NORDVIK

# Sundlandveien 8

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Sundlandveien 8

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 25 | Nabolagsprofil |
| 27 | Om boligen |
| 36 | Egenerklæringsskjema |
| 42 | Tilstandsrapport |
| 59 | Andre vedlegg |
| 70 | Vedlegg |
| 129 | Kontaktinfo |
| 132 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 135 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 136 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 15.06.2026

# Nøkkelinformasjon



3-roms selveierleilighet fra 2023 - Garasje m/elbil-lader - Stor, steinlagt platting - Nærhet til kjøpesenter og tog

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 590 000,-** |
| Omkostninger | **115 840,-** |
| Totalpris | **4 705 840,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 587,-** |
| BRA-i | **65 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2023** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Sundlandveien 8!

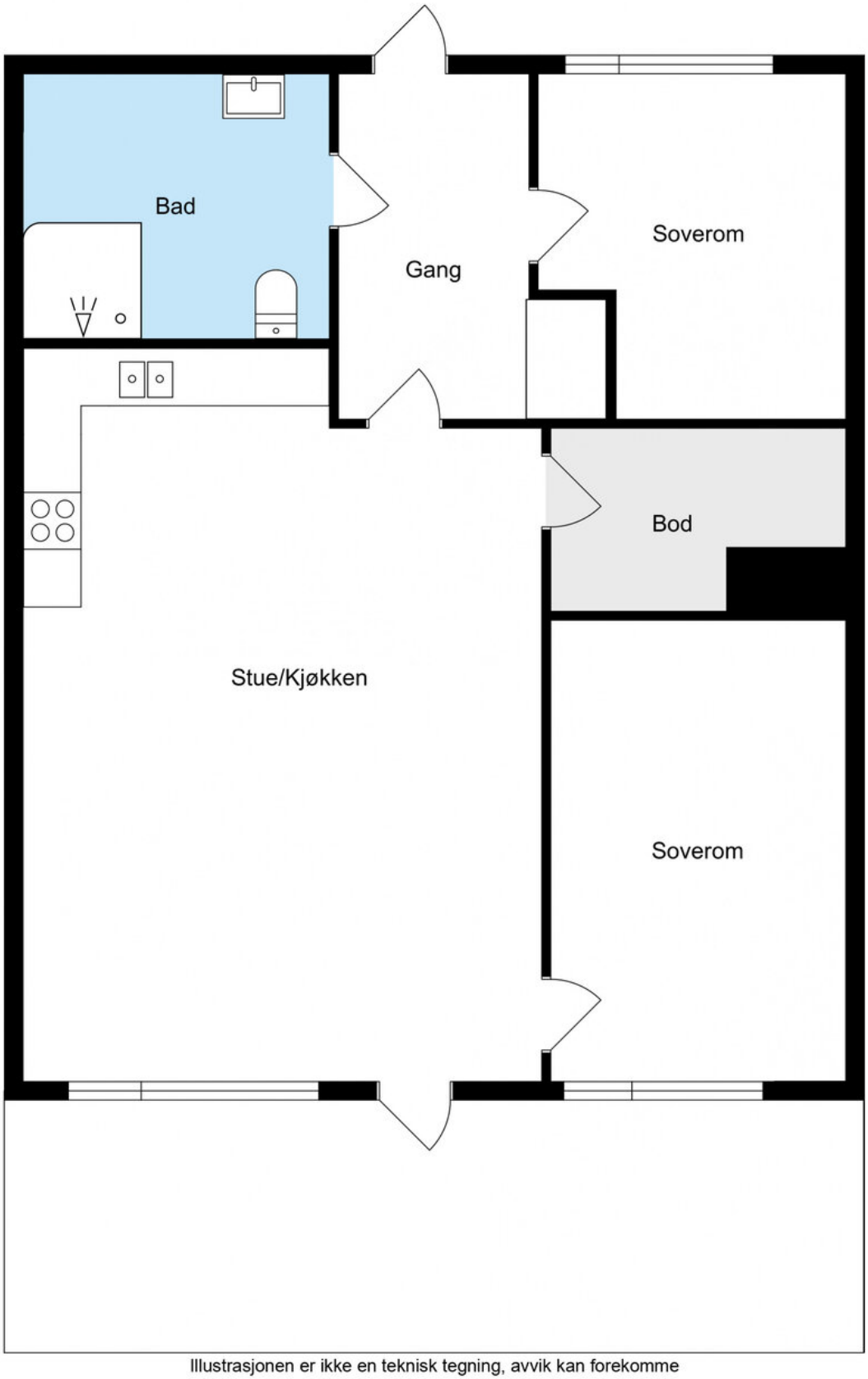
Dette er en lys og moderne selveierleilighet med sentral beliggenhet på Gulskogen.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Standard fra 2023
- Montert screens på noen vinduer
- Garasje m/elbil-lader
- Innvendig bod og egen sportsbod
- Stor, steinlagt platting
- Grønne og flotte fellesarealer
- Nybygg med garanti frem til 2028
- Vannbåren varme inkl. i fellesutgifter
- Umiddelbar nærhet til Gulskogen senter
- Praktisk med kort gangavstand til togstasjon

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme










09:36








Unik bil AS






















15
14

# 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 8

Nabolaget Gulskogen/Nedre Eikervei - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

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

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Gulskogen senter**<br>Linje 25 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Gulskogen stasjon**<br>Linje R12, R13 | **4 min**<br>0.4 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **54 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 13 min** |

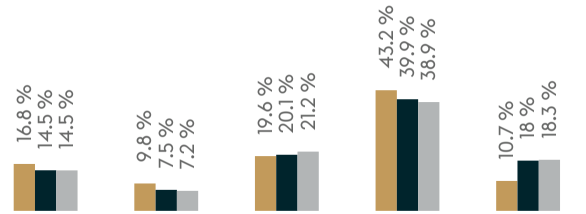
## Barnehager

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

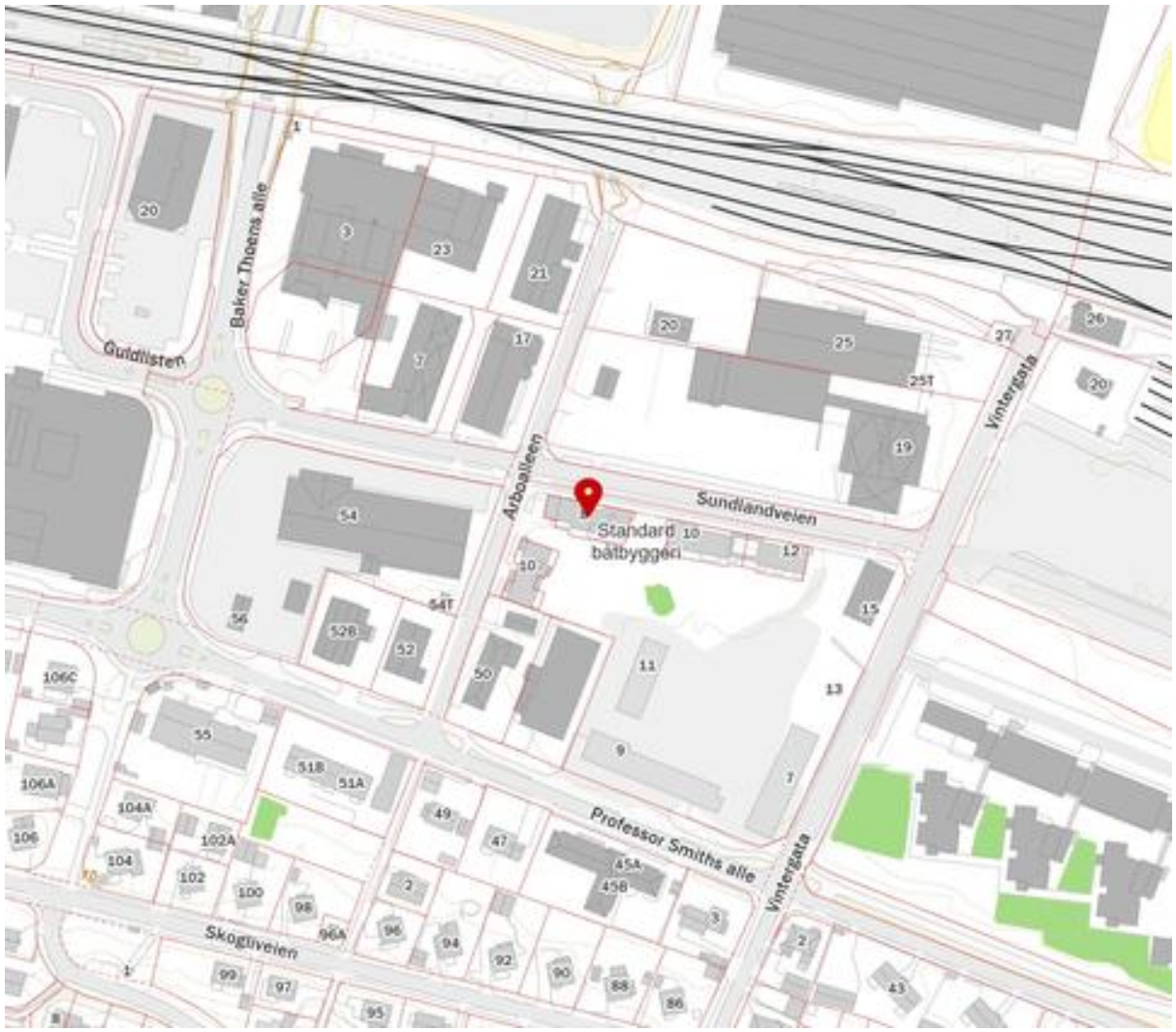
## Sport

| | |
|---|---|
| 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**
10-0216/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Sundlandveien 8, 3048 DRAMMEN
Gnr 13, bnr 211, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 212, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 212, snr 122 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

**Selger**
Charlotte Christel Søhus

**Kjøpesum og omkostninger**
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 705 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 718 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2023

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 22 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Terrasse på ca. 22 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

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

**Standard**
Entré: Lys og fin entré med nisje for garderobeskap til oppbevaring.

Stue: Stuen er lys og luftig med slette vegger, lys parkett og store vindusflater. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisebord i stuen, i tilknytning til kjøkkenet. Det er montert måltilpasset solskjerming i stuen.

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

Soverom: Leiligheten har to gode soverom.

Hovedsoverommet er gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er praktisk skyvedørsgarderobe samt kommoder til oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom eller kontor.

Bad: Romslig og lekkert bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant, underskap, speilskap, toalett og dusjnisje, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med tilhørende innredning.

**Parkering**
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (nr. 15). Det er montert elbil-lading via Aneo Mobility som fakturerer direkte til seksjonen.

**Modernisering og påkostninger**
Tilvalg utført i leiligheten ved oppføringstidspunkt:
- Mørke fliser på bad
- Downlights og dimbare spotter
- Elektrisk stikk skjult i skuff under vask
- Sort detaljer på dusj, armatur og vask
- Materiell- og skapvalg på kjøkken
- Integrert skyvedørsgarderobe på soverom

Øvrige oppgraderinger:
- Montert måltilpasset innvendig solskjerming i stue og hovedsoverom
- Montert ladeboks på parkeringsplass

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon og skifte av filter i regi av styret i borettslaget fast 1 gang i året. Utføres av Multiluft.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil med anlegget, men arket med dokumentasjon i skapet er for feil adresse. En slurvefeil fra utbyggers side. Har vært i dialog med el-tilsynet rundt dette og de har laget sak på det, men avsluttet saken raskt da el-firma brukt under byggingen gikk konkurs. Påvirker ikke anlegget i noen grad, så mest til info til kjøper.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: JM har kommet og sluppet ut litt vann/luft av radiator en gang ila min botid i leiligheten. Da ga radiator høyere varme i etterkant.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: El som nevnt over.

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?
Ja
Beskriv: Høring om utbygging av boliger i Vintergata 19 sendt ut. Siden boligen ligger i nærheten har man fått varsel om denne søknaden fra Skanska.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Veldig godt og økonomisk styre i borettslaget som jobber for å holde fellesutgifter og fellesgjeld lave.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Veldig flinke gartnere som holder hagen og blomstene i pen stand gjennom sommerhalvåret.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**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 plassert i boden.
- Leiligheten har fjernvarme med radiator i stuen.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert noe mindre svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Lampe på soverom

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**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
A - grønn
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. 3 415 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 587,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader kr. 2 323,- (felles bygningsforsikring, renovasjon, reparasjon og vedlikehold, forretningsfører, styrehonorar mm.)
Internett (fiber) v/GlobalConnect kr. 199,-
Avregningsgebyr målere kr. 51,-
Akonto varme kr. 498,-
Akonto oppvarming varmtvann kr. 249,-
Parkering kr. 267,-

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

**Kommunale avgifter**
Kr 8 562,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 217,-
Avløp kr. 5 344,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Megler har ikke lykkes å innhente formuesverdi for eiendommen.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Boligsameiet Skulpturen 1B, orgnr. 930552836

**Om sameiet**
Boligsameiet Skulpturen 1B 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. Boligsameiet Skulpturen 1B ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 930552836. Boligsameiet Skulpturen 1B består av 30 boliger og 1 næringslokalet.

Det er eget parkeringssameiet - Sameiet Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Sameiet består av 136 næringsseksjoner.
Det betales egne felleskostnader for parkering og bod som selges sammen med selve boligseksjonen. Sameiet har også egne vedtekter, ordensregler og årsmøter.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:
- Oppsett av "ugler" for å begrense måker
- Kontinuerlig kontakt med brøytemannskap for å ivareta siker ferdsel i uteområder (strøing)
- Håndtert utfordringer med beplantning og uteskjøtsel
- Reparasjon av skader i trappegang
- Hindret brannutrykning ved feil-/ikke reel-brannalarm
- El tilsynet har avdekket felles mangler i dokumentasjon i boligmappa rundt elanlegg (under behandling)

Noen saker er fremdeles under arbeid, og de viktigste er:
- Fremdeles malingsflekker i svalganger, sak mot JM er åpnet og rettes

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Usbl

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse 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 eier i sameiet, 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**
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

**Fellesformue**
Kr 13 726,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 94 169,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 150,-.

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 dugnad i sameiet.

**Dyrehold**
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Se Trivselsreglenes punkt om husdyrhold.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92015815

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 465 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte interne veier, belysning og grøntareal. Utenfor denne seksjonen er det opparbeidet med steinlagt platting og levegger, samt noe grøntarealer og diverse beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 nye boligbygg med felles parkeringskjeller datert 15.08.2023.

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 godkjente tegninger 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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) og er avsatt til:
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Flomfare
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Vintergata 11-15, Professor Smiths Alle 46-50 (26.09.2007) med formål til boligbebyggelse-blokkbebyggelse og uteoppholdsreal.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Guldlisten 35 og 20 (Gulskogen senter)(20.02.2018)
- Områderegulering for Sundland (16.06.2015)
- Reguleringsplan for Professor Smiths Alle/Vintergata - Gulskogen skole (21.09.1999)
- Reguleringsplan Professor Smith 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 er mottatt nabovarsel for ferdigstilling av Skulpturen borettslag. Byggestart avhenger av når det er solgt nok leiligheter i prosjektet.
I tillegg er høring om utbygging av boliger i Vintergata 19 sendt ut. Siden boligen ligger i nærheten har man fått varsel om denne søknaden fra Skanska.
Det må påregnes bygging og boligutvikling i nærområdet.

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

3301/13/211/3:
24.06.2022 - Dokumentnr: 690088 - Bestemmelse om adkomstrett

24.06.2022 - Dokumentnr: 690088 - Bestemmelse om parkering

24.06.2022 - Dokumentnr: 690088 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

11.07.2022 - Dokumentnr: 766733 - Seksjonering

01.01.2024 - Dokumentnr: 723914 - Omnummerering ved kommuneendring

09.04.2021 - Dokumentnr: 405516 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om rett til gang- og sykkeladkomst for allmennheten på gang- og sykkelvei
Overført fra: Knr:3301 Gnr:13 Bnr:212
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2021 - Dokumentnr: 405516 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om rett til gang- og sykkeladkomst for allmennheten på gang- og sykkelvei
Overført fra: Knr:3301 Gnr:13 Bnr:212
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2021 - Dokumentnr: 405516 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om rett til gang- og sykkeladkomst for allmennheten på gang- og sykkelvei
Overført fra: Knr:3301 Gnr:13 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2022 - Dokumentnr: 812930 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 654/22435
01.01.2024 - Dokumentnr: 723653 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:13 Bnr:211 Snr:3

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 200,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Rabatt vederlag/provisjon (AI kveldsbilder) kr. 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900 per stk. (Første inkl.) kr. 1,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (forsidebrev) kr. 3 737,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra. (Dabilder) kr. 4 600,-
Utlegg kveldsbilder 3stk AI kr. 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 063,- 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. 3 125,-.

**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 16. juni 2026

**Ansvarlig megler**
Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmegler
Tlf. 93224774

**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**

| | | |
|---|---|---|
| Charlotte Christel Søhus | 9578-5999-4-3528916 | 2026-06-09 13:03:42 |

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
9. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0216/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sundlandveien 8, 3048 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Charlotte Christel Søhus

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
24. februar 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: 89701701
Forsikret i: Gjensidige

## 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?**

Ja

**Beskriv:** Kontroll av ventilasjon og skifte av filter i regi av styret i borettslaget fast 1 gang i året. Utføres av Multiluft.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ingen feil med anlegget, men arket med dokumentasjon i skapet er for feil adresse. En slurvefeil fra utbyggers side. Har vært i dialog med el-tilsynet rundt dette og de har laget sak på det, men avsluttet saken raskt da el-firma brukt under byggingen gikk konkurs. Påvirker ikke anlegget i noen grad, så mest til info til kjøper.

---

**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

**Eventuell kommentar:** JM har kommet og sluppet ut litt vann/luft av radiator en gang ila min botid i leiligheten. Da ga radiator høyere varme i etterkant.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** El som nevnt over.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Høring om utbygging av boliger i Vintergata 19 sendt ut. Siden boligen ligger i nærheten har man fått varsel om denne søknaden fra Skanska.

---

**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?**

Nei

---

**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

**Eventuell kommentar:** Veldig godt og økonomisk styre i boretslaget som jobber for å holde fellesutgifter og fellesgjeld lave.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Veldig flinke gartnere som holder hagen og blomstene i pen stand gjennom sommerhalvåret.

---

## 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: 10-0216/26**

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sundlandveien 8, 3048 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 13, bnr. 211, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 09.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1664 **Eiendomsverdi ref nr:** NE4421

**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.

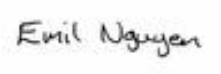
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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 B-103.
- Parkeringsplass i felles kjeller med plass 15.

**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 terrassedør.

Leiligheten har en terrasse på ca. 22 m² med adkomst fra stuen. Terrassen har betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med 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 montert.
- 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 plassert i boden.

Leiligheten har fjernvarme med radiator i stuen.

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

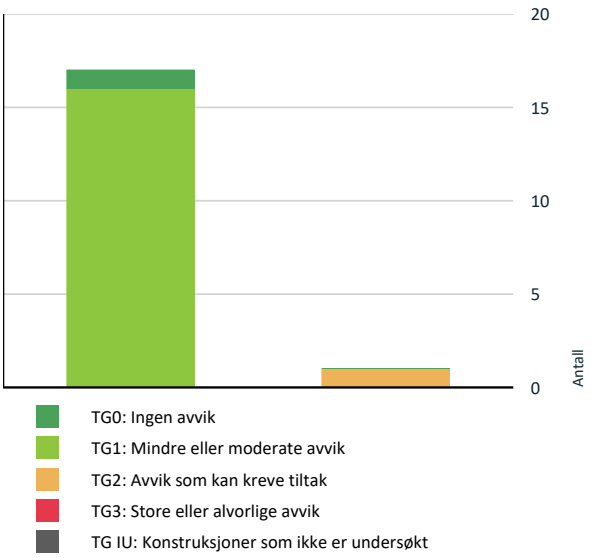
**Boligbygg med flere boenheter**

• 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**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

| Byggeår | Kommentar |
|---|---|
| 2023 | Hentet fra eiendomsverdi. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**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 Dører

**Beskrivelse**

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

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, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Leiligheten har en terrasse på ca. 22 m² med adkomst fra stuen.
Terrassen har betongheller.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- 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.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er registrert noe mindre svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. 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.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
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.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er av plast.

# Tilstandsrapport

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

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
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.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

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

## 1. 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.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

MARBODAL KJØKKEN
Innredning:

- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

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

## 1. 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 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.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.



### TG 1 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 plassert i boden.
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 Varmesentral

**Beskrivelse**

Leiligheten har fjernvarme med radiator i stuen.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vedlikehold av fjernvarmeanlegget, inkludert radiatorer, håndteres av sameiet.
Eventuelle skader eller avvik meldes til styret eller forvalter, og utbedres av sameiets ansvarlige.

## 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.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2023**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

# Tilstandsrapport

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1. Etasje | 65 | | | 65 | 22 |
| Felles kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **65** | **5** | | | **22** |
| **SUM BRA** | **70** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Soverom, soverom 2, bod, entré, stue/kjøkken, bad | | |
| Felles kjeller | | Sportsbod | |

**Kommentar**

TBA:
- Terrasse på ca. 22 m²

BRA-e:
- Sportsbod 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 |
|---|---|---|
| 09.6.2026 | Emil Nguyen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 13 | 211 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sundlandveien 8

**Hjemmelshaver**
Søhus Charlotte Christel

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NE4421

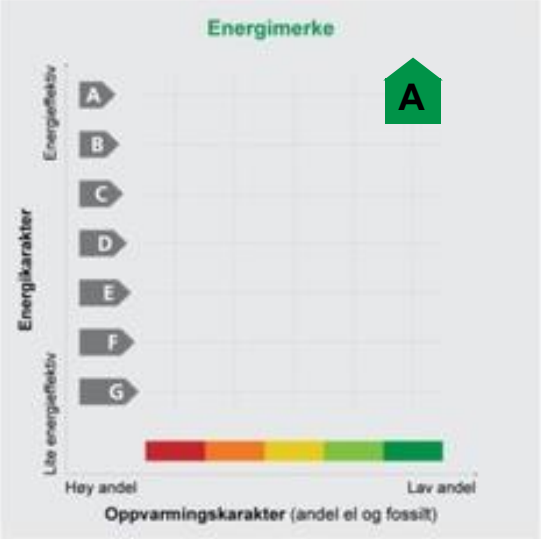
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Sundlandveien 8 |
| Postnr | 3048 |
| Sted | DRAMMEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 13 |
| Bnr. | 211 |
| Seksjonsnr. | 3 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 300831142 |
| Bolignr. | H0103 |
| Merkenr. | ec353253-bb18-41fd-91b2-ca99407af783 |
| Dato. | 19.01.2023 |
| Innmeldt av | Rambøll Norge AS / JM Norge AS 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:** | |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 65 |
| **Detaljert vegger:** | 0 |
| **Detaljert vindu:** | Ja |
| | Ja |

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

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Ventilasjon:** | Annen/Ukjent 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 8
Postnr/Sted: 3048 DRAMMEN
Bolignr: H0103
Dato: 19.01.2023 14:50:47
Energimerkenr: ec353253-bb18-41fd-91b2-ca99407af783

Gårdsnr: 13
Bruksnr: 211
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Bygningsnr: 300831142

| **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 | 28 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m² |
| Oppvarmet BRA | 65 m² |
| Totalt BRA | 65 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 164 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0.18 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 | 0.82 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 21.4 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0.05 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 156.8 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0.50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 19.12.2022 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 84 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 84 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1.10 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1.10 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 2.07 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 86 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 30 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21.0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22.0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0.50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1.95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1.95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3.00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1.80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5.10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0.00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1.50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0.50 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0.10 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0.60 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0.30 |
| 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 | 0.90 |
| 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 | 0.85 |

**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 | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 19.1.2023 |
| 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 | 6.02 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Rambøll Norge AS / JM Norge AS |
| Navn person | GEMO / JVM |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 17.5 |
| Ventilasjonsvarme | 0.0 |
| Varmtvann | 29.8 |
| Vifter | 5.5 |
| Pumper | 0.2 |
| Belysning | 11.4 |
| Teknisk utstyr | 17.5 |
| Romkjøling | 0.0 |
| Ventilasjonskjøling | 0.0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 82.0 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 5,584 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 85.37 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3,315 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 85.37 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 5,584 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 | 2,651 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 2,933 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 5,584 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 28.9 % |

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|
| BYGG-20/02864-67 | Noemi Martinelli | 15.08.2023 |

## Sundlandveien 8 og Arboalleen 10, ferdigattest for nye boligbygg med felles parkeringskjeller

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 13 / 211 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | JM NORGE AS |
| Tiltakshaver: | JM NORGE AS |

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for nye boligbygg med felles parkeringskjeller mottatt 29.06.2023. Søknaden var fullstendig samme dag.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 08.10.2020 til oppføring av to boligbygg med til sammen 44 leiligheter med tilhørende uteoppholdsarealer og parkeringskjeller, i sak med saksnummer 20/02864-18.

## 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 hele tiltaket.

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.

## Opplysninger om søknaden

**Ansvar**
Gjennomføringsplan versjon nr. 9, datert 09.06.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.



**Virksomhet**

**avdeling**
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

**Saksgang**
Saksgangen oppsummeres i tabellen under.

| Vedtak | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Tiltaksplan for forurenset grunn | BYGG-20/02864-8 | 24.08.2020 |
| Dispensasjon | 176/20 | 29.09.2020 |
| Tillatelse til riving<br>*Bygninger på gbnr. 13/58* | BYGG-20/03041-7 | 04.09.2020 |
| Rammetillatelse<br>*Oppføring av to boligblokker og parkeringskjeller* | BYGG-20/02864-18 | 08.10.2020 |
| Endringstillatelse<br>*Riving av bygninger i to etapper* | BYGG-20/03041-10 | 14.12.2020 |
| Ferdigattest<br>*Riving av bygninger i første etappe* | BYGG-20/03041-15 | 03.02.2021 |
| Igangsettingstillatelse 1<br>*Grunnarbeid, VA, fundamentering, betongkonstruksjoner, kjeller og renovasjon* | BYGG-20/02864-32 | 16.04.2021 |
| Igangsettingstillatelse 2<br>*Resterende arbeidet, med unntak av løfteinnretninger og landskapsutforming* | BYGG-20/02864-38 | 13.10.2021 |
| Dispensasjon<br>*Reguleringsplan § 6.15 a for plassering av markterrasser og takoverbygg i område avsatt til felles uteoppholdsareal* | BYGG-20/02864-38 | 13.10.2021 |
| Endringstillatelse<br>*Fasadeendringer* | BYGG-20/02864-38 | 13.10.2021 |
| Igangsettingstillatelse 3<br>*Resterende arbeider med unntak av utomhusarbeider* | BYGG-20/02864-44 | 04.03.2022 |
| Igangsettingstillatelse 4<br>Resterende arbeider | BYGG-20/02864-49 | 10.06.2022 |
| Midlertidig brukstillatelse<br>*Bygg 1A med tilhørende utomhusareal og deler av parkeringskjeller* | BYGG-20/02864-55 | 27.09.2022 |
| Midlertidig brukstillatelse<br>*Bygg 1B med tilhørende utomhusareal og deler av parkeringskjeller* | BYGG-20/02864-65 | 07.02.2023 |

**Andre tiltak på eiendommen**
Byggetrinn to Sundlandveien 10 og 12, oppføring av boligblokk med 63 leiligheter i sak BYGG-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/

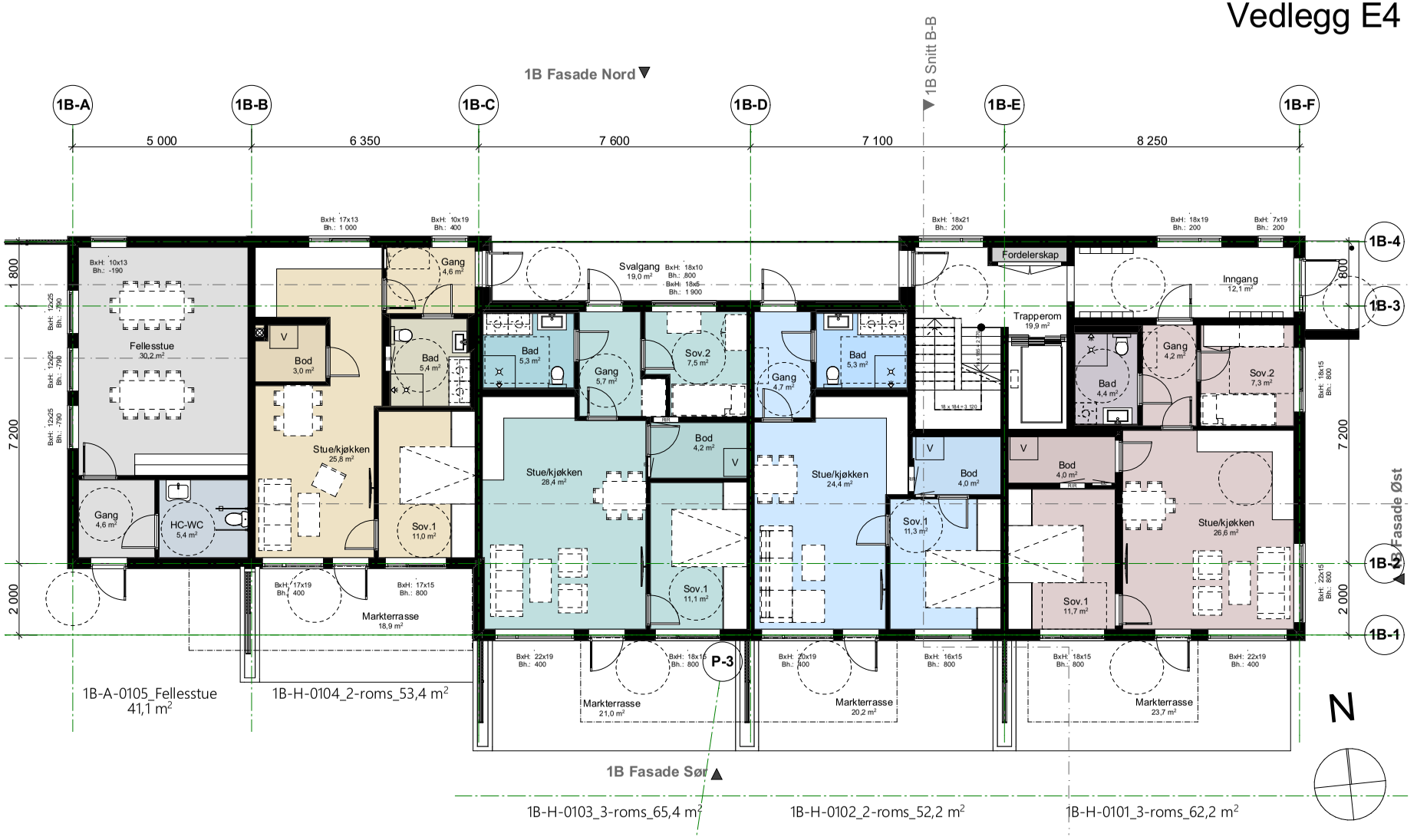
Med hilsen

Noemi Martinelli
saksbehandler

Linda Hoffmann
fagkoordinator

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

# Vedlegg E4




0 1 2 3 4 5

Hus du trives i

| Rev | Nr | Beskrivelse | 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

Gnr/Bnr 13/58

Dato 01.07.20

Tegning: **BYGG 1B - 1. etasje - Sundlandveien 8**

Mål 1:100

Tegn. A_20_1B_1_Ra

PV arkitekter as
Postboks 10
3285 Larvik

33 14 14 40

post@pvarkitekter.no

www.pvarkitekter.no

# TRIVSELSREGLER
# FOR SAMEIET SKULPTUREN 1B
# SAMEIET.

**GENERELT**

Hver seksjonseier er forpliktet til å sørge for ro og orden i sin egen seksjon. Hovedregelen er at det skal være nattero på eiendommen mellom klokka 2300 og 0700. Arrangementer som man forventer avgir støy, må nabovarsles på forhånd.

Ved utleie plikter seksjonseier å sørge for at leietaker får kjennskap til husordensreglene.

**FELLESAREAL**

Inngangspartiet og oppganger skal holdes ryddig.

Søppel, ski, skotøy eller lignende skal ikke plasseres i felles gang/oppgang. Utsmykning, møblering og evt. annen endring av fellesarealene kan ikke skje uten styrets samtykke. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesrom som trappehus, korridorer, heis, garasjeanlegg og kjeller etc. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesgang, slik at mat- og evt. røyklukt sjenerer naboene.

Parken og utomhusarealene er tilgjengelig for alle sameiets beboere. Bruken må ikke være til unødig sjenanse for sameierne, herunder menes overdreven støy og forsøpling. Bruk av engangsgrill i parken er ikke tillatt.

Det er lov å ta eget initiativ til å feie, rydde og bidra til trivsel og fremkommelighet utenfor egen trappeoppgang og bolig.

**FASADE**

Det kan ikke foretas fasadeendringer eller montering av antenner eller annet utstyr uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Søknad til styret om slike endringer skal være begrunnet. Ved vurdering av søknad vil styret legge vekt på estetiske forhold og at endringen er tilpasset bygningens karakter og utforming, at søkt endring er innenfor søkerens eget uteareal (balkong/terrasse), og at endringen/monteringen ikke er til sjenanse for naboer og andre.

Markiser persienner eller screens skal være i fargen Rall 7016. Alle må følge de oppsatte regler/forskrifter. Se vedtektene. Montering på fasade må ikke være i strid med fasadeforskrifter og må ellers være forsvarlig og forskriftsmessig utført, slik at det ikke kan oppsåskade på bygning eller personer.

**BALKONG/TERRASSE**

Grilling på balkong kan kun skje dersom det ikke er til sjenanse for naboer, og kun med gass og elektrisk grill. Hensyn til brannsikkerhet må spesielt ivaretas.

Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og i henhold til forskrifter, og må regelmessig kontrolleres for skader og lekkasjer slik at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon. Gassflasker skal ikke oppbevares i parkeringskjeller eller boder. Se eget punkt "Oppbevaring av propan"

Utstyr og møbler på terrasse/balkong skal som hovedregel plasseres under rekkverkshøyde.

Endring i dagens husordensregler i forbindelse med røyking i fellesareal og på egen balkong ytterligere.

Endring i dagens husordensregler i forbindelse med røyking i fellesareal og på egen balkong ytterligere.

**AVFALL**

Husholdningsavfall må sorteres i henhold til retningslinjene gitt av RfD, pakkes forsvarlig og kun deponeres i de oppsatte beholdere for mat/våtorganisk avfall, restavfall, papir/papp, plast og glass/metall.

Ved papp/papiravfall: Papiravfall og drikkekartong skal legges løst i beholderen for papp og papir. Skal ikke pakkes inn i bæreposer.

Papp og kartong ma deles opp i små biter (A4 -størrelse) for å forhindre at det setter seg fast bak innkaståpningen

**HUSDYRHOLD**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Husdyr må ikke være til ulempe for andre som bor og ferdes på eiendommen. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område.
Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og hundeeierens kontroll. Hund skal ikke luftes i sameiets gårsrom, lekeplasser ol. Om uhellet allikevel skulle skje og ekskrementer kommer i trapper, ganger, på plener, i bed og lignende skal dette umiddelbart fjernes.

**SIKKERHET**

Alle ytterdører, garasjeport og dører mellom garasje og boligdel skal til enhver tid holdes lukket og låst. Slipp kun inn personer du kjenner eller som kan dokumentere legitim grunn for besøket i bygningene og garasjeanlegget.
Påse at rømningsveier ikke blokkeres, herunder svalgang og trapperom. Gjør deg kjent med branninstruks og branntavle.

**PARKERING/GARASJE/BODER/SYKKLER**

Motorkjøretøyer skal plasseres på anvist garasje- og parkeringsplass for de som har kjøpt dette, med unntak for av- og pålessing av tungt gods.
Garasjeområdet må brukes uten at det forringer sikkerheten til de andre brukerne, herunder brannsikringsanlegg, ventilasjon og lignende. Montering av utstyr på egen p-plass kan ikke skje uten styrets samtykke. Av sikkerhetsmessige grunner kan parkeringsplasser i garasjeanlegget som ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere kun leies ut til beboere/leietakere i Solbakken sameie.
Gjeste P-plassene er forbeholdt gjester. Utvendige p-plasser tilknyttet Villa Solbakken er utenom kontortid disponible for sameiets gjester..
Sykler skal bare settes på anviste plasser ute eller i sykkelbod, og skal ikke plasseres i korridorer/ganger etc.

**RENHOLD**

Renhold av inngangspartier og trapperom skjer normalt ukentlig. Dersom en sameier forårsaker unormal tilskitning, plikter vedkommende å rydde opp, evt. vaske. Om iukke vil det vaske på vedkommenes regning

**VAKTMESTER**

Sameiet har en vaktmester leid inn via USBL-vaktmesterservice. Vaktmester skal kun betjene felles bygninger og arealer og utføre nødvendig HMS i henhold til instruks (BevarHMS). Det hindrer alikevel ikke alle til å ta et ansvar for at det er pent og ryddig rundt ingangspartier og fellesareal, og at man tar i et tak med snømåking når dette er nødvendig

**BRUDD PÅ ORDENSREGLENE**

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

# V E D T E K T E R

**for**

Boligsameiet Skulpturen 1B – (30 enheter)
Org. nr. 930552836

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.11.22.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Skulpturen 1B, heretter benevnt «Boligsameiet». Boligsameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

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

Boligsameiet består av 30 + næringsseksjon (1 fellesstue – denne har eget sameie og eget styre bestående av styret fra de andre sameiene/borettslagene) på eiendommen gnr. 13, bnr. 211 i Drammen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- private uteplasser (balkong eller markterrasse)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter med tilleggsdel 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. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap

fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

**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.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, utvendig solavskjerming o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

**3-2 Ordensregler**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**4. Parkering**

**4-1 Sameiets parkeringsplasser**
(1) Boligsameiet har ikke parkeringsplasser på egen eiendom. Alle parkeringsplasser som sameiet/seksjonseierne disponerer, ligger på egen 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.

## 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, rørskap og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. 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) Boligsameiet 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 inklusive radiatorer. Boligsameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Boligsameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Boligsameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi Boligsameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Dette gjelder også avlesning av energimålere. 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 underliggende anleggseiendom (gnr. X bnr. X) midt i betongdekket i horisontalplanet og i ytterkant av vegger rundt trappe-og heissjakt. Deler av betongdekket mellom gnr. X bnr. X og sameiets eiendom, er følgelig et fellesareal som sameiet 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 sameiets 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.

(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 boligseksjonseierne etter sameiebrøken til boligseksjonene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til tv og bredbånd fordeles likt per seksjon.

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

(4) Kostnader til Sameiet Skulpturen Hage fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken for boligseksjonene.

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

(6) 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**
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.

**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. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 1 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(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**
(1)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.

(2) Styret skal også være ansvarlig for utleie og drift og vedlikehold av næringsseksjonen fellesstue, hvor alle seksjonseierne/andelseierne i boligselskaper i Skulpturen har lik rett til leie. Denne næringsenheten skal drives på selvkost.

**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 Boligsameiet.

(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 innen fristen fastsatt av styret i forhåndsvarselet.

**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) Årsberetning, 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 boligseksjon 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 har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(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. Diverse bestemmelser**
(1) Boligsameiet 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) Sameiet Skulpturen 1B er felles eier, med 1A, av et solcelleanlegg for 1A og 1B plassert på tak på 1B. Service og vedlikehold av dette solcelleanlegget skal besørges av begge sameiene i fellesskap, på lik linje med andre tekniske innretninger på anleggseiendommen til felles bruk.

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

(4) Utearealet vil utgjøre en egen eiendom. Boligsameiet 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.

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

**12. 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 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.

- Boligsameiet og seksjonseierne 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.

- Utbygger skal ha en rett til bruk av fellesstuen på like vilkår som de øvrige seksjonseierne frem til siste bolig blir overdratt i feltet. Hjemmel til seksjonen overføres i forbindelse med avslutning av siste byggetrinn i prosjektet.

- Boligsameiet Skulpturen 1B og seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Nærværende 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 årsmøte.

Dato sist revidert: 07.05.2024

# 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. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 3-10 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene skal velges inn med én representant fra hvert styre i de ulike boligselskapene som utgjør Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i boligselskapene som utgjør Skulpturen Parkering 1A, 1B og 1C. Det kan velges inn styremedlemmer som ikke er styremedlem i de ulike boligselskapene, men dette forutsetter at hvert boligselskap er representert i styret i garasjesameiet.

(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

# 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-4JI19-0XLUM-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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/812930/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 12:25

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613650167
Vedlegg: Nei

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 829350122 | JM NORGE AS | Postboks 453, 1327 LYSAKER |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 829350122 | JM NORGE AS | | Postboks 453, 1327 LYSAKER |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3005 | 13 | 211 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 1 | 622 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 2 | 522 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 3 | 654 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 4 | 534 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 5 | 411 / 22435 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 6 | 522 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 7 | 654 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 8 | 963 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 9 | 755 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 10 | 522 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 11 | 654 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 12 | 962 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 13 | 755 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 14 | 522 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 15 | 654 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 16 | 962 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 17 | 755 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 18 | 522 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 19 | 654 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Doknr: 812930 Tinglyst: 22.07.2022
STATENS KARTVERK

14.07.2022 10:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/812930/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 12:25

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 20 | 962 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 21 | 755 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 22 | 522 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 23 | 654 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 24 | 962 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 25 | 755 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 26 | 522 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 27 | 654 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 28 | 962 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 29 | 755 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 30 | 1188 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3005 | 13 | 211 | 0 | 31 | 1145 / 22435 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Drammen | Pb 7500, 3008 Drammen | Mette-Lise Bakken |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Advokatfirmaet Vikse AS | 916619898 | paulvikse@advokatvikse.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 95 | 3101 | Tønsberg | 92806329 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3005 | DRAMMEN | 13 | 211 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 829350122 | JM NORGE AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 622 | | 13 | B | 755 | | 25 | B | 755 | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 522 | | 14 | B | 522 | | 26 | B | 522 | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 654 | | 15 | B | 654 | | 27 | B | 654 | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 534 | | 16 | B | 962 | | 28 | B | 962 | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | N | 411 | | 17 | B | 755 | | 29 | B | 755 | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 522 | | 18 | B | 522 | | 30 | B | 1188 | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 654 | | 19 | B | 654 | | 31 | B | 1145 | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 963 | | 20 | B | 962 | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 755 | | 21 | B | 755 | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 522 | | 22 | B | 522 | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 654 | | 23 | B | 654 | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 962 | | 24 | B | 962 | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 22435 | Nevner = 22435

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 17/6-22 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **1** av **4**

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 17/6-22 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| TBG 16/6-21 | Lars Bettum Sten | LARS BETTUM STEN |
| TBG 16/6-22 | | SVEIN SUNDBY |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3005 | Drammen | 13 | 211 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 7/7-2022 | Mette-Lise Bohn | DRAMMEN KOMMUNE<br>Geodata<br>Postboks 7500<br>3008 DRAMMEN<br>Org.nr. 921 234 554 |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 17/6-22 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **3** av **4**




DRAMMEN KOMMUNE

Gnr. 13, bnr. 211 i Drammen kommune

Vedlegg 1 til søknad om seksjonering

N

Målestokk: 1:500
Dato:26/5-2022
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

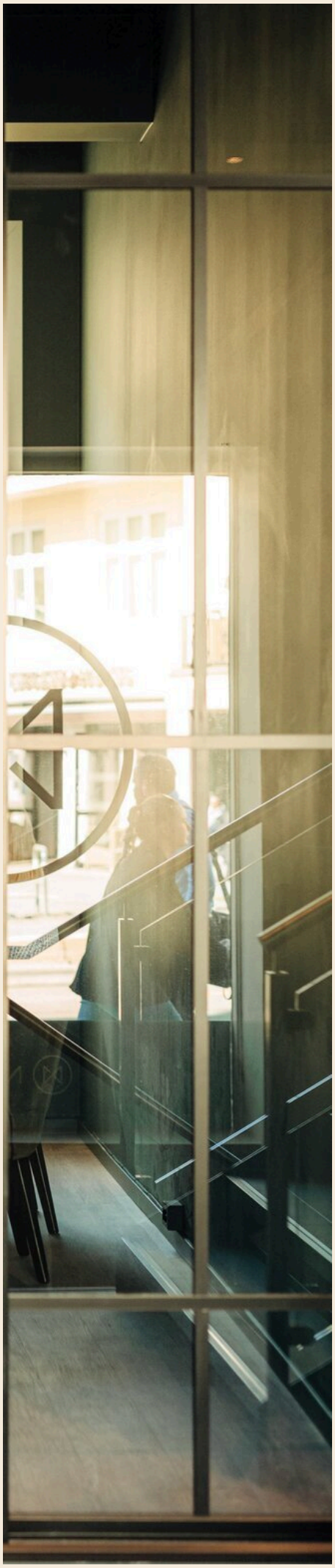

Vedlegg 2 av 9
Rør i rør-skap med stoppekran
Sikringsskap
S nr 1
1B-H0101
62.2 m²
S nr 2
1B-H0102
52.2 m²
S nr 3
1B-H0103
65.4 m²
S nr 4
1B-H0104
53.4 m²
S nr 5
1B-H0105
41.1 m²
Sundlandveien 8 - GBnr: 13/211 i Drammen kommune. Hvite områder er fellesareal
Prosjekt:
SKULPTUREN
Tegning:
Seksjoneringsplan 1. etasje - BYGG 1B
Dato
24.05.22
Tegn:
RN
Kontr:
TLT
Målestokk:
1:200
Fase:
Seksjonering
Tegningsnummer
A_20_1B_01_Se
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 OSLO
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon 67176000
Epost post@jm.no

Velkommen til

# Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**951 00 613**

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: 10-0216/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sundlandveien 8 3048 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 13, bnr 211, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 212, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 212, snr 122 (ideell andel 1/1) i

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:


**Jonathan Lindstrøm**

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.lindstrom@nordvikbolig.no
932 24 774