftskostnader mm.)
Renter IN-lån kr. 8 599,-
Grunnpakke TV/Bredbånd kr. 250,-
Bod kr. 42,-
Parkering kr. 269,-
Akonto varme kr. 532,-
Akonto kaldtvann kr. 1 081,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 098 162,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 392 647,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet TV og internett via Global Connect, hvor grunnpakken er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Skulpturen Konsept Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 36 boliger på eiendommen.

Det er eget parkeringssameiet - Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Dette sameiet består av 136 næringsseksjoner på eiendommen. Borettslagene og sameiene har sine parkeringsplasser, boder mm. i dette sameiet inkl. denne leiligheten. Det betales for bod og parkering i felleskostnader. Vedtekter og husordensregler for parkeringsanlegget og borettslaget er vedlagt i prospekt.

Styrets arbeid:
- Satt av kr. 50 000,- i årets budsjett til fremtidig vedlikehold
- Samarbeidet tett med de andre styrene i Skulpturen for å skape et best mulig bomiljø
- Installert nøkkeltilgang på alle boddørene
- Samarbeid for å få renovasjonsstasjonen opp å gå
- I samarbeid med de andre styrene sendt melding til kommunen vedrørende at det kjøres alvorlig fort i Sundlandveien. Dette følges videre opp.

Året som kommer vil bære preg av å fortsette å finne gode løsninger for samarbeid i Skulpturen.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om

kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 020 000,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 0,-

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367370045, DNB ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 148
Saldo per 11.09.2026: 68 615 000
Andel av saldo: 2 020 000
Første termin: 30.12.2023
Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.06.2063)
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.09.2028.
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2028 utgjøre ca. kr 1 735,00 per måned for denne boligen

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 661,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 24 728,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 422,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres frivillig dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt under forutsetning av at eier aksepterer styrets regler for dyrehold.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5957867

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 454 kvm (Eiertomt)
Tomten er flott opparbeidet med fine uteområder til felles benyttelse for beboerne. Det er flotte gressarealer med pergola og sittebenker, grusede interne gangveier og diverse beplatning og trær som pryder eiendommen. Felles parkeringsanlegg. Fellesarealene benyttes i fellesskap med de andre sameiene og borettslagene.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skulpturen på Gulskogen er et moderne leilighetskompleks utviklet med fokus på kvalitet, funksjonalitet og et tydelig særpreg. Prosjektet kombinerer moderne arkitektur med kunstneriske elementer - blant annet bidrar kunstsmed Marcus Mars med unike, håndlagde detaljer som setter sitt preg på området. Leilighetene har gjennomtenkte planløsninger, gode lysforhold og en helhetlig estetikk som skaper et trivelig bomiljø. Med nærhet til natur, kollektivtransport og daglige servicetilbud tilbyr Skulpturen en praktisk og attraktiv hverdag.

Her bor du med få minutters gange til Gulskogen senter med busstopp og ca. 5 min gange til Gulskogen stasjon med avgang hver time til Asker, Oslo og Kongsberg. Gulskogen senter har Kiwi butikk og Meny butikk med rikt utvalg av matprodukter. I tillegg ligger det en stor Rema 1000 butikk rett ved leiligheten.

Fra leiligheten er det kort vei til ulike tur- og rekreasjonsområder, med bl.a. Gulskogen gård og flotte parkanlegg ved Drammenselva og på Sølfastøya. Langs elva er det gang- og sykkelvei helt ned til sentrum.
Ca. 10 min gange til Gulskogen idrettspark, med gressbane og kunstgressbaner samt kort gangavstand til CrossFit Drammen. I tillegg er det kun en kort spasertur til ballplass og akebakke i Rødgata.

Ca. 6 min med bil til sentrum med ytterligere servicetilbud. Kort avstand til Drammen skisenter med alpinanlegg, Down-hill sykling og klatrepark. Parallelt med skisenteret er vandring opp Kjøsterudjuvet en flott naturopplevelse. Spiraltoppen på Bragernes er et attraktivt friområde med utsikt, restaurant og friluftsmuseum.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Meget god tilknytning til kollektive tilbud. Kort vei til busstopp og kun 5 min gange til Gulskogen stasjon. Det er god kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon retning Oslo og Kongsberg - ca. 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager som ligger i gangavstand til leiligheten er Gullstien familiebarnehage, Kjerraten barnehage og Gulskogen barnehage avd. Rødgata. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Ca. 2 min gange til Gulskogen skole. Ca. 20 min gange til Drammen Montessoriskole (1-9 kl.) som er et privat skoletilbud i Drammen. Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. Fra leiligheten er det ca. 18-19 min gange til Akademiet Ypsilon videregående skole og Akademiet videregående skole Drammen. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med 63 leiligheter fordelt på 8 etasjer, datert 08.08.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tilhørende tegninger for etasjer som samsvarer med dagens planløsning for leiligheten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommueplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2026) er avsatt til:

- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Flomfare
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Vintergata 11-15, Professor Smiths Alle 46-50 (26.09.2017) med reguleringsformål til boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Guldlisten 35 og 20 (Gulskogen senter)(20.02.2018)
- Områderegulering for Sundland (16.06.2015)
- Reguleringsplan for Prof. Smihs Alle/Vintergata - Gulskogen skole (21.09.1999)
- Reguleringsplan for Professor Smiths Alle (FV35), gang- og sykkelvei (26.09.2000)
- Reguleringsplan for Skogliveien 4, Sundland (23.09.2003)

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Det opplyses om at området er under utvikling og det er planlagt mulig utbygging på andre siden av veien for Sundlandveien. Det må påregnes noe arbeider/byggestøy i slike perioder.

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

929651367/19:
26.09.2023 - Dokumentnr: 1049116 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Jm Norge AS
Org.nr: 829 350 122
Hefter i ideell 1/4 av borettsandel tilhørende:
Hopland Linn Skaret
Hefter i ideell 1/4 av borettsandel tilhørende:
Hopland Marius Skaret

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 avtalte 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,03% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 11 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 195,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 600,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 720,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle

spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. september 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Skaret Pettersen	9578-5994-4-2838888	2026-09-11 09:32:34
Marius Skaret Hopland	9578-5995-4-2870019	2026-09-10 14:26:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0314/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sundlandveien 10, 3048 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Linn Skaret Pettersen, Marius Klausen Hopland, Jm Norge AS

Fullmektige
Linn Skaret Pettersen for Jm Norge AS
Marius Klausen Hopland for Jm Norge AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5957867
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det skal bygges trinn to av Skulpturen på sikt.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0314/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Skaret Hopland	**2026-09-10**	**Linn Skaret Pettersen**	**2026-09-11**

Identifikasjon

Marius Skaret Hopland

Identifikasjon

Linn Skaret Pettersen

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sundlandveien 10, 3048 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 13, bnr. 213
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1743 **Eiendomsverdi ref nr:** CC1592

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

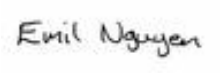
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndige 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.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Norsk takst

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 takstingeniører 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

Byggemåte:
Tak: Tilnærmet flatt tak.
Yttervegger: Yttervegger i betong-/trekonstruksjon. Fasade kledd med liggende trekledning, teglstein og fasadestein.
Etasjeskille: Etasjeskillere i betong.
Grunnmur: Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.

Oppvarming:
- Radiator i stue.
- Gulvvarme på bad.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass 10-503.
- Parkeringsplass i felles kjeller med plass 35.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har plastheller over betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Spiler.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

MARBODAL KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt integrert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten har fjernvarme med radiator.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

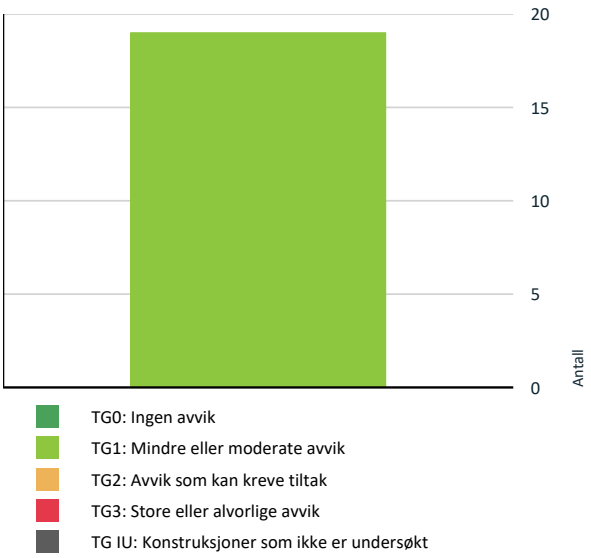
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:
Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:
- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og taktekking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2023	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen har plastheller over betongdekke og rammekonstruksjon av stål.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Parkett.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:
- Spiler.
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes over tid.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon er fremlagt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17-22 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

MARBODAL KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt integrert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har fjernvarme med radiator.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.
Vedlikeholdet håndteres av sameiet, og eventuelle skader eller avvik dekkes av dem.

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Det er ikke registrert synlige avvik ved den elektriske installasjonen under befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet, som en del av normalt vedlikehold og for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll.



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	56			56	7
Felles kjeller		5		5	
SUM	**56**	**5**			**7**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang, bod		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Marius Klausen Hopland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	13	213		0	454.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sundlandveien 10

Hjemmelshaver
Skulpturen Konsept Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0503/SKULPTUREN KONSEPT BORETTSLAG	929651367	H0503		Hopland Linn Skaret, Hopland Marius Skaret, Jm Norge AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

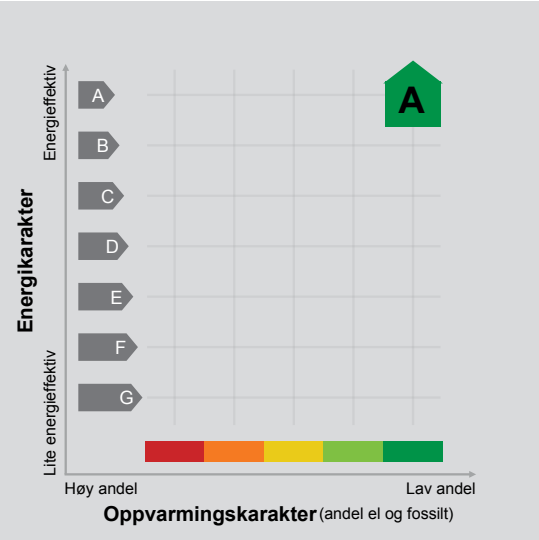
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Sundlandveien 10
Postnummer	3048
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301075855
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	6d03c21a-7d13-4204-b456-1fb3cba2927c
Dato	21.08.2023
Innmeldt av	JM AB v/ JIM VIK MATHISEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sundlandveien 10
Postnummer: 3048
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0503
Dato: 21.08.2023 11:36:01
Energimerkenummer: 6d03c21a-7d13-4204-b456-1fb3cba2927c

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 13
Bruksnummer: 213
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301075855

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.06.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,06 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,55
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Drammen (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.8.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	JM AB
Navn person	JM AB

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	19,9
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	6,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 024 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 025 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 988 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 361 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 663 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 024 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,6 %

Ordensregler for Sameiet Skulpturen Parkering, 1A, 1B OG 1C

(Vedtatt på årsmøte 16. april 2026)

1. **Formål og omfang**
   Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i parkeringssameiet. Reglene er laget for å holde orden i parkeringskjelleren, og for å sikre et godt og trivelig miljø. Det er viktig at alle tar hensyn til hverandre. Alle som ferdes i parkeringskjelleren er ansvarlig for å etterleve reglene. Beboerne i Skulpturen skal sørge for at eventuelle egne husstandsmedlemmer og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**
   Parkeringsområdene er felles for alle i Skulpturen, men skal ikke være et oppholdsrom for beboerne.

3. **Kjøring i Parkeringskjelleren**
   Sameierne skal vise hensyn når det kjøres ut og inn av parkeringskjelleren. Hastigheten skal maksimalt være 10 km/t.

4. **Tildelte parkeringsplasser**
   Parkering er kun tillatt på de oppmerkede eller tildelte plassene, og innenfor oppmerkede felt. Det er ikke tillatt å okkupere deler av andre plasser. Det er kun tillatt å parkere ett motorisert kjøretøy på hver parkeringsplass

5. **Rent og ryddig**
   Sameierne oppfordres til å holde det rent og ryddig på parkeringssameiets eiendom. Dette gjelder spesielt på egne parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal ikke brukes som lagringsplass for dekk, skibokser, drivstoff, søppel eller annet utstyr. Private eiendeler må oppbevares i bod eller andre steder.

6. **Bruk av fellesarealer**
   Reparasjoner og vask av kjøretøy er ikke tillatt i parkeringskjelleren. Innvendig støvsuging av bil, dekkskift, påfylling av spylervæske og slike ting på egen parkeringsplass er tillatt.

7. **Brannvern**
   Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr på fellesområder, må dette umiddelbart meldes til styret.

8. **Sikkerhet**
   Sameierne oppfordres til å påse at dører og port er lukket og låst slik at ikke uvedkommende får tilgang til garasjekjelleren. Ved brann, personskader eller uønskede besøk må nødhjelpsetatene kontaktes.

9. **Brudd på ordensreglene**
   Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



INNKALLING 2026

Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

Thursday 16.04.2026 kl. 19:00

Skulpturen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

Møtet finner sted thursday 16.04.2026 kl. 19:00 - Skulpturen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtektene
- 5.2 Ordensregler for Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C
- 5.3 Organisering av uteområder - Forslag fra Siri Johnsen
- 5.4 Uteområdene og bilkjøring - forslag fra Siri Johnsen
- 5.5 Rutiner for åpenhet og informasjon om styrets arbeid - Forslag fra Siri Johnsen
- 5.6 Forslag om å etablere WIFI-dekning i garasjeanlegget - forslag fra Victor Kjær

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlem til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 40 000 kroner gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40 000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene

Styret foreslår å endre vedtektene. Ved forrige årsmøte ble det diskusjon om hvorvidt det må være en representant fra hvert **styre** i borettslaget/sameiene i Parkeringssameiets styre. Styret foreslår å endre vedtektene slik at det holder at vi har minst en representant fra hvert sameie/borettslaget i styret.

En vedtektsendring krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at paragraf 8-1 i vedtektene endres.

Følgende formulering foreslås:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre med tre (3) – ni (9) medlemmer og inntil to (2) varamedlemmer. Styret skal ha en leder. Styremedlemmene skal primært velges inn med minst en representant fra hvert av de ulike boligselskapene som utgjør Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Styrets medlemmer må være sameiere i Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Ordensregler for Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

Styret har foreslått å opprette ordensregler for Parkeringssameiet. Forslaget ble sendt

ut på høring blant sameierne og det kom inn noen forslag til endringer. Basert på høringen legger styret fram forslag til ordensregler for behandling på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Flertallet i styret foreslår at årsmøtet vedtar de nye ordensreglene for Parkeringssameiet Skulpturen 1A, 1B og 1C.

Mindretallet ønsker i tillegg en ekstra setning til slutt i punkt 4, Tildelte parkeringsplasser: Det er kun tillatt å parkere én bil på hver parkeringsplass.

Styrets innstilling: Et flertall i styret ønsker at det utarbeidede forslag til ordensregler vedtas.

Et mindretall ønsker å vedta styrets forslag, men med en setning i tillegg vedtatt.

5.3 Organisering av uteområder - Forslag fra Siri Johnsen

Organisering av uteområder

I medhold av eierseksjonsloven § 45 ber jeg om at følgende sak settes opp til behandling på kommende ordinære årsmøte:

Sak: Revurdering av midlertidig organisering av park- og uteområder

Begrunnelse:

Park- og uteområdene forvaltes i dag midlertidig av sameiet for parkeringskjelleren. Etter det jeg forstår, ble denne løsningen etablert under forutsetning av en relativt kort overgangsperiode frem til videre utbygging og etablering av permanent organisering.

Utbyggingen er imidlertid betydelig forsinket, og overgangsperioden ser nå ut til å kunne vare i flere år. Når en midlertidig ordning får en vesentlig lengre varighet enn forutsatt, mener jeg det er behov for at årsmøtet foretar en ny vurdering av om dagens organisering fortsatt er hensiktsmessig og i samsvar med eierseksjonslovens prinsipper om sammenheng mellom bruksinteresse, kostnadsansvar og beslutningsmyndighet.

Uteområdene benyttes av alle beboere og har betydning for bokvalitet og økonomi. Det bør derfor vurderes om dagens struktur i overgangsperioden gir en balansert og forsvarlig forvaltning.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret foreta en formell gjennomgang av den midlertidige organiseringen av uteområdene, herunder:

1. Redegjøre for det rettslige grunnlaget for dagens løsning.
2. Vurdere om den betydelige forsinkelsen i prosjektet tilsier at organiseringen bør justeres i overgangsperioden.
3. Fremlegge forslag til eventuell alternativ modell eller tiltak som sikrer bredere medvirkning frem til permanent struktur er etablert.

Styrets innstilling: Utbygger JM har bedt Parkeringssameiet midlertidig ta ansvar for uteområdet inntil det skal etableres et eget sameie for uteområdet. Dette har sameiet samtykket til.

Borettslaget og sameiene i Skulpturen er alle representert i styret for parkeringssameiet og det er nær kontakt mellom styrene. Viktige vedtak har alle blitt forankret i borettslagets- og sameienes styrer. Slik sett er alle beboere representert via

sitt styre, og er med det gitt mulighet til å påvirke arbeidet. Bortsett fra forslagstiller, som også er sameier i Parkeringssameiet, har ingen andre hatt bemerkninger til denne arbeidsformen.

Å etablere et nytt midlertidig sameie for å ta seg av uteområdet med representanter fra alle sameier og borettslaget, vil bli dyrt for den enkelte beboer. Vi har dessuten allerede problemer med å rekruttere folk til styrene i de etablerte sameiene og borettslaget. Enda et organ er det vi minst trenger nå.

Forslaget fra Siri Johnsen avvises.

5.4 Uteområdene og bilkjøring - forslag fra Siri Johnsen

Uteområdene er fellesarealer tilgjengelige for alle beboere, og kommunens reguleringsplan viser at området ikke er regulert for kjøring. Likevel har det forekommet kjøring og parkering på området, noe som kan redusere sikkerhet og fri ferdsel. Det er samtidig behov for praktiske løsninger for hjemmetjenesten.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar at uteområdene skal være bilfrie.
2. Styret bes iverksette tiltak for å informere beboere og besøkende om reglene, slik at fri ferdsel for alle opprettholdes til enhver tid.
3. Hjemmetjenesten gis anledning til å parkere på området utenfor inngangen til felleslokalet ved tjenesteoppdrag, slik at kjøring på selve uteområdet unngås.

Styrets innstilling: Styret viser til leveransebeskrivelsen som alle som har kjøpt leilighet fra JM har fått. Her står det blant annet:

«GANG- OG SYKKELVEI GJENNOM HAGENLEGGET

Gang- og sykkelvei gjennom hageanlegget skal også fungere som adkomstvei for ambulanse, brøytebil, renovasjonsbil og brannbil.

Denne adkomstveien kan ved spesielle behov også benyttes for varelevering/flyttebiler.»

Denne bestemmelsen i leveransebeskrivelsen viser at vi ikke kan påberope oss et bilfritt område siden både flyttebiler og varelevering er tillatt ved siden av renovasjon, ambulanser osv.

Styret har reservert to parkeringsplasser for hjemmetjenesten ved siden av trafokiosken og Hjemmetjenesten har i tillegg mulighet til å parkere foran A-bygget og i Arboalleen.

Det har gått ut informasjon til alle beboerne om dette.

Forslagene fra Siri Johnsen avvises.

5.5 Rutiner for åpenhet og informasjon om styrets arbeid - Forslag fra Siri Johnsen

For å sikre god forvaltning av borettslaget og tillit mellom styret og andelseierne er det viktig med åpenhet om styrets arbeid. Regelmessig informasjon om hvilke saker styret arbeider med gir andelseierne bedre mulighet til å følge med på beslutninger som tas på vegne av fellesskapet.

Forslaget fremmes også som et forebyggende tiltak. Erfaringer fra andre borettslag har vist at manglende innsyn og informasjon om styrets arbeid over tid kan føre til at problemer ikke oppdages tidlig nok. I enkelte tilfeller har dette resultert i at styret har måttet skiftes ut og at borettslaget i ettertid har blitt påført betydelige økonomiske konsekvenser. Formålet med dette forslaget er derfor å bidra til gode og transparente rutiner som kan forebygge slike situasjoner.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak

1. Årsmøtet ber styret legge frem en samlet oversikt over saker styret har arbeidet med siden forrige årsmøte, inkludert viktige beslutninger og pågående prosesser.
2. Årsmøtet vedtar at styret fremover skal informere andelseierne regelmessig om styrets arbeid. Informasjonen skal minst inneholde en oversikt over saker som er behandlet i styremøtene i perioden.
3. Årsmøtet ber styret gjøre tilgjengelig en kortfattet versjon av styreprotokoll eller referat fra styremøter for andelseierne, der opplysninger som er underlagt taushetsplikt eller inneholder personopplysninger er unntatt.
4. Årsmøtet legger til grunn at andelseiere kan be om innsyn i dokumenter knyttet til saker styret behandler, så langt dette ikke er i strid med lovpålagt taushetsplikt, personvern eller andre rettslige begrensninger.
5. Årsmøtet ber styret sørge for at årsberetningen fremover inneholder en mer utfyllende redegjørelse for styrets arbeid i perioden mellom årsmøtene.

Styrets innstilling: Verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven gir seksjonseiere rett til å lese styreprotokoller. Styret har som hovedregel taushetsplikt om personlige forhold og forretningshemmeligheter.

Vi har ingen plikt til å skrive årsmelding, men det har vi gjort uoppfordret fordi vi synes det er viktig å fortelle om styrets arbeid. Årets årsmelding er omfattende og vitner om et aktivt og arbeidsomt år. Vi forsøker å informere sameierne om aktuelle saker. I styret sitter det dessuten representanter fra borettslaget og sameiene i Skulpturen som igjen informerer videre.

Forslaget fra Siri Johnsen avvises.

5.6 Forslag om å etablere WIFI-dekning i garasjeanlegget - forslag fra Victor Kjær

Victor Kjær, Sundlandveien 10 har sendt inn følgende forslag:

"Jeg foreslår at styret får i oppdrag å innhente tilbud og etablere WiFi-dekning i garasjeanlegget.

Bakgrunnen for forslaget er at det i dag er svært begrenset eller ingen mobildekning i garasjen. Dette kan skape utfordringer både praktisk og sikkerhetsmessig. I en situasjon hvor noen trenger hjelp, opplever en ulykke eller har behov for å kontakte nødetater, kan manglende dekning gjøre det vanskelig å ringe fra mobiltelefon.

Med WiFi-dekning vil beboere kunne benytte WiFi-anrop fra mobiltelefoner, noe som kan bidra til økt trygghet i garasjeanlegget.

I tillegg vil WiFi-dekning gjøre det mulig å benytte funksjonalitet i moderne biler som er avhengig av internettforbindelse, for eksempel kommunikasjon via bilapper for status, oppdateringer og styring av lading eller klimaanlegg.

Jeg foreslår derfor at årsmøtet vedtar at styret:
- innhenter tilbud på etablering av stabil WiFi-dekning i garasjeanlegget
- vurderer kostnad og teknisk løsning
- gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket dersom kostnaden anses innenfor rimelighetens grenser.

Tiltaket vil kunne bidra både til økt sikkerhet, bedre tilgjengelighet og økt funksjonalitet i et moderne garasjeanlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber det nye styret:

- innhente tilbud på etablering av stabil WiFi-dekning i garasjeanlegget
- vurdere kostnad og teknisk løsning
- styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket dersom kostnaden anses innenfor rimelighetens grenser.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorgrim Juhani Selmer, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vidar H. Grønli, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thor Egil Olsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Joakim Reberg, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Iris Molcho Hoffmann, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Marius Klausen Hopland, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Thorgrim J. Selmer er på valg for to nye år som styreleder.

Forslag til vedtak: Thorgrim J. Selmer velges til styreleder for to år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er viktig med kontinuitet i styret. Derfor bør styremedlemmene velges slik at de overlapper i en to årsperiode.

Styret mener styreleder og ett styremedlem skal velges for to år, mens de andre styremedlemmene velges for ett år på dette årsmøtet, og at de kan velges for to år på neste årsmøte.

Det er også viktig at borettslaget og de tre sameiene er representert i styret.

Vidar H. Grønli har gitt beskjed om at han ikke ønsker gjenvalg.

Joakim Reberg er på valg for ett år.

Thor Olsen trekker seg fra styret.

Forslag til vedtak: Siden vedtektene åpner for at styret kan ha 3-9 medlemmer, velges det ikke styremedlem til erstatning for Vidar Grønli

Iris Molcho Hoffmann velges som styremedlem for ett år.

Joakim Reberg velges som styremedlem for ett år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Marius Hopland er på valg som varamedlem i styret.

Forslag til vedtak: Marius Hopland velges som varamedlem til styret.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**243 364**	**73 558**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	94 169	169 806
Endringer i andre langsiktige poster	-90 527	0
B. Endring arbeidskapital	**3 642**	**169 806**
C. Arbeidskapital	**247 006**	**243 364**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	278 351	257 469
Kortsiktiggjeld	-31 345	-14 105
C Arbeidskapital	**247 006**	**243 364**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	402 348	402 096	403 628	402 440
Sum leieinntekt		**402 348**	**402 096**	**403 628**	**402 440**
Sum inntekt		**402 348**	**402 096**	**403 628**	**402 440**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	0	0	5 640
Styrehonorar	2	25 000	0	25 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		82 369	75 320	80 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	34 100	26 000	30 000	38 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	11 628	14 350	13 000	13 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 403	4 130	11 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	6	89 268	34 158	145 000	120 000
Revisjonshonorar		990	14 390	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		47 892	46 094	50 000	52 000
Andre honorar	7	0	943	4 500	3 000
Forsikringer		14 913	16 291	20 000	18 100
Andre kostnader	8	3 823	3 760	6 500	4 000
Sum kostnad		**320 911**	**235 435**	**391 000**	**404 240**
Driftsresultat		**81 437**	**166 661**	**12 628**	**-1 800**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 732	4 991	0	1 650
Rentekostnad		0	1 846	0	0
Netto finansposter		**-12 732**	**-3 145**	**0**	**-1 650**
Årsresultat		**94 169**	**169 806**	**12 628**	**-150**
Andre overføringer		90 527	0	0	0
Overført sameiekapital		3 642	169 806	0	0
SUM OVERFØRINGER		**94 169**	**169 806**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	90 527	0
Sum anleggsmidler		**90 527**	**0**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		269	756
Kundefordringer		0	-1 089
Andre kortsiktige fordringer		904	269
Forskuddsbetalte kostnader		20 311	14 913
Innestående konsernkonto og bank		256 867	242 619
Sum omløpsmidler		**278 351**	**257 469**
SUM EIENDELER		**368 878**	**257 469**

Balanse 2025 Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		90 527	0
Annen egenkapital		247 006	243 364
Sum opptjent egenkapital		**337 533**	**243 364**
Sum egenkapital	**10**	**337 533**	**243 364**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		269	0
Leverandørgjeld		24 580	0
Annen kortsiktig gjeld		6 496	14 105
Sum kortsiktig gjeld		**31 345**	**14 105**
Sum gjeld		**31 345**	**14 105**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**368 878**	**257 469**

Sted:_____ Dato:_____

Thorgrim Juhani Selmer
Styreleder

Joakim Reberg
Styremedlem

Vidar H. Grønli
Styremedlem

Thor Egil Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B, og 1C er stiftet 11.07.2022. Det har ikke vært drift i 2022.
Ordinær oppstart for sameiet er 1 april 2023.

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.
Parkeringssameiet består av totalt 136 enheter, og er oppført på gnr 13 Bruksnr 212 i Drammen Kommune. Selskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 93185792.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	267 006	402 096
3606 Leie hybler/gjesterom	130 530	0
3609 Leie parkering	4 812	0
Sum	**402 348**	**402 096**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	0
Sum	**28 525**	**0**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	26 000	26 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 100	0
Sum	**34 100**	**26 000**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	11 628	14 350
Sum	**11 628**	**14 350**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	5 308	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 374	4 130
6552 Driftsmateriell	721	0
Sum	**7 403**	**4 130**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 042	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	32 545
6648 Vedlikehold dører og porter	41 230	1 613
6663 Vedlikehold ventilasjon	33 995	0
Sum	**89 268**	**34 158**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	943
Sum	**0**	**943**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 099	982
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	2 724	2 743
Sum	**3 823**	**3 760**

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til (eks fremtidig vedlikehold)

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	90 527	90 527
Årets resultat	243 364	3 642	247 006
Sum opptjent egenkapital	**243 364**	**94 169**	**337 533**
Sum egenkapital	**243 364**	**94 169**	**337 533**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

Styreleder	Thorgrim Juhani Selmer (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Joakim Reberg (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Vidar H. Grønli (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Thor Egil Olsen (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Skulpturen Parkering 1a, 1b og 1c

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skulpturen Parkering 1a, 1b og 1c som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: CS7HD-SKMXS-FMD4J-4JI19-0XLUM-XVPCF

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CS7HD-SKMXS-FMD4J-4JTI9-0XLUM-XVPCF

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-06 10:32:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CS7HD-SKMXS-FMD4J-4JI19-0XLUM-VVPCF

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorgrim Juhani Selmer
Styremedlem, Vidar H. Grønli
Styremedlem, Thor Egil Olsen
Styremedlem, Joakim Reberg
Varamedlem, Iris Molcho Hoffmann
Varamedlem, Marius Klausen Hopland

Styret i Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C 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. Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 929877225

Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C består av ingen boliger og 136 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 93185792. 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.

Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Det har blitt gjennomført kontroll av lekeplass
- Det har blitt gjennomført kontroll av garasje

Styrets arbeid

Styret har hatt et veldig aktivt og arbeidsomt år. Det er holdt seks styremøter og det er behandlet en rekke saker. Det har vært hyppig kontakt mellom styremedlemmene også utenom styremøtene.

Garasjegulvet ble feid og vasket av USBL i mai. I løpet av årsmøteperioden har det oppstått mindre feil med garasjeporten, og vi har hatt en større reparasjon av porten.

Vi har hatt lekkasjer i garasjen og dette er det reklamert om overfor JM. Entreprenør har utbedret lekkasjene. Det er viktig at sameierne melder fra om det oppstår lekkasjer, slik at vi kan få reklamert før fem års fristen for reklamasjon går ut.

Det har vært flere innbrudd i Skulpturen, både i sykkelparkeringene og i boder. Det har også vært forsøk på å bryte opp hoveddørene. Styret har iverksatt tiltak i samarbeid med borettslaget og sameiene i Skulpturen.

Det er satt inn låser på dørene inn til bod-områdene og det er satt beslag på ytterdører. Døra ved siden av garasjeporten har fått montert mekanisk dørpumpe slik at den lukker seg automatisk. Frekvensen på lukking av garasjeporten er endret slik at den nå går ned straks en bil har kjørt inn.

Styret har brukt mye tid på uteområdet for å sette dette i stand. Vi har inn gått avtale med firmaet U-Reist AS om drift av anlegget. Avtalen utløper denne våren og styret har sagt opp avtalen med sikte på å redusere kostnadene. Styret vil reforhandle avtalen med U-Reist AS. Det er utført betydelige endringer og hageanlegget framstår nå på en mye mer tiltalende måte.

Vi har hatt problemer med vann i søppelkonteinerne. I denne forbindelsen har vi reklamert på monteringen av disse overfor JM. Det har i skrivende stund ikke kommet noen avgjørelse i denne saken.

Styret har også hatt møte med RFD omkring renovasjon. Viktigste melding fra renovasjonsselskapet er at folk generelt kaster alt for mye restavfall. Framover vil RFD måle antall kilo restavfall og det vil bli betaling i forhold til det som kastes. Styret har delt ut brosjyrer om kildesortering i alle postkasser og utarbeidet en enkel løpeseddel om dette.

Bilkjøring inn på området i Skulpturen har vært en utfordring for styret. Vi ser at det kjøres inn i området for å parkere og/eller levere. Dette gjelder både beboere, besøkende, håndverkere og varebiler. I tillegg kommer kommunens hjemmetjeneste som kjører inn i området flere ganger i løpet av en dag.

Vi har hatt møte med JM omkring denne problematikken. I dette møtet konkluderte JM at det i leveransebeskrivelsen som hver enkelt beboer har fått, går klart fram at varelevering og flyttebiler er tillatt sammen med brøytebiler, ambulanser, renovasjon mm. Det er med andre ord ikke mulig å kalle området bilfritt. På denne bakgrunn har styret vedtatt å sette opp skilt som skal begrense kjøringen i området. Skiltets tekst er forankret gjennom vedtak i styrene i sameiene og borettslaget.

Styret har også hatt telefonisk kontakt og fysisk møte med Hjemmetjenesten i Drammen kommune. Når det gjelder Hjemmetjenesten har styret bedt om at følgende respekteres:

- Hjemmetjenesten skal først sjekke om det er ledige parkeringsplasser i Arboalleen eller andre nærliggende steder.

- To plasser ved siden av trafokiosken reserveres for hjemmetjenesten.

- Ved behov kan det også parkeres en bil utenfor bygg A.

Tiltakene er driftsmessige, innebærer ingen endring av seksjonering eller vedtekter, og gir ikke varig eller eksklusiv disposisjonsrett til fellesarealene.

Styret legger fram forslag til justering av vedtektene på årsmøtet for lettere å kunne rekruttere beboere til styret i Parkeringssameiet.

Til årsmøtet foreligger det også forslag til ordensregler for parkeringssameiet. Styret har utarbeidet dette. Forslaget ble sendt ut på høring blant sameierne og det er et revidert forslag som legges fram på årsmøtet etter kommentarer fra flere sameiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre med tre (3) – ni (9) medlemmer og inntil to (2) varamedlemmer. Styret skal ha en leder. Styremedlemmene skal primært velges inn med minst en representant fra hvert av de ulike boligselskapene som utgjør Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Styrets medlemmer må være sameiere i Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C.

Ordensregler for Sameiet Skulpturen Parkering, 1A, 1B OG 1C

1. **Formål og omfang**
   Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i parkeringssameiet. Reglene er laget for å holde orden i parkeringskjelleren, og for å sikre et godt og trivelig miljø. Det er viktig at alle tar hensyn til hverandre. Alle som ferdes i parkeringskjelleren er ansvarlig for å etterleve reglene. Beboerne i Skulpturen skal sørge for at eventuelle egne husstandsmedlemmer og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**
   Parkeringsområdene er felles for alle i Skulpturen, men skal ikke være et oppholdsrom for beboerne.

3. **Kjøring i Parkeringskjelleren**
   Sameierne skal vise hensyn når det kjøres ut og inn av parkeringskjelleren. Hastigheten skal maksimalt være 10 km/t.

4. **Tildelte parkeringsplasser**
   Parkering er kun tillatt på de oppmerkede eller tildelte plassene, og innenfor oppmerkede felt. Det er ikke tillatt å okkupere deler av andre plasser.

5. **Rent og ryddig**
   Sameierne oppfordres til å holde det rent og ryddig på parkeringssameiets eiendom. Dette gjelder spesielt på egne parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal ikke brukes som lagringsplass for dekk, skibokser, drivstoff, søppel eller annet utstyr. Private eiendeler må oppbevares i bod eller andre steder.

6. **Bruk av fellesarealer**
   Reparasjoner og vask av kjøretøy er ikke tillatt i parkeringskjelleren. Innvendig støvsuging av bil, dekkskift, påfylling av spylervæske og slike ting på egen parkeringsplass er tillatt.

7. **Brannvern**
   Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr på fellesområder, må dette umiddelbart meldes til styret.

8. **Sikkerhet**
   Sameierne oppfordres til å påse at dører og port er lukket og låst slik at ikke uvedkommende får tilgang til garasjekjelleren. Ved brann, personskader eller

uønskede besøk må nødhjelpsetatene kontaktes.

9. **Brudd på ordensreglene**
   Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Thursday 16.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Dato sist revidert: 16.04.2026

V E D T E K T E R

for

Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C,
(org. nr. 929 877 225)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 10.08.2022, sist endret på årsmøte 07.05.2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.07.2022.

Når det i vedtektene henvises til «Skulpturen», er dette en henvisning til boligselskaper beliggende i hele kvartalet Vintergaten – Sundlandveien – Arboalleen - Professor Smiths Alle i Drammen Kommune.

Når det i vedtektene henvises til «utbygger», er dette en henvisning til JM Norge AS (org.nr. 829 350 122).

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 136 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 13, bnr. 212 i Drammen kommune.

Eiendommen omfatter biloppstillingsplasser, nedkjøringsrampe med port, kjørebaner/gangarealer, MC-plasser, sportsboder, sykkelboder, teknisk rom, tavlerom, ventilasjon, felles, pumpekummer, bøttekott og arbeidsbenk for skismurning og sykkelreparasjon.

Næringsseksjonene er fordelt slik:

- 72 seksjoner som inneholder 72 biloppstillingsplasser
- 2 seksjoner som inneholder 2 MC-plasser
- 59 seksjoner som inneholder 59 sportsboder.
- 1 seksjon som inneholder sykkelparkering, tekniske rom og felles bod for byggene 1A og 1B
- 1 seksjon som inneholder sykkelparkering for bygget 1C
- 1 seksjon som inneholder teknisk rom (ventilasjon) for bygg C

Hver næringsseksjon består av en klart avgrenset og sammenhengende del. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte næringsseksjonene er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Det er omsetningsbegrensning på parkeringsseksjonene (biloppstillingsplass og MC-plass) i den forstand at de kun kan omsettes til øvrige seksjonseiere/andelseiere i boligselskap i Skulpturen. Det er omsetningsbegrensning på seksjonene for sportsbod i den forstand at bodseksjonene kun kan omsettes sammen med boligseksjonene de opprinnelig var solgt med. Dette vil også

bli tatt inn i skjøtene. For de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en bodseksjon vil det for den ekstra bodseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige seksjonseiere i Skulpturen.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Dersom eier av seksjon/andel overdrar sin boligseksjon/andel og ikke lenger er hjemmelshaver til en boligseksjon/andel i Skulpturen uten samtidig å overdra sin seksjon i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin seksjon i parkeringssameiet selges.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Vesentlig bilreparasjon eller bilvask med vann er ikke tillatt.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) Seksjonseier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass eller MC-plass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

(6) Alle seksjonseiere skal ha tilgang til og rett til å bruke arbeidsbenk for sykkelreparasjon og skismurning i sykkelrom for bolig 1CA og 1CB.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Dersom seksjonseier må bytte parkeringsplass som følge av pålegg fra sameiet, sameiet som helhet dekke utgiftene ved omkobling. Dersom bytterett kommer

til anvendelse på en plass hvor seksjonseier har installert ladestasjon og vedkommende må avgi/låne ut sin parkeringsplass til annen seksjonseier, må denne enten bekoste flytting eller erstatning av tilsvarende ladestasjon til plassen det byttes mot.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, eller tekniske innredninger som gjelder for Boligsameiene hvis dette går over seksjonen.

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

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

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiets eiendom grenser mot overliggende eiendom (gnr. X bnr. X, gnr. X bnr. X og gnr. X bnr. X) midt i betongdekket. Deler av betongdekket mellom gnr. X bnr. X og sameiets eiendom, er følgelig et fellesareal som sameiet i utgangspunktet skal vedlikeholdet, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen

erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom sameiets eiendom og eiendommene over, gnr. X bnr. X, gnr. X bnr. X og gnr. X bnr. X herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av eventuell membran på oversiden av betongdekket, dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Boligselskapene Skulpturen 1A, 1B, 1CA og 1CB skal dekke felleskostnader til Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C for sportsboder tilknyttet de respektive boligselskapene. For bodseksjoner det er tillatt å omsette til andre i Skulpturen betaler seksjonseier felleskostnader direkte til anleggseiendommen.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre med tre (3) – ni (9) medlemmer og inntil to (2) varamedlemmer. Styret skal ha en leder. Styremedlemmene skal primært velges inn med minst en representant fra hvert av de ulike boligselskapene som utgjør Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Styrets medlemmer må være sameiere i Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C.

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

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

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en seksjonen har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet

på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Særlige bestemmelser i byggetiden

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen av Skulpturen i Drammen Kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen på etter hvert byggetrinn. Sameiet er innforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for sameiet og dets beboere og kan ikke protestere på formelle varsler.

- Utbygger har rett til å benytte adkomstsoner og usolgte parkeringsplasser og MC-plasser på eiendommen og andre eiendommer i Skulpturen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av seksjonene i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

- Sameiet Skulpturen Parkering 1A,1B og 1C og seksjonseiere er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen i Skulpturen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1CA og 1CB og seksjonseiere er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Pkt 11 i vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når utbyggingsprosjektet i Skulpturen er ferdigstilt og overlevert, og sameiet for utearealet er etablert, uten behandling i sameiermøte.



INNKALLING 2026

Skulpturen Konsept borettslag

Torsdag 16.04.2026 kl. 17:00

Skulpturen fellesstue

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 Skulpturen Konsept borettslag

Møtet finner sted torsdag 16.04.2026 kl. 17:00 - Skulpturen fellesstue

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
Høringsperiode ikke angitt

Periode for avstemning
Stemmeperiode ikke angitt

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 16.04.2026 kl. 17:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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 Skulpturen Konsept borettslag 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.

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 Revidere ordensreglementet.

5.2 Utrede muligheten for appbasert adgangssystem.

5.3 Forslag til fellesstyre.

5.4 Endring av ordensreglement.

5.5 Endringer i Ordensregler for Skulpturen borettslag

5.6 Kostnadskontroll

5.7 Lys ved søppelcontainere.

5.8 Hundetoalett i andres hage/fellesareal

5.9 Kasting av søppel til alle døgnets tider

5.10 Grilling på balkong på kveldstid

5.11 1. Årsmøtet ber styret legge frem en samlet oversikt over saker styret har arbeidet med siden forrig

5.12 Årsmøtet vedtar at styret fremover skal informere andelseierne regelmessig om styrets arbeid. Inf

5.13 3. Årsmøtet ber styret gjøre tilgjengelig en kortfattet versjon av styreprotokoll eller referat fra

5.14 Vedtektsendring.

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

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 50 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Revidere ordensreglementet.

Styret foreslår å justere ordensreglementet.

Forslag til vedtak: Godkjenne ordensreglemenet.

5.2 Utrede muligheten for appbasert adgangssystem.

Jeg foreslår at borettslaget utreder muligheten for å innføre et appbasert adgangssystem til hovedinngangen til bygget, samt eventuelt til bodområdene.

I dag benyttes tradisjonelle nøkler for tilgang til fellesområdene. I et relativt nytt bygg kan det være hensiktsmessig å vurdere mer moderne løsninger hvor beboere kan få tilgang via mobiltelefon gjennom en app.

Et slikt system kan blant annet gi følgende fordeler:

- Enklere tilgang for beboere uten behov for fysiske nøkler

- Enklere administrasjon av tilganger for styret

- Mulighet til å deaktivere tilgang digitalt dersom noen mister tilgang eller flytter

- Midlertidig tilgang for håndverkere eller andre ved behov

- En mer fremtidsrettet løsning som mange nyere boligbygg benytter

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for å innføre et appbasert adgangssystem til hovedinngang og eventuelt bodområder, inkludert vurdering av kostnader, sikkerhet og praktisk gjennomføring.

Med vennlig hilsen
Victor Ektvedt Kjær

Forslag til vedtak: Styret ser på mulighetene for dette i Skulpturen borettslag.

5.3 Forslag til fellesstyre.

Styrelederne i Skulpturen ønsker å se på muligheten for å samle alle dagens styrer inn under ett felles styre.

Forslag til vedtak: Styre får fullmakt til å være med å undersøkelsen av denne muligheten.

5.4 Endring av ordensreglement.

Gjelder punkt nr .7. Dyrehold, underpunkt c, i Skulpturens ordensregler.

Det bør endres til at det er forbudt å bruke uteareal (plen) til do. Hundebæsj og hundetiss i selv små mengder som barn kan få i seg, medfører stor helserisiko.

1. Endre ordensregler
2. Informere alle beboere
3. Setter opp tydelige skilt som informerer om forbud mot å lufte hund på plen innenfor fellesområdet. Og det bør informeres om sanksjonsmuligheter styret har dersom påbud ikke overholdes.

Forslag til vedtak: Styret har revidert ordensreglementet, og det blir stående at "eier må plukke opp om dyret gjør fra seg". Det vil bli satt opp skilt i fellesområdene i nær fremtid hvor det anmodes om å ikke lufte hund på fellesområder-

5.5 Endringer i Ordensregler for Skulpturen borettslag

Det bør ikke være tillatt eller aksepteres at det spilles fotball på plenen foran leilighetene. Det brukes vesentlige beløp på å beplantning av blomster og plen for å lage et fint område til felles glede. Små barn blir store barn, 1 barn blir til flere.

Dette vil i tillegg til stor slitasje på beplantning også frembringer sjenerende støy for de nærmeste boenhetene.

Det blir vanskelig å sette grenser for når nok er nok. Permanent plassering av mål kan gi en forståelse av at dette er akseptabelt. Et klart og tydelig forbud vil på sikt gi bedre boklima.

Forslag til vedtak: Styret ønsker ikke å sette forbud mot ballspill på fellesområder på nåværende tidspunkt, men ber om at alle andelseiere tar hensyn og utviser skjønn.

5.6 Kostnadskontroll

Mulighet til å kontrollere kostnader knyttet til vannforbruk (varmt – og kaldt vann).

Det må tilrettelegges for fjernavlesning av faktisk vannforbruk som faktureres hver måned. Hvordan prisen på henholdsvis varmt- og kaldt vann beregnes må være transparent og forståelig. Det finnes løsninger som fungerer og er etablert i andre boligbyggerlag.

Forslag til vedtak: Styret vil undersøke muligheten til å få til månedlig avregning og vil komme tilbake til andelseiere når et tilbud er innhentet.

5.7 Lys ved søppelcontainere.

Det er ønskelig å få satt opp lys i området ved søppelcontainere. Gjerne lys som lyser ned mot bakken og er skjermet for lys opp mot leilighetene.

Forslag til vedtak: Styret vil sammen med andre sameier utrede dette og se på muligheter.

5.8 Hundetoalett i andres hage/fellesareal

-

Forslag til vedtak: Styret henviser til sak 5.4, i tillegg til det reviderte ordensreglementet.

5.9 Kasting av søppel til alle døgnets tider

-

Forslag til vedtak: Styret vil ikke begrense beboeres tidspunkt for søppeltømming, men henstiller alle andelseiere om å ta hensyn til medbeboere.

5.10 Grilling på balkong på kveldstid

-

Forslag til vedtak: Styret vil ikke begrense noen tidspunkt for grilling hos beboere.

5.11 1.Årsmøtet ber styret legge frem en samlet oversikt over saker styret har arbeidet med siden forrig

1. Årsmøtet ber styret legge frem en samlet oversikt over saker styret har arbeidet med siden forrige årsmøte, inkludert viktige beslutninger og pågående prosesser.

Forslag til vedtak: Styret har skrevet en årsmelding hvor det kommer frem hva styret har arbeidet med det siste året. Dette er et utdrag blant mange flere arbeidsoppgaver styret har i løpet av året.

5.12 Årsmøtet vedtar at styret fremover skal informere andelseierne regelmessig om styrets arbeid. Inf

1. Årsmøtet vedtar at styret fremover skal informere andelseierne regelmessig om styrets arbeid. Informasjonen skal minst inneholde en oversikt over saker som er behandlet i styremøtene i perioden.

Forslag til vedtak: Styret har ingen plikt til å informere beboere iflg Borettslagsloven om hva som skjer på styremøter. Dette er å regne som arbeidsredskap for borettslagsstyret. Styret informerer riktignok beboere om ting som gjelder alle, som for eksempel branntilsyn, garasjevask mm.

Hvorvidt det gjelder innsyn i økonomien til borettslaget har andelseiere rett til å be om innsyn.

5.13 3.Årsmøtet ber styret gjøre tilgjengelig en kortfattet versjon av styreprotokoll eller referat fra

1. Årsmøtet ber styret gjøre tilgjengelig en kortfattet versjon av styreprotokoll eller referat fra styremøter for andelseierne, der opplysninger som er underlagt taushetsplikt eller inneholder personopplysninger er unntatt.

Forslag til vedtak: Styret kommer på nåværende tidspunkt ikke til å referatføre styremøter for beboere. Som tidligere foreslått informerer styret om saker som omhandler alle beboere.

5.14 Vedtektsendring.

Styret ønsker å endre vedtektene med antall medlemmer i styret. Nåværende tekst lyder:

8-1 Styret(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andremedlemmer med 1-2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å endre teksten til:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre
medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Klausen Hopland, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thorgrim Juhani Selmer, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Christin Høland, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jørn Håvard Andersen, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Sara Kristine Marshall, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Dagens styreleder trekker seg fra vervet.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Thorgrim sitt verv er på valg for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Styret ønsker Thorgrim som styremedlem videre.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varavervene er på valg.

Forslag til vedtak: Styret ønsker Jørn Håvard videre.

Vervet til Sara er på valg, forslag fra styret er at Marius Hopland går inn som varamedlem.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**402 568**	**247 070**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	24 728	155 499
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 270 000	-2 100 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 270 000	2 100 000
B. Årets endring disponible midler	**24 728**	**155 499**
C. Disponible midler	**427 297**	**402 568**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 399 826	1 622 830
Kortsiktig gjeld	-972 529	-1 220 261
C. Disponible midler	**427 297**	**402 568**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skulpturen Konsept borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 792 061	5 057 231	5 041 860	4 958 790
Sum leieinntekt		**4 792 061**	**5 057 231**	**5 041 860**	**4 958 790**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	6 690	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**6 690**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 792 061**	**5 063 921**	**5 041 860**	**4 958 790**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	4 371	7 050	7 050
Styrehonorar	3	50 000	31 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		120 209	56 533	58 000	115 000
Kostnad eiendom/lokale	5	276 493	269 746	220 000	262 000
Kommunale avgifter/renovasjon		159 211	148 800	171 000	175 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	705	0	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	200	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	136 666	152 353	170 000	146 000
Revisjonshonorar		6 466	5 810	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		83 091	79 290	83 000	87 000
Andre honorar	9	42 893	42 030	49 000	45 000
TV/bredbånd		92 288	91 392	94 000	97 000
Kontingent og gaver		3 100	0	0	3 000
Forsikring		94 555	62 976	82 821	97 000
Andre kostnader	10	4 278	4 350	8 000	6 000
Sum kostnad		**1 083 526**	**949 555**	**998 371**	**1 104 050**
Driftsresultat før IN		**3 708 535**	**4 114 366**	**4 043 489**	**3 854 740**
Driftsresultat etter IN		**3 708 535**	**4 114 366**	**4 043 489**	**3 854 740**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48 012	45 014	0	0
Rentekostnad		3 731 819	4 003 881	3 958 305	3 854 318
Netto finansposter		**3 683 806**	**3 958 867**	**3 958 305**	**3 854 318**
Årsresultat		**24 728**	**155 499**	**85 184**	**422**
Overført til/fra annen egenkapital		24 728	155 499	0	0
SUM OVERFØRINGER		**24 728**	**155 499**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skulpturen Konsept borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	21 249 000	21 249 000
Bygninger	4	128 211 000	128 211 000
Sum anleggsmidler		**149 460 000**	**149 460 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		36 986	143 517
Kundefordringer		87 811	8 088
Kostnader til avregning		397 292	545 184
Andre kortsiktige fordringer		16 186	2 495
Forskuddsbetalte kostnader		35 305	24 290
Innestående konsernkonto og bank		826 247	899 257
Sum omløpsmidler		**1 399 826**	**1 622 830**
SUM EIENDELER		**150 859 826**	**151 082 830**

Balanse 2025 Skulpturen Konsept borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		160 000	160 000
Sum innskutt egenkapital		**160 000**	**160 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		267 297	242 568
Sum opptjent egenkapital		**267 297**	**242 568**
Sum egenkapital	**11**	**427 297**	**402 568**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	69 360 000	72 630 000
Borettsinnskudd		74 730 000	74 730 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	5 370 000	2 100 000
Sum langsiktig gjeld		**149 460 000**	**149 460 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 242	0
Leverandørgjeld		240 659	249 410
Påløpne renter		18 813	21 630
A konto til avregning		681 601	938 220
Annen kortsiktig gjeld		19 215	11 001
Sum kortsiktig gjeld		**972 529**	**1 220 261**
Sum gjeld		**150 432 529**	**150 680 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**150 859 826**	**151 082 830**
Pantstillelser	13	149 460 000	149 460 000

Sted:_____ Dato:_____

Marius Klausen Hopland Styreleder	Ann Christin Høland Styremedlem	Thorgrim Juhani Selmer Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Selskapet er stiftet 13.06.22. Ordinær drift fra 15.08.23
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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig 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 skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming/ varmtvann og tappevann, 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."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	939 960	939 960
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	96 000	96 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 739 973	4 005 143
3690 Bodleie	16 128	16 128
Sum	**4 792 061**	**5 057 231**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	6 690
Sum	**0**	**6 690**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	4 371
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	31 000
Sum	**57 050**	**35 371**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	128 211 000	21 249 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 211 000	21 249 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	128 211 000	21 249 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring NUF, hovedpolise SP5957867.

Borettslaget består av 32 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 13 325,50 kvm. G.nr 13, b.nr 58 i Drammen Kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 520	52 246
6341 Brannalarm	11 688	0
6360 Annet renhold	2 800	0
6361 Fast renhold	75 060	65 786
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 402
6364 Matteleie	0	2 855
6391 Snømåking/strøing/feiing	20 760	36 933
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	73 374	69 159
6398 Felleskostnader bod, sykkel,/teknisk rom	32 292	40 365
Sum	**276 493**	**269 746**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	7 226	705
Sum	**7 226**	**705**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	200
Sum	**0**	**200**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	0	24 540
6611 Vedlikehold heiser	35 775	15 250
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 168	3 927
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 451	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	53 843	38 324
6663 Vedlikehold ventilasjon	39 429	60 313
Sum	**136 666**	**152 353**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	32 768	31 650
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 125	10 380
Sum	**42 893**	**42 030**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	401
7770 Betalingskostnader	1 973	1 680
7773 Omkostninger innkreving	2 290	2 270
7795 Husleietap	15	0
Sum	**4 278**	**4 350**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	160 000	0	160 000
Sum innskutt egenkapital	**160 000**	**0**	**160 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	242 568	24 729	267 297
Sum opptjent egenkapital	**242 568**	**24 729**	**267 297**
Sum egenkapital	**402 568**	**24 729**	**427 297**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB ASA**
Formål:	Fellesgjeld etablering av borettslag
Lånenummer:	**16367370045**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	74 730 000
Lånesaldo 01.01:	72 630 000
Avdrag i perioden:	3 270 000
Lånesaldo 31.12:	**69 360 000**
Saldo 5 år frem i tid:	67 384 491
Andelssaldo 01.01:	2 100 000
Innbetalt IN i perioden:	3 270 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**5 370 000**
Sum pantegjeld for lån:	**74 730 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367370045	1	3 345 000	3 345 000
	1	3 245 000	3 245 000
	1	3 120 000	3 120 000
	1	3 045 000	3 045 000
	1	2 925 000	2 925 000
	1	2 645 000	2 645 000
	2	2 495 000	4 990 000
	1	2 445 000	2 445 000
	1	2 370 000	2 370 000
	2	2 300 000	4 600 000
	1	2 225 000	2 225 000
	1	2 195 000	2 195 000
	1	2 150 000	2 150 000
	1	2 145 000	2 145 000
	1	2 120 000	2 120 000
	1	2 095 000	2 095 000
	1	2 070 000	2 070 000
	1	2 020 000	2 020 000
	1	1 995 000	1 995 000
	1	1 945 000	1 945 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 845 000	1 845 000
	1	1 825 000	1 825 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 760 000	1 760 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 720 000	1 720 000

Langsiktig gjeld

	1	1 320 000	1 320 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367370045 har første avdrag 30.09.2028 med kr 186 798	1	3 345 000	3 003
	1	3 245 000	2 913
	1	3 120 000	2 801
	1	3 045 000	2 734
	1	2 925 000	2 626
	1	2 645 000	2 374
	2	2 495 000	2 240
	1	2 445 000	2 195
	1	2 370 000	2 128
	2	2 300 000	2 065
	1	2 225 000	1 997
	1	2 195 000	1 970
	1	2 150 000	1 930
	1	2 145 000	1 926
	1	2 120 000	1 903
	1	2 095 000	1 881
	1	2 070 000	1 858
	1	2 020 000	1 813
	1	1 995 000	1 791
	1	1 945 000	1 746
	1	1 875 000	1 683
	1	1 845 000	1 656
	1	1 825 000	1 638
	1	1 800 000	1 616
	1	1 775 000	1 593
	1	1 760 000	1 580
	1	1 750 000	1 571
	1	1 720 000	1 544
	1	1 320 000	1 185

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	74 730 000
Innskuddskapital	74 730 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**149 460 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**149 460 000**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 74 095 000,- mens borettsinnskuddet er kr 74 730 000.

Resultat og balanse med noter for Skulpturen Konsept borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skulpturen Konsept borettslag

Styreleder	Marius Klausen Hopland (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Thorgrim Juhani Selmer (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Ann Christin Høland (sign.)	05.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Skulpturen Konsept Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: K90LB-OHPXS-12576-RTYNI-O3I8V-D6PKZ

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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K90LB-OHPXS-12576-RTYNI-O3I8V-D6PKZ

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-06 10:32:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K90LB-OHPXS-12S76-RTYNI-O3I8V-D6PKZ

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Skulpturen Konsept borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Klausen Hopland
Styremedlem, Thorgrim Juhani Selmer
Styremedlem, Ann Christin Høland
Varamedlem, Jørn Håvard Andersen
Varamedlem, Sara Kristine Marshall

Styret i Skulpturen Konsept borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skulpturen Konsept borettslag 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. Skulpturen Konsept borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 929651367

Skulpturen Konsept borettslag består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skulpturen Konsept borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5957867. 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.

Skulpturen Konsept borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Gjennom året har styret arbeidet med aktuelle saker. Styret har har omtrentlig hatt styremøte annenhver måned, men måneder med flere styremøter. Gjennom året har styret til en hver tid hatt økonomisk oversikt og tilstrebet at borettslaget har hatt en god økonomisk styring.

I årets budsjett har vi satt av 50 000 kroner, som er øremerket til fremtidig vedlikehold. Dette er noe styret har arbeidet med å få på plass, og gjort dette juridisk rett. Disse pengene vil ikke bli mulig å ta ut av konto uten et styrevedtak i fremtiden. Tanken er at disse pengene skal vokse seg større, slik at ved fremtidige vedlikehold, vil ikke kostnaden bli så dyr. Det er også et ønske om at det skal settes av en sum årlig fremover.

Vi har også samarbeidet tett med de andre styrene i Skulpturen for å skape et best mulig bomiljø for alle. Mye av det som skjer på fellesområdene er knyttet til parkeringssameiet, men borettslaget har også en stemme inn i sakene som gjennomgås der. Det være seg uteområdet, bodareal, renovasjon med mer.

Vi har også i 2025 hatt innbrudd i bodarealene og dermed tatt videre sikkerhetstiltak ved å installere nøkkeltilgang på alle boddørene.

Det har også vært et samarbeid for å få renovasjonsstasjonen opp å gå, slik det skulle vært.

I samarbeid med de andre styrene har det også blitt sendt en bekymring til kommunen med bakgrunn i at det kjøres alvorlig fort i Sundlandveien. Dette følges fortsatt opp og vi er nok ikke ferdigsnakket med kommunen enda.

Året som kommer vil bære preg av å fortsette å finne gode løsninger for samarbeid i Skulpturen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Ordensreglement
Skulpturen borettslag

1. Formål

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget og tilhørende områder. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med ordensreglementet og overholder dem.

Brudd på ordensregler vil anses som mislighold og kan føre til sanksjoner.

2. Aktiviteter og støynivå

- Det er tillatt med normalt støynivå på hverdager mellom klokken: **07.00-23.00** og lørdager mellom klokken: **10.00-22.00.**
- Er det behov for støyende arbeid utenfor dette tidsrommet grunnet besøk av håndverkere o.l, skal det gis beskjed til naboene i god tid. Det minnes om at det er murvegger i bygget og boring forplanter lyd veldig godt utover naboer ved siden av aktuell enhet.
- På Helligdager skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som høy musikk eller modernisering og reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc.
- Ved inn eller utflytting bes beboere ta kontakt med styre for eventuelt lån av heisnøkkel. Ved å tvinge heisdørene åpne, vil de bli defekte og mulig bli satt ut av drift en periode på grunn av overhaling.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i leiligheten.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne ved behov.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å huske på at når det kommer til renhold av balkonger, så har de fleste noen under seg. Kosting, spyling etc som medfører nedfall til naboen skal ikke forekomme.

4. Utleie

a) Utleie av leilighet krever styrets godkjenning. Søknad må sende til styret og personen må være godkjent før innflytting kan skje.
b) Utleie skal kun skje på bakgrunn av §§5-3 til 5-10 i lov om burettslag.
c) Fremleie er ikke tillatt.

5. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene, dette både for beboere, men også besøkende.
- Dersom du tilgriser/forsøpler i arealet, er det forventet at du rydder og vasker etter deg, dette gjelder også ditt besøk. Dersom styret ser behov for å bestille ekstra vask for å vaske etter deg eller dine gjester, vil dette bli fakturert til deg som andelseier.
- Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass.
- Det er lov med dekor utenfor egen inngang så lenge dette ikke blokkerer rømningsvei eller er til hinder for andre.
- Fellesdører skal alltid være lukket/låst.

6. Fasade, bod og sykkelbod

- Fasadeendring er ikke tillatt.
  - All form for fasadeendring er ikke akseptert.
  - Ved eventuell solskjerming oppfordres det til å ta kontakt med styret for å forsikre seg om at dette blir gjort riktig.
  - For å følge uttrykket til Skulpturen, ønskes det at det velges mørke farger, som grått eller svart. Kjells Markiser er leverandør av solskjerming i de andre byggene og styret oppfordrer til å bruke dem ved solskjerming.
- Det må ikke forekomme oppbevaring av gjenstander i boden som kan være til fare for andre beboere.
- Hvis man skal montere levegger eller lignende på balkongen, må ikke dette overstige høyden til allerede etablert rekkverk. Om dette allerede er montert,

gis det tid og anledning til å endre dette. Om dette ikke er justert innen rimelig tid, vil styret ta kontakt.

- Det er ikke anledning til å henge/banke tepper eller lignende over rekkverket på balkongen. Om det er nødvendig å banke tepper, må dette gjøres på svalgangen mot Sundlandsveien.
- Det skal ikke oppbevares noe i bodene som gir sterk og ubehagelig lukt.
- I sykkelbod skal det kun oppbevares sykler og sykkelvogner. Andre gjenstander må oppbevares i egen private bod.
  - Ingenting kan plasseres i bodarealets gang, denne gangen og området skal være fritt og fremkommelig til enhver tid. Hvis styret oppdager tydelig feilplasserte ting i bodarealets gang, vil dette bli flyttet/kastet uten forvarsel.

- *All parkering av sykler i sykkelbod, skjer på eget ansvar.*

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer styrets regler for dyrehold.

Styret ønsker informasjon om beboere har kjæledyr, slik at styret til enhver tid har oversikt over mennesker og dyr i borettslaget. Dette er viktig informasjon styret sitter på i tilfelle det oppstår situasjoner hvor blokken må evakueres.

a) Styret tillater kjæledyr som er lov å ha i Norge.
b) Dyrets eier er til enhver tid ansvarlig for dyret, og vil bli stilt ansvarlig dersom dyret påfører skader på eiendommen.
c) Dersom dyret går på do i felles utearealer, må eier plukke opp avføring etter dyret.
d) Dersom dyret skulle være uheldig å søle kroppslige vesker eller avføring på fellesarealene inne / ute. Må eier sørge for at dette fjernes og vaskes umiddelbart.
e) Dyr må ikke være til stor sjenanse for naboene mtp støy og lukt. Noe lyd må aksepteres, men lukt inn i naboleiligheter aksepteres ikke. Det er dyreeiers ansvar å sørge for at dyrets omgivelser er renslig og med minimal luktspredning.
f) Dersom dyr rømmer fra eget hjem, skal dette varsles til styret umiddelbart.
g) Det er ikke lov å oppbevare dyr som er svartelistet eller ulovlig å ha i Norge. Dette bør sjekkes opp dersom man er usikker. Personer som har slike dyr, vil bli anmeldt til politi/mattilsynet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret dersom det foreligger saklig grunn til det.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren plassert i hver enhet blir testet fra tid til annen. Dette gis beskjed om i forkant.
- Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig.
- Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styret i borettslaget.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

9. Kontaktinformasjon Skulpturen Borettslag.

Styrets e-epost: skulpturenbrl@mittusbl.no

Styret bruker e-post som primær kommunikasjonsform mellom styret og andelseierne.

Klager til styret skal være skriftlige og skal inneholde:
- hva det klages på,
- når dette fant sted (dato og klokkeslett),
- hvem som klager
- hvem det klages på.

Usaklige klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres derfor om at eventuelle klager holdes på et saklig nivå.
Klager sendes per e-post til styret. Klager som mottas blir i første omgang fulgt opp med varsel til påklagede om at det er mottatt klage.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 16.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER

for Skulpturen Konsept Borettslag org. nr. 929 651 367

vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.06.22 , sist endret den 09.04.24, sist endret 17.03.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skulpturen Konsept Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

1-3 Definisjoner
Når det i vedtektene henvises til «Skulpturen», er dette en henvisning til boligselskaper beliggende i hele kvartalet Vintergaten – Sundlandveien – Arboalleen - Professor Smiths Alle i Drammen Kommune.

Når det i vedtektene henvises til «utbygger», er dette en henvisning til JM Norge AS (org.nr. 829 350 122).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. For deleie gjelder dog egne vilkår, se punkt 2-3 (5). Videre har utbygger rett til å eie inntil alle andeler, jf. Borettsloven § 2-12. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan likevel 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) Juridiske personer med samfunnsnyttig formål kan også eie opp til 20% av andelene, jf. borettslagsloven § 4-3. Dette gjelder i tillegg til andeler som kan eies etter vedtektenes § 2-1 (3), jf. borettslagsloven § 4-2.

(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.

(3) For deleie gjelder egne regler, se punkt 2-3 (5).

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

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

(5) For andelene [nr.] gjelder særlige deleie-vilkår. Disse andelene eies delvis av utbygger [eller ev. utbyggingsselskap] og delvis av en ordinær boligkjøper. Det er inngått deleie- og sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkjøperen rett til å innløse utbygger/JM Norge AS sin eierandel i boligen til en indeksregulert kjøpesum.

Innløsning forutsetter at alle vilkår for innløsning som følger av deleieavtalen med bilag, er oppfylt.

Indeksregulert kjøpesum kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og prisindeksen, ikke gir kjøper rett til å innløse en eierandel av boligen til en innløsningssum basert på en lavere boligverdi enn ordinær kjøpesum.

Verdiøkning som skyldes kjøpers tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Men boligens verdiøkning som følge av fellestiltak som er finansiert med felles lån, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av fellestiltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere fellestiltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameie- og deleieavtalene.

(6) 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.

2-4 Parkeringsplasser
(1) Alle parkeringsplasser som borettslaget/andelseierne disponerer, ligger på separat eiendom. Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie. Anleggseiendommen vil ha egne vedtekter og er til bruk for flere eiendommer.

(2) Det er omsetningsbegrensning på parkeringsseksjonene i Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C i den forstand at de kun kan omsettes til øvrige seksjonseiere/andelseiere i boligselskap i Skulpturen.

(3) Hele utbyggingskvartalet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

(4) Felleskostnader: Det betales felleskostnader iht vedtektene for Sameiet Skulpturen parkering 1A, 1B og 1C.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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.

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 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 vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Borettslagets eiendom grenser mot underliggende anleggseiendom (gnr. 13/bnr.215) midt i betongdekket i horisontalplanet og i ytterkant av vegger rundt trappe-og heissjakt. Deler av betongdekket mellom gnr. X bnr. X og borettslagets eiendom, er følgelig et fellesareal som borettslaget i utgangspunktet skal vedlikeholde, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom borettslagets eiendom og eiendommen under, gnr. X bnr. X, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av eventuell membran på oversiden av betongdekket, dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

(8) Borettslagets eiendom grenser mot sideliggende eiendom (gnr. X bnr. X) midt i betongdekket i vertikalplanet. Deler av bygningsmassen mellom gnr. X bnr. X og borettslagets eiendom, er følgelig et fellesareal som borettslaget i utgangspunktet skal vedlikeholde, men for dette bygningsmasseskillet (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen som ligger mellom borettslagets eiendom og eiendommen ved siden av, gnr. X bnr. X, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

(9) 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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) Felleskostnadene fordeles etter iht bygge-og finansieringsplanen.

(3) Kostnader til tv og bredbånd fordeles likt per andel

(4) Oppvarming av den enkelte andel og oppvarming av varmtvann med fjernvarme eller felles elkjel betales etter forbruk. Gebyr for måleravlesningsavtale fordeles likt på alle andelene. Alle andelseiere i borettslaget samtykker i uthenting av måleravlesning for varmtvannsmålere fra Drammen Kommune. Dersom kommunen krever at det avgis fullmakt til innhenting av måleravlesning, plikter hver andelseier å avgi slik fullmakt.

(5) Forbruk av kaldt- og varmtvann fordeles etter forbruk. Gebyr for måleravlesningsavtale fordeles likt på alle andelene. Alle andelseiere i borettslaget samtykker i uthenting av måleravlesning fra Drammen Kommune. Dersom kommunen krever at det avgis fullmakt til innhenting av måleravlesning, plikter hver andelseier å avgi slik fullmakt.

(6) Kostnader til Sameiet Skulpturen Hage fordeles mellom andelseierne etter iht bygge- og finansieringsplanen.

(7)Kostnader til bod og parkering fordeles iht vedtekter for Sameiet Skulpturen Parkering 1A,1B og 1C. Se også nærværende vedtekters punkt 2-4.

(8) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1-2 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
(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 eller tenkt 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.

(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 eventuell 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

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 andel 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.

For andeler kjøpt etter deleiemodellen, jf. vedtektene 2-3 (5), har ordinær boligkjøper kompetanse/fullmakt til å representere hele andelen. Kjøper representerer dermed andelens stemme i gereralforsamlingen alene. Kompetansen/fullmakten består frem til andelen er innløst fullt ut. Dersom det er flere andelseiere (foruten utbygger), skal det gis fullmakt fra utbygger til en av andelseierne (bestemmes av andelseierne).

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget 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. Diverse bestemmelser
(1) Boligsameiet Skulpturen 1B har en næringsseksjon i form av en fellesstue. Denne skal eies og benyttes på lik linje av beboerne i alle boligselskapene i Skulpturen, og som et eget Sameie. Dette sameiet har egne vedtekter.

(2) På uteareal som ligger over betongtaket over parkeringskjeller, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i anleggseiendommene.

(3) De respektive andelseiere er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive andelseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende andelseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Borettslaget har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning andelseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

(4) Utearealet vil utgjøre en egen eiendom. Borettslaget er forpliktet til å delta i sameiet for uteareal (Sameiet Skulpturen Hage) og bære sin forholdsmessige andel av utgiftene iht vedtektene for sameiet for uteareal.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer kan ikke skje uten samtykke fra utbygger, jf. borettslagsloven § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om kjøperett/innløsning etter deleiemodellen.
- Denne bestemmelse om vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

13. Særlige bestemmelser i byggetiden

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Borettslaget inngår som en del av den planlagte utbyggingen av Skulpturen i Drammen Kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen på etter hvert byggetrinn. Borettslaget er innforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for Borettslaget og dets beboere og kan ikke protestere på formelle varsler.

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen og andre eiendommer i Skulpturen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

- Borettslaget og andelseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen i Skulpturen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Borettslaget og andelseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Bestemmelsen bortfaller når utbyggingsprosjektet i Skulpturen er ferdigstilt og overlevert, og sameiet for utearealet er etablert, uten behandling i årsmøte.

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/01634-23	Anne-Grete Hylland	08.08.2023

Sundlandveien 10 og 12, ferdigattest for oppføring av boligblokk med 63 leiligheter fordelt på 8 etasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13 / 213 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13 / 214 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13 / 215 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JM NORGE AS
Tiltakshaver:	JM NORGE AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av boligblokk mottatt 01.08.2023.

Det ble gitt rammetillatelse 08.09.2021 til for oppføring av boligblokk med 63 leiligheter over 8 etasjer med tilhørende uteoppholdsarealer i sak med saksnummer 21/01634.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for oppføring av boligblokk med 63 leiligheter over 8 etasjer med tilhørende uteoppholdsarealer.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
e-post

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

Driftstillatelse for heis
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § § 21-10 og 29-9 jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17 §) 16-1 gir Drammen kommune driftstillatelse for 2 stk. heiser gjennomgående fra parkeringskjeller til 8. etasje.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Grunnlag	Datert	Dato
Fasade vest	mottatt	01.08.2023
Fasade øst	mottatt	01.08.2023

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 4, datert 01.08.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det ble gitt igangsettingstillatelse 23.03.2022 til hele tiltaket i sak med saksnummer 21/01634.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

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

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

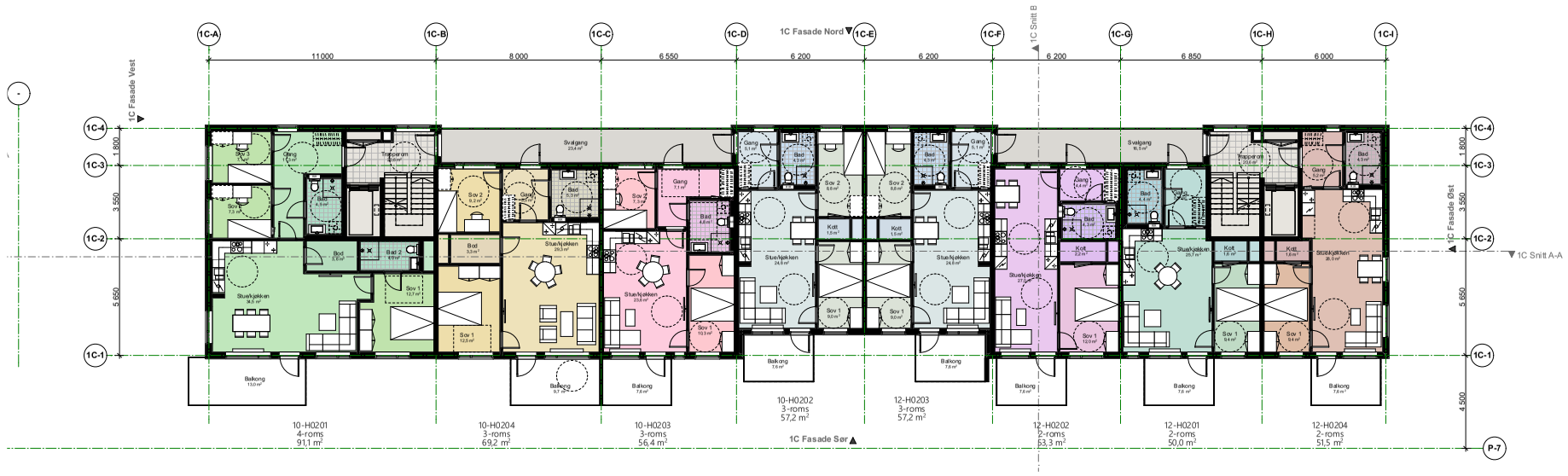
Med hilsen

Anne-Grete Hylland
Overingeniør

Zubair Ali Syed
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Fasade vest SB
Fasade øst SB



N

Hus du trives i

0 1 2 3 4 5

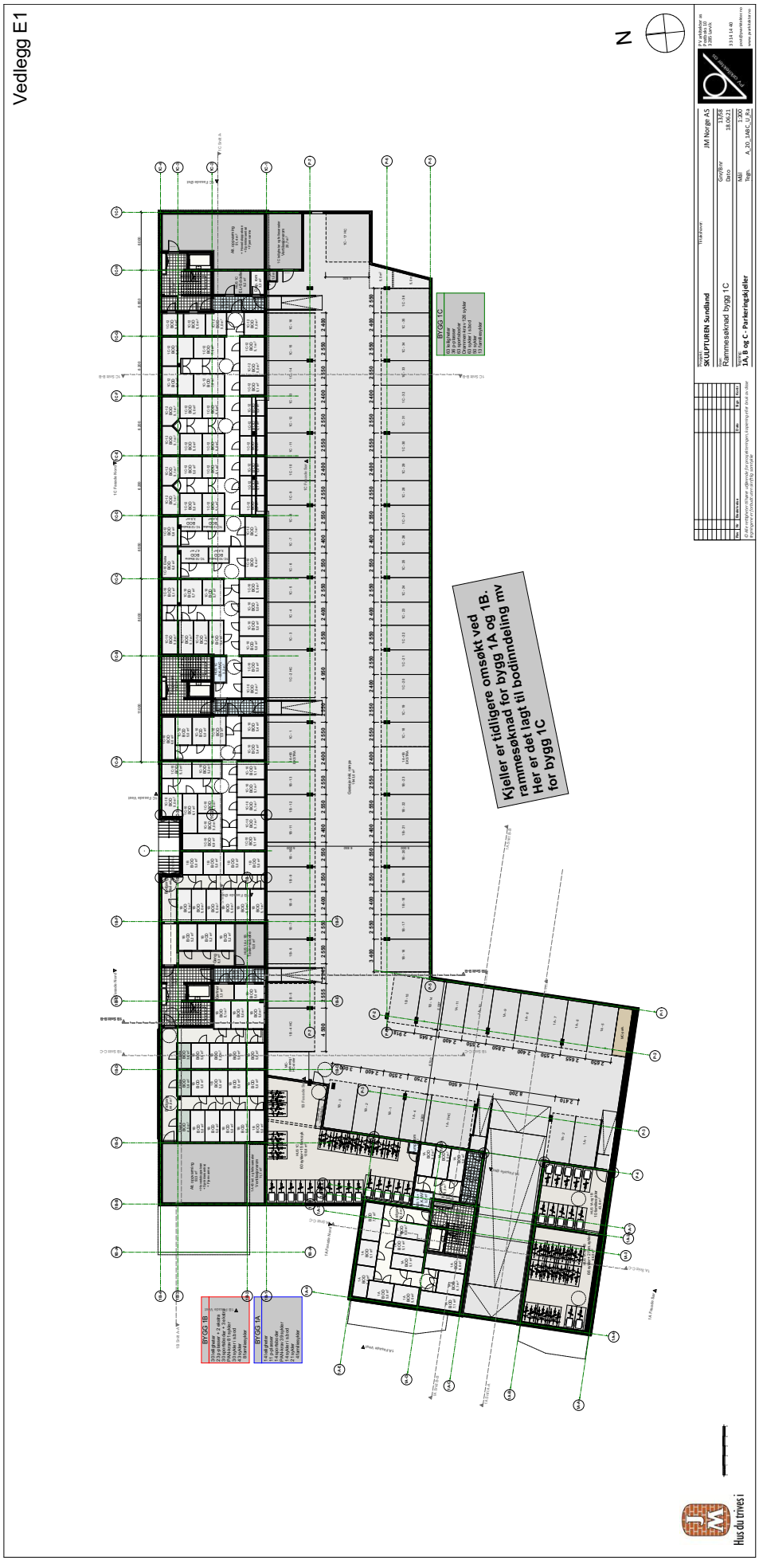
Rev	Ve	Endringsbeskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt:	SKULPTUREN Sundland	Tiltakshaver: JM Norge AS
Fase:	Rammesøknad bygg 1C	Gnr/Bnr 13/58 Dato 18.06.21
Tegning:	BYGG 1C - 2.-8. etasje	Målt Tegn. A_20_1C_2-8_R4

PV arkitekter as
Prestbråtu 10
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no

Vedlegg E1

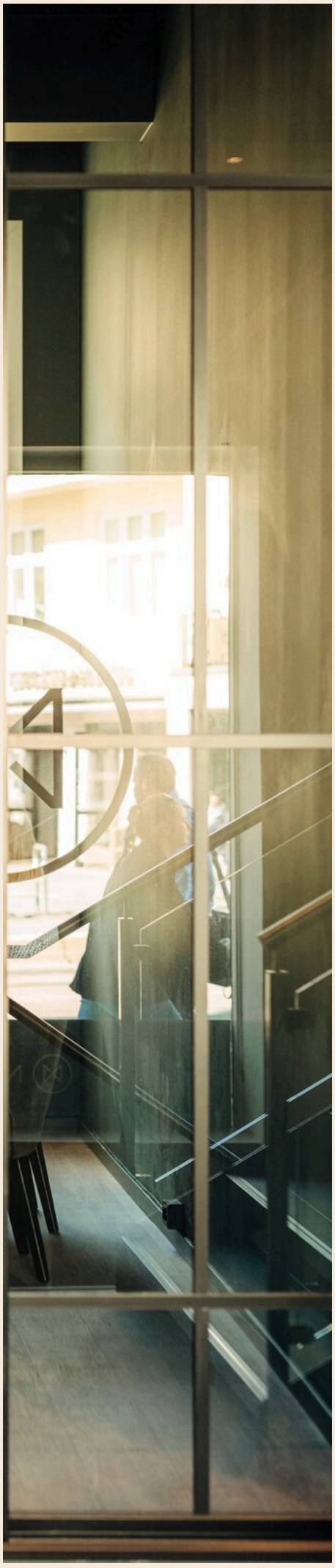

N
SKULPTUREN Sundland
Tittel/skisse
JM Norge AS
Gnr/Bnr
13/58
Dato
18.04.23
Rammesøknad bygg 1C
Målestokk
1:200
Tegn.
A_20_1484_U_Ra
Kjeller er tidligere omsøkt ved rammesøknad for bygg 1A og 1B. Her er det lagt til bodinndeling mv for bygg 1C
BYGG 1C
BYGG 1B
BYGG 1A
Hus du trives i

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0314/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sundlandveien 10 3048 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 13, bnr 213 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 212, snr 35 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Viljugrein Rasmussen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
e.rasmussen@nordvikbolig.no
988 67 170