NORDVIK

# Professor Smiths alle 26

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

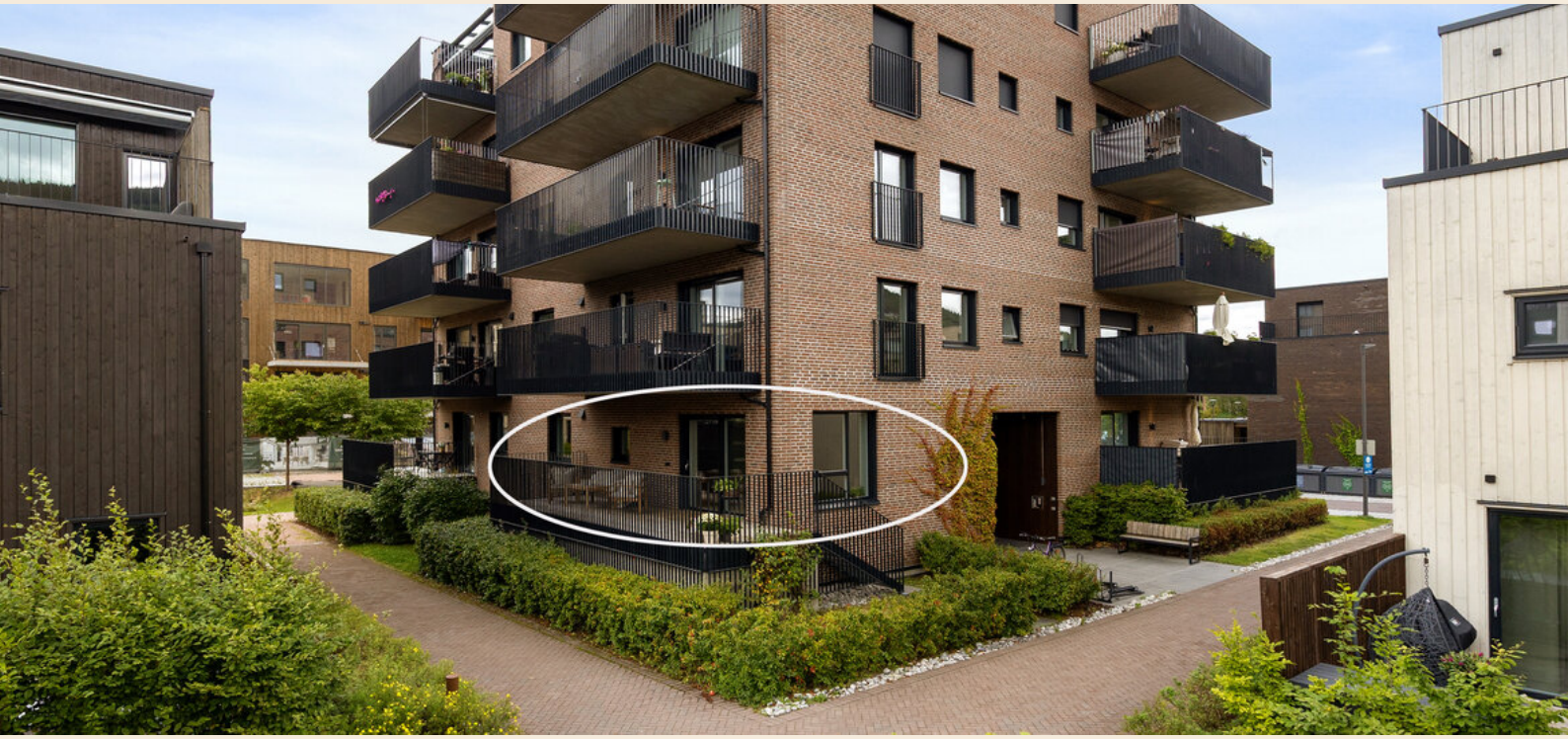
# Professor Smiths alle 26

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 25 | Nabolagsprofil |
| 27 | Om boligen |
| 36 | Tilstandsrapport |
| 51 | Egenerklæringsskjema |
| 57 | Andre vedlegg |
| 84 | Vedlegg |
| 143 | Kontaktinfo |
| 146 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 149 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 150 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 11.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms selveierleilighet fra 2019 - Balkong m/gode solforhold - Garasje - Gange til kjøpesenter og togstasjon

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 350 000,-** |
| Omkostninger | **109 840,-** |
| Totalpris | **4 459 840,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 077,-** |
| BRA-i | **66 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2019** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Professor Smiths Alle 26!

Dette er en lekker 3-roms selveier leilighet i bygg fra 2019.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Fiber
- Slette vegger og parkett
- Behagelig vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning
- Overbygd terrasse på ca. 19 kvm
- Gode solforhold
- Parkering i garasje m/elbil-lader
- Sportsbod på ca. 5 kvm i kjeller
- Parkmessig uteområder for sameiet
- Kort gange til Gulskogen senter og togstasjon
- Enkel tilknytning til marka med turmuligheter hele året
- Kort vei til Drammen sentrum med ytterligere servicetilbud

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm




Eiendomsfoto AS

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

NORDVIK














SIEMENS


NEW YORK








BOSCH
BOSCH






119


H101
SILTEMA



# 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






# Professor Smiths alle 26

Nabolaget Gulskogen/Nedre Eikervei - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Gulskogen skole (1-10 kl.)** | **7 min** |
| 519 elever, 33 klasser | 0.6 km |
| **Norlights Montessoriskole Dram...** | **7 min** |
| 68 elever, 2 klasser | 0.6 km |
| **Rødskog skole (1-7 kl.)** | **14 min** |
| 130 elever, 8 klasser | 1.3 km |
| **Akademiet ungdomsskole Drammen...** | **7 min** |
| 75 elever, 8 klasser | 0.6 km |
| **Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...** | **5 min** |
| 595 elever, 46 klasser | 2.5 km |
| **Akademiet videregående skole D...** | **8 min** |
| 270 elever | 0.7 km |
| **Heltberg vgs. Drammen** | **8 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Gulskogen skole** | **2 min** |
| Linje 25, 35, 56 | 0.2 km |
| **Gulskogen stasjon** | **12 min** |
| Linje R12, R13 | 1 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **53 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 12 min** |

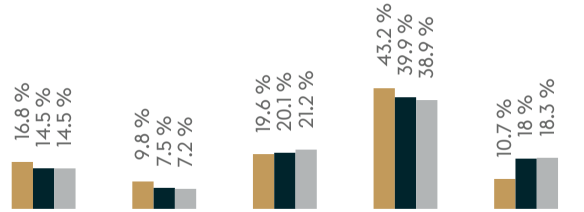
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lassebakken barnehage (0-5 år)** | **12 min** |
| 39 barn | 1 km |
| **Kjerraten barnehage (1-6 år)** | **16 min** |
| 67 barn | 1.4 km |
| **Rødgata barnehage (1-5 år)** | **17 min** |
| 30 barn | 1.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Gulskogen** | **9 min** |
| **Kiwi Gulskogen** | **11 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 | 3 min |
| Smithestrømsveien ballplass | 10 min |
| Adrenalin Drammen | 9 min |
| MOOV treningssenter | 22 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**
10-0252/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Professor Smiths alle 26, 3048 DRAMMEN
Gnr 15, bnr 328, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 15, bnr 332 (ideell andel 1/149) i Drammen kommune

**Selgere**
Hanna Sofie Selstad
Sander Nygård

**Kjøpesum og omkostninger**
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 459 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 840,- (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**
2019

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 19 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

TBA:
- Terrasse på ca. 19 m²

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

**Standard**
Entré: Lys og innbydende entré med god plass til skap eller hyller for oppbevaring. Det er også praktisk skyvedørsgarderobe i gangen. Det er parkett på gulv med behagelig vannbåren varme.

Stue: Lys og flott stue som enkelt lar seg innrede med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Videre er det god plass for spisegruppe i stuen. Stuen har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys, samt videre adkomst til terrasse på ca. 19 kvm fra stuen. Også her er det behagelig vannbåren gulvvarme.

Kjøkken: Moderne kjøkken med glatte fronter i en lekker farge, glassplate over kjøkkenbenk og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir enkelt plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderobeskap til oppbevaring. Soverom 2 passer

perfekt som gjesterom eller kontor.

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

**Parkering**
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert ladeboks for elbil. Ladeabonnement leveres av Aneo. Forbruksstrøm går på egen strømregning, samt må det betales kr. 200,- per mnd til garasjesameiet.

**Modernisering og påkostninger**
- Bytte av platetopp
- Overflatebehandling

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt bygd garasje.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

**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:
- Tak: Flatt tak tekket med papp/folie.
- Yttervegger: Stål- og betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk og utvendig teglsteinsfasade.
- Etasjeskille: Betongkonstruksjoner.
- Grunnmur: Grunnmur og fundamenter av støpt betong, på grunnmasser av leire.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i gangen.
- Avløpsrør av plast.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i garderobeskapet i gangen.
- Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i gangen.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i garderobeskapet i gangen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist noe bruksmerker/slitasje i gang/entreen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist noe svelleskader på innredningen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 24 og 25. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon.

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vannbåren gulvvarme i entré/gang, soverom og stue/kjøkken, tilknyttet fjernvarme.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

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. 6 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 077,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader kr. 1 361,-
Driftskostnader kr. 315,-
Kabel-TV kr. 599,-
Offentlig avgift kr. 360,-
Heis kr. 124,-
Vask kr. 433,-
Energi kr. 881,-

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

**Kommunale avgifter**
Kr 11 811,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 4 431,-
Avløp kr. 7 380,-
Renovasjon faktureres samlet til sameiet.

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**
Primærbolig: Kr 1 087 500,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 4 350 000,- pr. 2026
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Leiligheten er tilknyttet Fiber TV/Internett.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Proffen Hageby 2 Sameie, orgnr. 923629653

**Om sameiet**
Sameiet Proffen Hageby 2 Sameie består av 16 seksjoner på eiendommen.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Dog skal styre underrettes om alle overdragelser.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

**Fellesformue**
Kr 20 514,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 47 766,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 9 511,-.

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**
Dyrehold er tillatt.

**Sameiets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 7195374

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 594 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er pent opparbeidet med steinlagte gangveier, grøntarealer, lekeplass, pergola og sykkelparkering.
Utenfor seksjonen er det flott, overbygd veranda som vender ut mot fellesarealene.

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**
Sentral og barnevennlig beliggenhet i idylliske Proffen Hageby. Dette er et meget hyggelig og idyllisk boligområde på Gulskogen med gangavstand til barnehager, skoler, dagligvare, treningssenter, kollektive tilbud og Gulskogen kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Her bor du enkelt med kort vei til det meste man trenger på en vanlig hverdag. Et spennende tilskudd til nærområdet er Adrenalin, som byr på variert trening.

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 senteret.

Like ved Gulskogen ligger det også legesenter med fysioterapi mm.

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. 7 min gange til Gulskogen idrettspark, med gressbane og kunstgressbaner samt 7 min gange til CrossFit Drammen. I tillegg er det kun en kort spasertur til ballplass og akebakke i Rødgata.

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

**Bebyggelse**
Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger.

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

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

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 09.12.2019.

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.

**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) er avsatt til:
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Ras- og skredfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Flomfare
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Gjeldende regulering:
- Områderegulering for Sundland (16.06.2015) med formål til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

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

Det er flere relaterte planer til eiendommen. Planstatus foreligger hos megler.

Området er under utvikling og det pågår utbygging av nye boliger og eiendommer i området. Byggestøy i perioden må påregnes.
Det er også et større byggeprosjekt i nærområdet, Kikkut Terrasse hvor det skal utvikles en rekke nye boliger.

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

3301/15/328/1:
25.07.2019 - Dokumentnr: 863349 - Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:328
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2019 - Dokumentnr: 1068243 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver:  Knr:3301 Gnr:15 Bnr:327
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:328
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2019 - Dokumentnr: 1068272 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Knr:3301 Gnr:15 Bnr:327
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelse om bruk av utomhusarealer
Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:328
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2019 - Dokumentnr: 1147222 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om gjestebil- og sykkelparkering
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090977 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 62/1050

01.10.2019 - Dokumentnr: 1147222 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:15 Bnr:327 Snr: 1 - 24
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 974121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:15 Bnr:322
RETTIGHETSHAVER: Eiendommer som blir fradel fra bnr. 322 iht. kartskisse
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om belysning

22.09.2023 - Dokumentnr: 1033950 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:3301 Gnr:15 Bnr:333
Bestemmelse om bruks- og adkomstrett til brannoppstillingsplass

**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: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 725,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900kr.

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling - Lou interiør kr. 10 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 126,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2026

**Ansvarlig megler**
Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

**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).

# Tilstandsrapport

Professor Smiths alle 26, 3048 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 15, bnr. 328, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²**



**Befaringsdato:** 06.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1711 **Eiendomsverdi ref nr:** RW1458

**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.

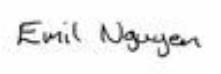
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Flatt tak tekket med papp/folie.
Yttervegger: Stål- og betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk og utvendig teglsteinsfasade.
Etasjeskille: Betongkonstruksjoner.
Grunnmur: Grunnmur og fundamenter av støpt betong, på grunnmasser av leire.

Oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Vannbåren gulvvarme i entré/gang, soverom og stue/kjøkken, tilknyttet fjernvarme.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass H101.
- Parkeringsplass i nabokjeller med plass nummer 119.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019**

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 skyvedør.

Leiligheten har en terrasse på ca. 19 m². Uteområdet er tekket med terrassebord og rekkverk av stål.

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

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

Sluk er av type rustfritt stål.

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

Innredning:
- Glatte fronter.
- Glassplate over kjøkkenbenk.
- 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 gangen.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i garderobeskapet i gangen.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i gangen.

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

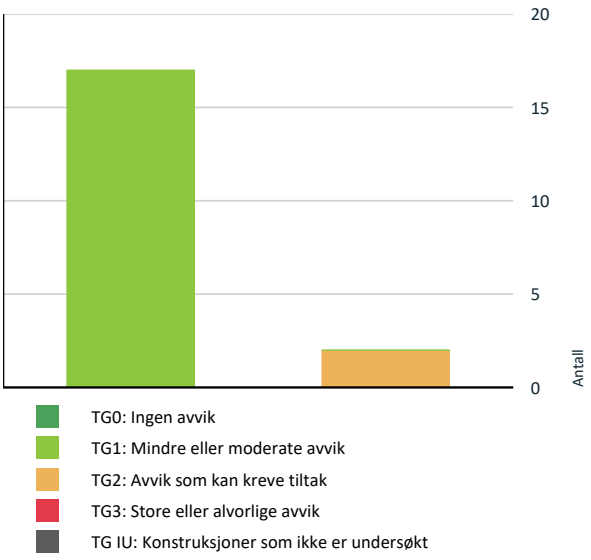
**Boligbygg med flere boenheter**

• 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.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2019

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

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

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

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

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

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 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Leiligheten har en terrasse på ca. 19 m².
Uteområdet er tekket med terrassebord og rekkverk av stål.

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

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv:
- Parkett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist noe bruksmerker/slitasje i gang/entreen.

**Konsekvens/tiltak**

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

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.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

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

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

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

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

## 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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk er av type rustfritt stål.

Gjenværende forventet levetid: 13-18 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

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



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist noe svelleskader på innredningen.

**Konsekvens/tiltak**

TG 2 settes kun på innredningen, da det er påvist svelling, trolig som følge av langvarig fuktpåkjenning.

### 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 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i stue mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning:
- Glatte fronter.
- Glassplate over kjøkkenbenk.
- 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 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

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

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

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

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

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i garderobeskapet i gangen.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.

# Tilstandsrapport

Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i gangen.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.

### 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 garderobeskapet i gangen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# 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.




| | |
|---|---|
| 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 | 66 | | | 66 | 19 |
| Felles kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **66** | **5** | | | **19** |
| **SUM BRA** | **71** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

TBA:
- Terrasse på ca. 19 m²

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.8.2026 | Emil Nguyen | Takstingeniør |
| | Sander Nygård | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 15 | 328 | | 1 | 16 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Professor Smiths alle 26

**Hjemmelshaver**
Selstad Hanna Sofie, Nygård Sander

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Sander Nygård | 9578-5999-4-3798168 | 2026-08-09 21:15:41 |
| Hanna Sofie Selstad | 9578-5999-4-3760946 | 2026-08-09 21:35:10 |

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. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0252/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Professor Smiths alle 26, 3048 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Hanna Sofie Selstad, Sander Nygård

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. november 2022

**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: 7195374
Forsikret i: Tryg Forsikring

## 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?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det har blitt bygd garasje.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

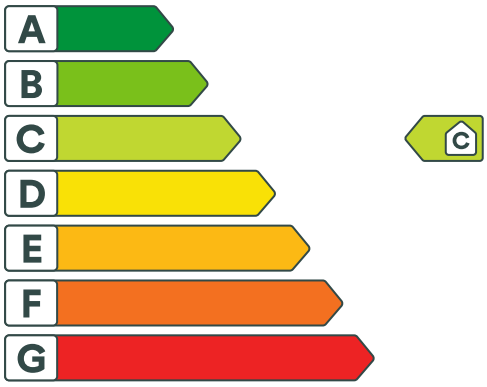
**Oppdragsnummer: 10-0252/26**

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| , | |
| Dato for energimerking<br>**11.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-330260** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300766083** |
| Gårdsnummer<br>**15** | Bruksnummer<br>**332** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**—** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2019** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**66,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**64,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**120,74 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**125,10 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**8 006 kWh** |




,

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



,

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1962
PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1962

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller forretningsfører Simon Mazarino som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Simon Mazarino er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Øyvind Langberg og Margrethe Lindaas Aamodt er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 1962 Proffen Hageby 2 Sameie.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Flatebø

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Yngve Carlson

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Adamski
- Stine Rønning

**PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE**
**ORG.NR. 923629653, KLIENTNR. 1962**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 774 780 | 774 366 | 788 000 | 807 886 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **774 780** | **774 366** | **788 000** | **807 886** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | -4 230 | -3 000 | -4 300 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -15 190 | -6 625 | -7 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -59 020 | -56 750 | -60 000 | -62 700 |
| Konsulenthonorar | | -7 810 | -7 410 | -7 000 | -7 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -173 516 | -146 052 | -132 000 | -143 620 |
| Forsikringer | | -48 321 | -38 178 | -44 000 | -49 280 |
| Kommunale avgifter | 7 | -78 792 | -74 562 | -90 000 | -95 325 |
| Energi/fyring | 8 | -128 084 | -109 576 | -120 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -80 821 | -74 916 | -77 000 | -81 620 |
| Andre driftskostnader | 9 | -104 713 | -214 568 | -181 000 | -194 530 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-730 497** | **-762 867** | **-751 000** | **-798 375** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **44 283** | **11 499** | **37 000** | **9 511** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 3 483 | 3 702 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **3 483** | **3 702** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **47 766** | **15 201** | **37 000** | **9 511** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 47 766 | 15 201 | | |

**PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE**
**ORG.NR. 923629653, KLIENTNR. 1962**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 13 071 | 23 039 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 93 779 | 77 243 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 112 396 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 224 717 | 238 939 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 83 403 | 80 592 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **414 970** | **532 209** |
| **SUM EIENDELER** | | **414 970** | **532 209** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 345 506 | 297 740 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **345 506** | **297 740** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 30 528 | 2 553 |
| Leverandørgjeld | | 38 936 | 173 372 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 58 544 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **69 464** | **234 469** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **414 970** | **532 209** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Drammen, 10.04.2026
Styret i Proffen Hageby 2 Sameie

Arild Aamodt Kari Vassmoen Kjell Runar Krogh Moen

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Driftskostnader | 57 216 |
| Energi | 179 100 |
| Felleskostnader | 263 520 |
| Heis | 22 464 |
| TV/Internett | 108 672 |
| Kommunalge avgifter | 65 280 |
| Vask | 78 528 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **774 780** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 230** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -30 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-30 000** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -15 190 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-15 190** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -12 887 |
| Drift/vedlikehold VVS | -39 690 |
| Drift/vedlikehold elektro | -12 992 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -36 237 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -21 869 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -24 082 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -25 087 |
| Kostnader dugnader | -671 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-173 516** |

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | 88 |
| Renovasjonsgebyr | -78 880 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-78 792** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -12 329 |
| Fjernvarme | -98 194 |
| Andre fyringskostnader | -17 561 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-128 084** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renhold ved firmaer | -93 634 |
| Andre driftskostnader | -7 242 |
| Andre kontorkostnader | -180 |
| Bank- og kortgebyr | -2 282 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -1 376 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-104 713** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 667 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 811 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 5 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 483** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JYSEO-1P63H-H6A0U-HF8TB-Y5PD8-J0TF5

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."*

**Bente Hodne**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-05-07 13:32:32 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: JY5EO-1P63H-H6A0U-HF8TB-Y5PD8-J0TF5*

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
**Selskapsnummer:** 1962 **Selskapsnavn:** PROFFEN HAGEBY 2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Simon Mazarino er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Øyvind Langberg og Margrethe Lindaas Aamodt er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



_____ _____

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Elin Flatebø

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Yngve Carlson

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Adrian Adamski

☐ Stine Rønning

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# VEDTEKTER FOR SAMEIET PROFFEN HAGEBY 2 sameie

Vedtatt på konstituerende årsmøte i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, endret på årsmøte 11. april 2022.

## 1. SAMEIET OG FORMÅL

Sameiet Proffen Hageby Leiligheter ("**Sameiet**") omfatter eiendommen gnr. 15 bnr. 328 i Drammen kommune.

Sameiet er oppdelt i 16 seksjoner til boligformål. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Med sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt Sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

## 2. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i Sameiet. Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøk.

## 3. PARKERING

Sameierne skal ha parkeringsplass gjennom eierskap i **Proffen Hageby Parkeringssameie**, som skal etableres i en parkeringskjeller på felt B1.4 (og/eller B1.5). Parkeringskjelleren skal oppføres på et senere tidspunkt. Proffen Hageby Parkeringssameie skal etableres i forbindelse med ferdigstillelsen av parkeringskjelleren. Frem til parkeringskjelleren kan tas i bruk har sameierne rett til midlertidig parkeringsplass som ligger på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune. Retten til midlertidig parkeringsplass gjelder frem til den permanente parkeringskjelleren kan tas i bruk. Sameierne vil da få rett og plikt til å bytte parkeringsplass slik at den midlertidige parkeringsplassen bortfaller på det tidspunkt det gis tillatelse til å bruke den permanente parkeringskjelleren.

Midlertidig parkeringsplass tildeles ved overtakelse og permanent parkeringsplass tildeles når det gis brukstillatelse til parkeringskjelleren.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for Proffen Hageby Parkeringssameie. Drift og vedlikehold av den midlertidige parkeringsplassen og den permanente parkeringskjelleren deles likt mellom brukerne.

## 4. RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Salg og utleie skal varsles til styret slik at man har kontroll på hvem som bor i Sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.

## 5. FORHOLDET TIL NABOEIENDOMMER

Sameiet har med gnr. 15 bnr. 327 avtalt felles rettigheter og forpliktelser i egen erklæring. I erklæringen har sameiene avtalt en intern kostnadsfordeling for drift og vedlikehold, og sameiene er forpliktet til å avsette et årlig beløp for dekning av kostnadene.

Sameiet har også rettigheter og plikter i henhold til erklæring om felles infrastruktur og grøntareal på gnr. 15 bnr. 322, og rettigheter og plikter i henhold til erklæring om parkering.

Beboerne i Sameiet plikter å gjøre seg kjent med erklæringenes innhold og oppfylle de forpliktelser som er avtalt.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

## 6. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon/innkalling er tillatt. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøtet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## 7. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

(i) Årsberetning fra styret

(ii) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand

(iii) Valg av styremedlemmer

## 8. STEMMERETTSREGLER

Hver seksjon gir én stemme på årsmøtet.

## 9. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

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

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;

(iii) 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;

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

(v) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av Sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder 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 seksjonseierne.

## 10. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

## 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

## 12. STYRETS MYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

## 13. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 14. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta om Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

## 16. FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret.

## 17. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens utvendige sikringsskap.

Balkonger og terrasser er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utbedring/utskifting av balkonger/terrasser er likevel Sameiets avgjørelse og ansvar hvis forringelsen ikke skyldes den enkelte sameiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte sameier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Den enkelte sameier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## 18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige og/eller søknadspliktige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene er lovlige å utføre. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Innvendige bygningsarbeider skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige sameiere. Støyende arbeid er kun tillatt i kortere perioder mellom kl. 8 og 21 på hverdager og mellom kl. 10 og 16 i helg og på helligdager.

## 19. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til abonnement kabel-tv/bredbånd, administrasjon, vedlikehold av heis og trapp-/vindsvask skal fordeles med lik andel pr. antall boligseksjoner. Det skal utføres utvendig vindusvask minst to ganger i året. Offentlige avgifter til renovasjon, vann- og kloakk fordeles også med lik andel. På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte sameier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet – til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## 20. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves årlig.

## 21. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonens § 23.

**22. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

**23. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

**24. Erververvsbegrensning**

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

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av to 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 eierseksjonens §23.

**25. Kortiddsutleie**

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 24 og 25. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

26 Ombygging eller annen tilrettelegging

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 564
PROFFEN HAGEBY GARASJESAMEIE 1

## Velkommen til årsmøte i PROFFEN HAGEBY GARASJESAMEIE 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/564

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
**Styret i PROFFEN HAGEBY GARASJESAMEIE 1**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Simon Mazarino er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Mathias Kvæl Nyheim er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

---

**PROFFEN HAGEBY GARASJESAMEIE 1**
**ORG.NR. 932483831, KLIENTNR. 564**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 305 947 | 289 195 | 306 000 | 306 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **305 947** | **289 195** | **306 000** | **306 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Forretningsførerhonorar | | -45 500 | -37 549 | -35 000 | -47 000 |
| Konsulenthonorar | | -17 150 | -5 093 | 0 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 3 | -46 350 | -72 948 | -75 000 | -50 000 |
| Forsikringer | | -49 971 | -69 410 | -67 000 | -75 040 |
| Energi/fyring | 4 | -87 150 | -103 079 | -120 000 | -110 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | -3 201 | -2 684 | -7 000 | -7 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-249 322** | **-290 762** | **-304 000** | **-294 040** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **56 626** | **-1 567** | **2 000** | **11 960** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 6 | 3 583 | 211 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -66 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **3 583** | **145** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **60 209** | **-1 423** | **2 000** | **11 960** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | 0 | -1 423 | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 1 423 | 0 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 58 786 | 0 | | |

**PROFFEN HAGEBY GARASJESAMEIE 1**
**ORG.NR. 932483831, KLIENTNR. 564**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 510 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 2 588 | 2 588 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 65 834 | 33 399 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **68 421** | **36 497** |
| **SUM EIENDELER** | | **68 421** | **36 497** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 58 786 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -1 423 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **58 786** | **-1 423** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 540 | 5 148 |
| Leverandørgjeld | | -105 | 28 571 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 4 200 | 4 200 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **9 635** | **37 919** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **68 421** | **36 497** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Drammen, 22.05.2026
Styret i Proffen Hageby Garasjesameie 1

Joakim Bøhn

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**ANSATTE**
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 305 947 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **305 947** |

**NOTE 3**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -46 350 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-46 350** |

**NOTE 4**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -87 150 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-87 150** |

**NOTE 5**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre driftskostnader | -331 |
| Bank- og kortgebyr | -2 790 |
| Øreavrunding | 1 |
| Tap på fordringer | -80 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-3 201** |

**NOTE 6**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 3 424 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 148 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 11 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 583** |

**NOTE 7**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | -4 200 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-4 200** |

**VEDTEKTER FOR PROFFEN HAGEBY PARKERINGSSAMEIE 1**

**Vedtatt på stiftelsesmøte 12.10.2023**

## 1. NAVN

Sameiets navn er Proffen Hageby Parkeringssameie 1, (omtalt som "**Proffen Hageby Parkeringssameie 1**" eller "**Sameiet**").

## 2. HVA SAMEIET OMFATTER, SAMEIERNE MV.

Sameiegjenstanden utgjør eiendommen gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune, bestående av 149 parkeringsplasser til bil med kjørebane og adkomstarealer, sykkelparkering, tekniske rom og boder ("**Eiendommen**") og består av de som til enhver tid er eier/hjemmelshavere av en ideell andel av Eiendommen ("**Sameierne**" eller enkeltvis "**Sameier**"). Sameiet skal bestå av andeler med sameiebrøk i Eiendommen, som skal fordele seg som følger:

1 andel for parkeringsplass til bil, hver utgjørende 1/149 til sammen 149 parkeringsplasser.

Eiendommen skal hovedsakelig tjene som parkeringskjeller for eierseksjonssameier som er etablert/skal etableres på gnr. 15, bnr. 327, bnr. 328, bnr. 329, bnr. 330 og bnr. 331 i Drammen kommune (samlet omtalt som "**Proffen Hageby**"). Som følge av dette, er det kun seksjonseiere i Proffen Hageby som har rett til å kjøpe andel(er) i Eiendommen og bli Sameiere.

Det presiseres at Utbygger, ved første gangs overdragelse av en andel (med tilknyttet parkering), står fritt til å velge hvem han skal overdra andel i Eiendommen til (i og utenfor Proffen Hageby), herunder har Utbygger rett til å si nei til overdragelse selv om den som ønsker å erverve en andel i Eiendommen er seksjonseiere i Proffen Hageby.

Sameierne vil etter erverv eie en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til disse vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Eiendommen som de plikter å følge.

## 3. FORMÅL

Sameiets formål er å drifte og forvalte Eiendommen til det beste for Sameierne. Som det fremgår av punkt 2 over, skal Eiendommen hovedsakelig tjene som parkeringskjeller for Proffen Hageby.

## 4. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser (avhengig av hvor mange andeler Sameieren eier) i Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer (dvs. de delene av Eiendommen som ikke utgjøres av parkeringsplasser, tekniske rom eller boder) til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Rettigheter til tekniske rom, infrastruktur og boder til fordel for seksjonseierne på gnr. 15 bnr. 330 og bnr. 331 i Drammen kommune er sikret gjennom tinglyst erklæring i Eiendommen.

Vedlagt følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering (vedlegg 1). Styret i Sameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplassene og bodene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser (dvs. hvilken parkeringsplass Sameieren disponerer) uten at de berørte Sameierne (dvs. eier av de aktuelle parkeringsplassene) har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter, se blant annet punkt 6. Utbygger har imidlertid rett til å bytte om på parkeringsplasser på Eiendommen eller pålegge sameiere midlertidig å flytte parkeringen fra Eiendommen til parkering på terreng utendørs frem til utviklingen av eiendommen gnr. 15 bnr. 331 er fullført, uten samtykke fra de berørte Sameierne, dersom det er nødvendig av hensyn til prosjektet Proffen Hageby.

15 av parkeringsplassene i Eiendommen er reduserte/ikke fullverdige parkeringsplasser. Disse er markert på vedlagte oversikt i vedlegg 1, hvorav parkeringsplasser merket med Z er parkeringsplasser som vil bli solgt til redusert pris grunnet vanskeligere adkomst (totalt 10 stk.), og parkeringsplasser merket med X ikke anses som fullverdige parkeringsplasser grunnet bredde, søyleplasser e.l. (totalt 5 stk.).

Eiendommen kan, uten hensyn til om det aktuelle arealet er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere.

All ferdsel i Eiendommen, herunder i kjørebane og adkomstarealer, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i parkeringskjelleren. For øvrig vises det til evt. ordensreglement fastsatt av styret i henhold til vedtektene punkt 12.

En Sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass Sameieren disponerer eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte Sameier. Strøm, betales etter målt bruk der måler er installert, eller ved et beløp/etter særskilt kostnadsfordelingsprinsipp som fastsettes av styret dersom det ikke er en egen måler.

Alle Sameierne i Sameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtektene, evt. ordensreglement fastsatt av styret i henhold til vedtektene pkt. 12, beslutninger fra styret og årsmøtet, og erklæringer som er tinglyst i Eiendommen.

## 5. RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle Sameierne har/får en ideell andel i Sameiet i henhold til eierbrøk angitt i tinglyst skjøte.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i Eiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet med opplysninger om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel. Det vises likevel til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass under i punkt 6.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet i henhold til sameieloven § 14 og § 15.

## 6. DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i Eiendommen i henhold til tinglyst eierbrøk.

Parkeringsplassene i Eiendommen er fordelt på Sameierne slik det fremgår av vedlagte tegning (vedlegg 1) og oversikten styret til enhver tid fører over parkeringsplassene.

En Sameier som ønsker å selge/overføre sin andel i Eiendommen, kan bare selge/overføre sin andel til andre seksjonseiere i Proffen Hageby.

Dersom en Sameier med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Proffen Hageby uten samtidig å overdra sin andel i Eiendommen, kan styret i Sameiet når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være i Sameiet.

Dersom en Sameier overdrar sin sameieandel, plikter Sameieren å gjøre den nye sameieren kjent med disse vedtektene før overdragelse av andelen og gjøre den nye sameieren forpliktet til disse vedtektene.

Sameierne kan fritt leie ut parkeringsplassen(e) til andre, også til andre enn seksjonseiere i Proffen Hageby. For ordens skyld presiseres det at sameieloven §§ 11 og 12 fravikes. Videre kan den enkelte Sameier påhefte sin andel servitutter og foreta andre rettslige disposisjoner over andelen i den grad dette ikke er i strid med disse vedtektene.

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

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre fordelingen av parkeringsplasser. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som de enkelte Sameierne disponerer.

## 7. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Alle Sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. En Sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver på årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet med siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Dersom et forslag som etter eierseksjonsloven, sameieloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styret beretning om revidert regnskap. Innkallingen kan sendes per e-post, forutsatt at Sameiers e-post er registrert hos styret.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskap for foregående kalenderår
c) Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse/e-post. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret i Sameiet finner det nødvendig eller når to eller flere Sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. pkt. 7.

**9. ÅRSMØTETS VEDTAK**

Ved avstemninger regles flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk, jf. pkt. 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) Endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

a) at bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 14
c) endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

**10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre.

Før alle eiendommene som utgjør Proffen Hageby (som skal ha rettigheter i Eiendommen) er ferdigutviklet, herunder gnr. 15, bnr. 331, har Utbygger rett (men ikke plikt) til å sitte og ha flertall i styret, og har alene signaturrett på vegne av Sameiet frem til Proffen Hageby er utviklet. Når utviklingen er fullført, skal styret bestå av ett styremedlem fra hvert eierseksjonssameie i Proffen Hageby, dvs. fem styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtale med forretningsfører må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret møtes minst én gang i året, og ellers når ett styremedlem krever det.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styrets leder skal ikke ha dobbeltstemme, men ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET**

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter Sameiet med sin underskrift, men Utbygger har alene signaturrett på vegne av Sameiet frem til Proffen Hageby er utviklet.

**12. ORDENSREGLER**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

**13. VEDLIKEHOLD**

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Sameiere/brukere må fjerne unødvendig snø av biler før innkjøring til Eiendommen for å ikke utvikle et for fuktig miljø.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

**14. FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP**

Kostnader med Eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 over, er felleskostnader.

Felleskostnadene skal deles mellom Sameiet og eierseksjonssameiene på gbnr. 15/330 og 15/331. Sameiet skal dekke 86,3 % av kostnadene, mens gbnr. 15/330 og 15/331 til sammen skal dekke 13,7 %.

Kostnadsandelen til gbnr. 15/330 og 15/331 svarer til andelen areal i Eiendommen disse eiendommene eksklusivt disponerer i henhold til tinglyste erklæringer på Eiendommen (tekniske rom, infrastruktur og boder), og er beregnet på følgende måte:

| | |
|---|---|
| Andel av Eiendommen som utgjør bodareal til eksklusiv bruk av gbnr. 15/330 og 15/331. | 9,8 %, som dekkes av gbnr. 15/330 og 15/331 |
| Andel av Eiendommen som utgjør tekniske rom til eksklusiv bruk av gbnr. 15/330 og 15/331. | 3,5 %, som dekkes av gbnr. 15/330 og 15/331 |
| Andel av Eiendommen som utgjør felles tekniske rom som gbnr. 15/330, 15/331 og Sameiet disponerer i fellesskap | 0,6 %, som dekkes og deles likt mellom gbnr. 15/330, 15/331 og Sameiet |
| Resterende del av Eiendommen som Sameiet disponerer | 86,1 %, som dekkes av Sameiet |

Andelen felleskostnader gbnr. 15/330 og 15/331 plikter å dekke (til sammen 13,7 %) skal fordeles likt mellom eierseksjonssameiene på gbnr. 15/330 og 15/331. Styret i Eiendommen skal viderefakturere den aktuelle kostnadsandelen (6,85 % hver) til de to eierseksjonssameiene.

Andelen felleskostnader Sameiet plikter å dekke (86,3 %) skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken, jf. pkt. 2 over.

Felleskostnader omfatter blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf. pkt. 17
b) kostnader til indre vedlikehold av Eiendommen
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, øvrig administrasjon, revisorhonorar og styrehonorarer
g) garasjeport
h) GSM-key el. tilsvarende

i) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j) Oppmerking av p-plasser
k) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l) Offentlige skatter og avgifter, herunder eventuell eiendomsskatt

Sameiernes plikt til kostnadsdekning i henhold til dette punktet begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til erverver av parkeringsplass.

Sameiet er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel.

Sameiet skal lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Eiendommen/garasjeanlegget og fordele kostnadene i henhold til vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

**15. BETALING AV FELLESKOSTNADER**

Den enkelte Sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Felleskostnader skal innbetales til kontonummer angitt av styret. En Sameier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av punkt 14, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Beløpets størrelse fastsettes av styret eller årsmøtet slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

**16. SAMEIERNES ANSVAR OG FORPLIKTER UTAD**

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

**17. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

**18. FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. For ordens skyld presiseres det at sameieloven §§ 11, 12, 14 og 15 ikke gjelder.

Følgende bestemmelser i eierseksjonsloven skal få anvendelse så langt de passer: §§ 6, 6a, 6b, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 53, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 63a.

Ved motstrid mellom vedtektene, sameieloven og/eller eierseksjonsloven, skal vedtektene gå foran.

**19. VEDLEGG:**

1. Tegning med angivelse av p-plasser og boder

# VEDLEGG 01




## Forklaring

B07 Nummerering boder (blå tekst)
130 Nummerering P-plasser (rød tekst)

**Suffiks P-plass nummerering**

Z i nummer : Plasser med prisavslag grunnet vanskeligere adkomst (søyleplassering el. annet)

X i nummer: Plassene regnes ikke som fullverdige P-plasser (grunnet bredde, søyleplassering el. annet)

*ORIENTERENDE TEGNING*
*29.09.2023*

# Protokoll til årsmøte 2026 for PROFFEN HAGEBY GARASJESAMEIE 1

**Organisasjonsnummer:** 932483831
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Simon Mazarino er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Kvæl Nyheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

DRAMMEN KOMMUNE

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 09.12.2019
Saksnr.: BYGG-19/00399-14
Deres ref.:

**Professor Smiths alle 12 - 44, ferdigattest for oppføring av rekkehus og boligblokk (punkthus) med tilhørende utearealer**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 15/327/0/0<br>Professor Smiths alle 20 |
| Ansvarlig søker: | A-LAB AS |
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 15/328/0/0<br>Professor Smiths alle 14 |
| Tiltakshaver: | PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS |

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for rekkehus og boligblokk med tilhørende utearealer mottatt 28.11.2019.

Det ble gitt rammetillatelse 07.07.2017 for oppføring av rekkehus og boligblokk (punkthus) med tilhørende utearealer i sak med saksreferanse 17/3904/13. Videre ble gitt igangsettingstillatelse nr. 1 den 25.01.2018 for grunnarbeider knyttet til kalkstabilisering av grunn. Det ble gitt igangsettingstillatelse nr. 2 den 30.04.2018 for grunnarbeider, fundamenter og utvendig vann- og avløpsanlegg, samtidig med at det ble gitt tillatelse til nedjustering av kotehøyder på alle bygg unntatt bygningsrekke B. Det ble gitt igangsettingstillatelse nr. 3 den 25.06.2018 for alle bygningsmessige arbeider og tekniske installasjoner. Det ble gitt igangsettingstillatelse nr. 4 den 22.02.2019 for alle utomhusarbeider, samtidig som det ble gitt tillatelse til noen endringer av utomhusplan. Sistnevnte igangsettingstillatelse ble gitt i sak med referansenummer BYGG-19/00399, grunnet overgang til nytt saksbehandlings- og arkivsystem.

Videre ble det gitt midlertid brukstillatelse for hele tiltaket og tillatelse til endring av utomhusarealer og mindre justeringer av ytterveggenes posisjoner og veggtykkelser den 11.09.2019.

Det søkes nå om ferdigattest for hele tiltaket.

## 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 rekkehus og boligblokk (punkthus) med tilhørende utearealer.

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.

**Byplan**

**Byplan, byggesak**
Organisasjonsnummer
939 214 895

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3008 DRAMMEN

Telefon +47 32 04 00 00
kommunepost@drmk.no
www.drammen.kommune.no

## Opplysninger om søknaden

**Ansvar**
Gjennomføringsplan versjon nr. 8, datert 25.11.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

| Foretak og org.nr. | Beskrivelse | Tiltaksklasse |
|---|---|---|
| A-LAB AS<br>Org.nr. 982165105 | SØK, PRO, arkitekturprosjektering | 2 |
| Grindaker AS<br>Org.nr. 944389407 | PRO, prosjektering av utearealer og landskapsutforming<br>(til og med IG1, overtas av Stener Sørensen fra og med IG2) | 2 |
| Siv. Ing. Stener Sørensen AS<br>Org.nr. 814266222 | PRO, prosjektering av utomhusanlegg og graveplan<br>(overtatt ansvar fra Grindaker AS, fra og med IG2) | 2 |
| Multiconsult Norge AS<br>Org.nr. 918836519 | PRO, geoteknisk prosjektering og fundamentering | 2 |
| Multiconsult ASA<br>Org.nr. 910253158 | PRO, prosjektering av miljøgeologi og grunnforurensning | 2 |
| Nerdrums oppmaaling AS<br>Org.nr. 914549760 | PRO, oppmålingsteknisk prosjektering<br>UTF, plassering /kontroll | 3<br>2 |
| Norconsult AS<br>Org.nr. 962392687 | PRO, prosjektering av utvendig vann- og avløpsanlegg | 2 |
| Sivilingeniør Will Arentz AS<br>Org.nr. 985060851 | PRO, prosjektering av plasstøpte fundamenter<br>PRO, prosjektering av konstruksjonssikkerhet krefter global stabilitet, punkthus | 2<br>2 |
| Sweco Norge AS<br>Org.nr. 967032271 | PRO: Brannteknisk prosjektering på konseptnivå | 3 |
| Strøm Gundersen AS<br>Org.nr. 961023823 | UTF, utførelse av kalkstabilisering av grunn | 2 |
| Strøm Gundersen AS<br>Org.nr. 961023823 | UTF,<br>utførelse av alle grunnarbeider og fundamentering<br>utførelse av utvendig vann- og avløpsanlegg<br>utførelse av plasstøpte betongarbeider og tømrerarbeider | <br>2<br>2<br>2 |
| Prosjekt Planung AS<br>Org.nr. 964105944 | KONTROLL, uavhengig kontroll av geoteknikk | 2 |
| Takstforum AS<br>Org.nr. 914998727 | KONTROLL, uavhengig kontroll av følgende områder:<br>Brannkonsept<br>Konstruksjonssikkerhet<br>Bygningsfysikk<br>Våtrom | <br>3<br>2<br>2<br>1 |
| Brekke&Strand Akustikk AS<br>Org.nr. 916863071 | PRO, premisser for lydforhold | 2 |
| Loe betongelementer AS<br>Org.nr. 951194913 | PRO, Prosjektering av hovedbæresystem; prefabrikerte betong- og stålelementer<br>UTF, Montering av hovebæresystem av prefabrikkerte betong- og stålelementer | 2<br>2 |
| LETT-TAK Systemer AS<br>Org.nr. 988782300<br>(ansvar opphører f.o.m. 02.05.2018) datert 21.12.2018 | PRO, konstruksjonsprosjektering av lett-tak elementer<br>PRO, prosjektering av bygningsfysikk av lett-tak elementer<br>UTF, Montering av Lettak-elementer | 2<br>2<br>2 |

| | | |
|---|---|---|
| Støren treindustri AS Org.nr. 963434472 | PRO, Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, rekkehus<br>UTF, Utførelse av klimaskall og utv. bygningsmessige arbeider, rekkehus. | 1<br>1 |
| EM TEKNIKK - ENERGI AS<br>Org.nr. 997108914 | PRO, Prosjektering av bygningsfysikk, punkthus<br>PRO, Prosjektering bygningsfysikk, rekkehus | 2<br>1 |
| Systemair AS<br>Org.nr. 929387384 | PRO, Prosjektering av balansert ventilasjon, rekkehus | 1 |
| DIN BLIKKENSLAGER Henning Carstensen<br>Org.nr. 874362972 | PRO, Prosjektering av balansert ventilasjon, punkthus<br>UTF, Utførelse av blikkenslagerarbeider/beslagarbeider<br>UTF, Utførelse av ventilasjon- og klimainstallasjoner; montering av kanaler og utstyr. | 2<br>2<br>2 |
| SCHINDLER AS<br>Org.nr. 919876522 | PRO, Prosjektering av løfteinnretning/heis<br>UTF, Utførelse av løfteinnretning/heis | 2<br>2 |
| ECT AS<br>Org.nr. 946038857 | PRO, Prosjektering av brannalarmanlegg og ledesystem | 3 |
| VEAS RØR AS<br>Org.nr. 812481312 | PRO, Prosjektering av sanitær- og sprinkel, rekkehus<br>UTF, sanitær, sprinkel rekkehus<br>UTF, sanitær, sprinkel punkthus, varme punkthus | 1<br>1<br>2 |
| EM-TEKNIKK AS<br>Org.nr. 980422720 | PRO, Prosjektering av sanitær-, varme- og slukkeanlegg, punkthus | 2 |
| Mjøndalen mur og puss AS<br>Org.nr. 973197207 | UTF, Utførelse av våtromsarbeider<br>UTF, Utførelse av murerarbeider | 1<br>3 |
| BACAS AS<br>984912471 | UTF, Utførelse av ventilasjon- og klimainstallasjoner; montering av balansert ventilasjon | 1 |
| Olaf Helge Ask AS<br>Org.nr. 910295764 | UTF, Installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem | 3 |
| Kongsberg Entreprenør AS<br>Org.nr. 987757132 | UTF: Utomhusarbeider | 2 |
| Metacon AS<br>Org.nr. 994925954 | PRO: Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, takplater<br>UTF: Montering av takplater | 2<br>2 |
| Euro-Blikk & Tak AS<br>Org.nr. 960481380 | UTF: Isolasjon & taktekking | 2 |

**Klageadgang**

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen 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/byggesak/byggesak-delesak-og-seksjonering/klage/

Med hilsen

Åge Thorvaldsen
saksbehandler

Caroline Ralle
fagkoordinator byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter*

Kopi: PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090977/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-29 10:08

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602588343
Vedlegg: Nei

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 939214895 | DRAMMEN KOMMUNE | Boks 7500, 3008 DRAMMEN |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 988728586 | PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS | | c/o Rom Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0602 | 15 | 328 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 1 | 62 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 2 | 69 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 3 | 71 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 4 | 63 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 5 | 44 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 6 | 45 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 7 | 64 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 8 | 63 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 9 | 44 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 10 | 45 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 11 | 64 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 12 | 63 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 13 | 89 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 14 | 64 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 15 | 107 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0602 | 15 | 328 | 0 | 16 | 93 / 1050 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1090977 Tinglyst: 18.09.2019
STATENS KARTVERK

16.09.2019 13.07

Side 1 av 1

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson ODPM -19/02368 |
| Drammen kommune | Postboks 7500, 3008 Drammen | Milla Flesche |

## 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 | |
|---|---|---|---|
| Advokatfullmektig Tonje Rismo | 121194[redacted] | t.rismo@selmer.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 1324 Vika | 0112 | Oslo | 97722191 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0602 | Drammen kommune | 15 | 328 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 988 728 586 | Professor Smiths Hage Utvikling 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 | 62 | BG | 13 | B | 89 | B | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 69 | BG | 14 | B | 64 | B | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 71 | BG | 15 | B | 107 | B | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 63 | B | 16 | B | 93 | B | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 44 | B | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 45 | B | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 64 | B | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 63 | B | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 44 | B | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 45 | B | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 64 | B | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 63 | B | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 1 050 | | | | Nevner = | | 1 050 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 11 07 19 | Tonje Rismo, advokatfullmektig |

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 |
|---|---|
| 11.07.19 | Tarje Rismo, advokatfullmektig |

## 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 |
|---|---|---|
| Oslo, 11.07.19 | Tonje Rismo | ADVOKATFULLMEKTIG TONJE RISMO FOR PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 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. |
|---|---|---|---|---|
| 602 | Drammen | 15 | 328 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 16/9-19 | | DRAMMEN KOMMUNE<br>Byplan |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 11.07.19 | Tonje Rismo, advokatfullmektig |

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

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**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.

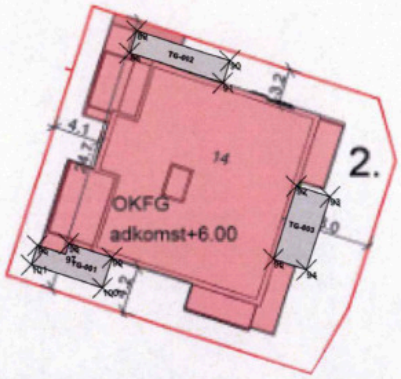
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 11.07.19 | Tonje Risnæs, advokatfullmektig |

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

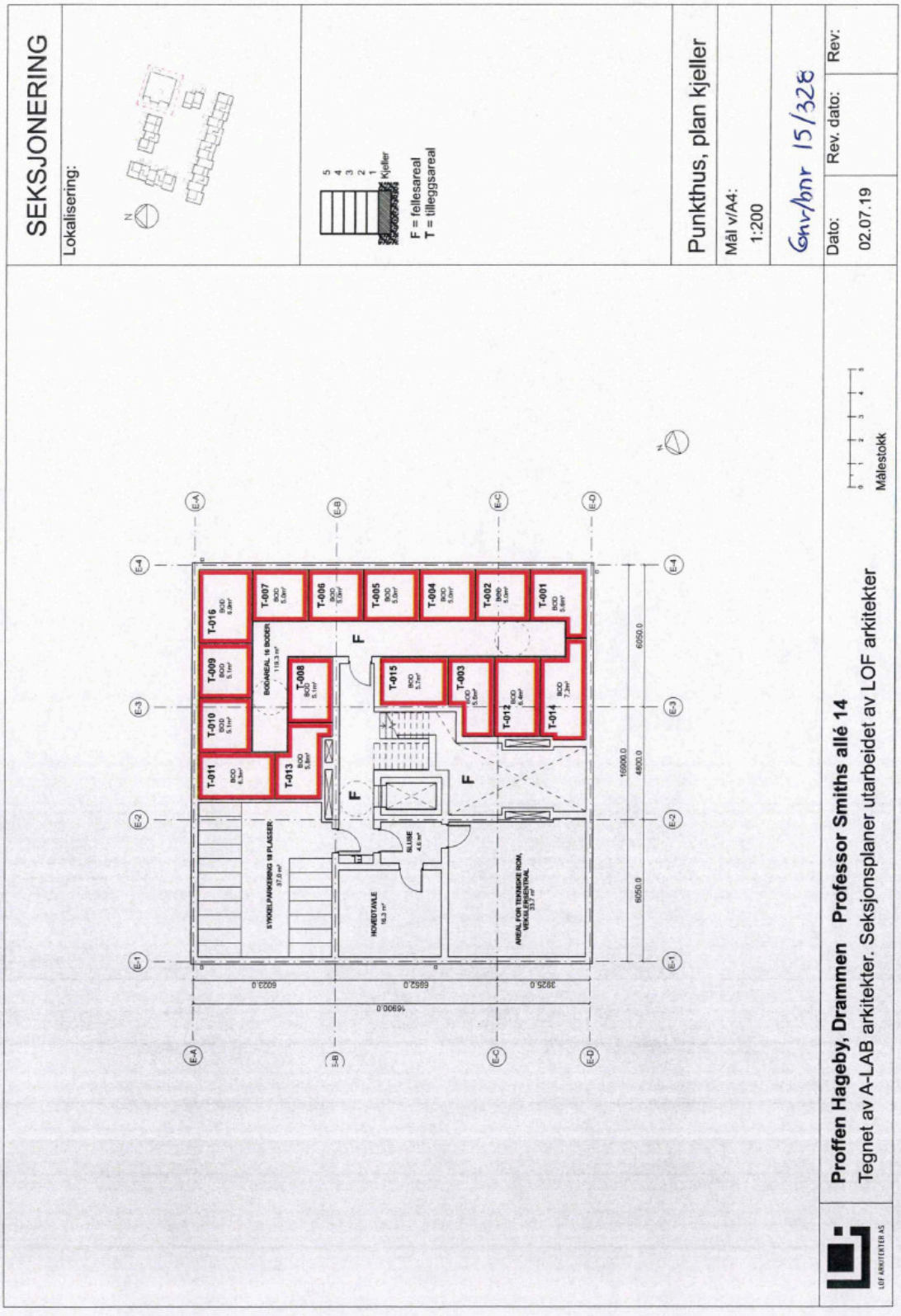
Side 4 av 4



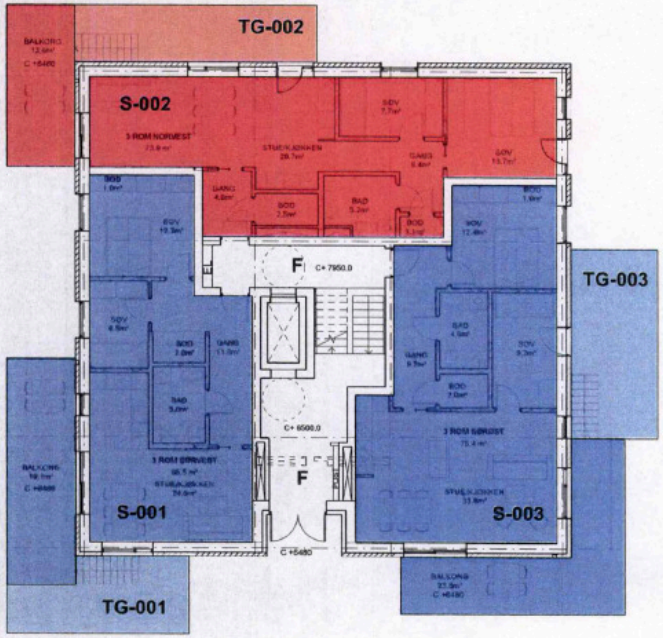

Seksjonering rekkehus
"Proffen Hageby"
Professor Smiths allé 14, Drammen

Gnr/bnr. 15/328

| Dato opprettet | Mål |
|---|---|
| 19.08.19 | 1:500 |
| Fase. Seksjonering | Sign. |

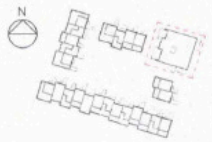

SEKSJONERING
Lokalisering:
5
4
3
2
1
Kjeller
F = fellesareal
T = tilleggsareal
Punkthus, plan kjeller
Mål v/A4:
1:200
Gnr/bnr 15/328
Dato:
02.07.19
Rev. dato:
Rev:
Proffen Hageby, Drammen Professor Smiths allé 14
Tegnet av A-LAB arkitekter. Seksjonsplaner utarbeidet av LOF arkitekter
Målestokk
LOF ARKITEKTER AS
T-001
T-002
T-003
T-004
T-005
T-006
T-007
T-008
T-009
T-010
T-011
T-012
T-013
T-014
T-015
T-016
BODAREAL 16 BODER
SYKKELPARKERING 18 PLASSER
HOVEDTAVLE
BLUSE
AREAL FOR TEKNISKE ROM, KOMMUNIKASJON
F
6023.0
6852.0
3825.0
16900.0
6050.0
4800.0
6050.0

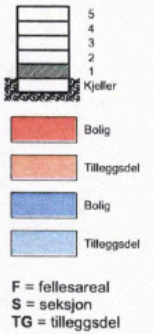
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/109097/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-29 10:08




## SEKSJONERING

Lokalisering:




F = fellesareal
S = seksjon
TG = tilleggsdel

Punkthus, plan 1

Mål v/A4:
1:200

Gnr/bnr 15/328

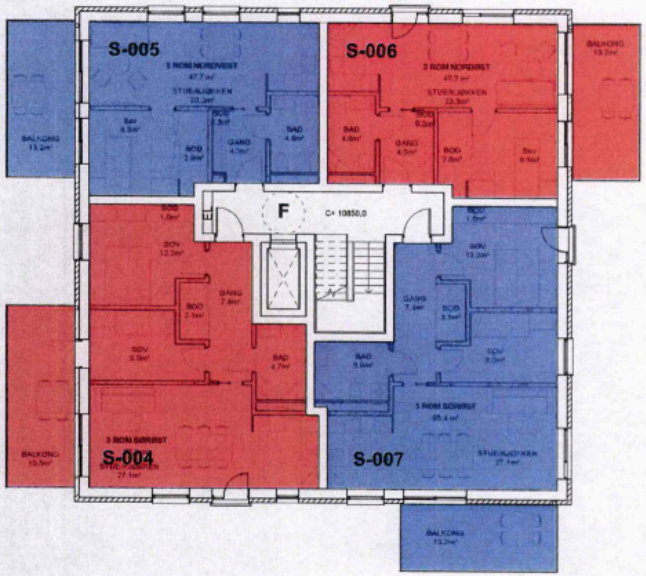
**Proffen Hageby, Drammen Professor Smiths allé 14**
Tegnet av A-LAB arkitekter. Seksjonsplaner utarbeidet av LOF arkitekter

LOF ARKITEKTER AS

Målestokk

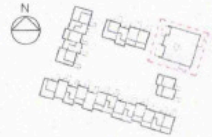
| Dato: | Rev. dato: | Rev: |
|---|---|---|
| 02.07.19 | | |

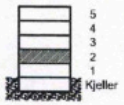
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/109097/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-29 10:08




# SEKSJONERING

Lokalisering:




Bolig

Bolig

F = fellesareal
S = seksjon

Punkthus, plan 2

Mål v/A4:
1:200

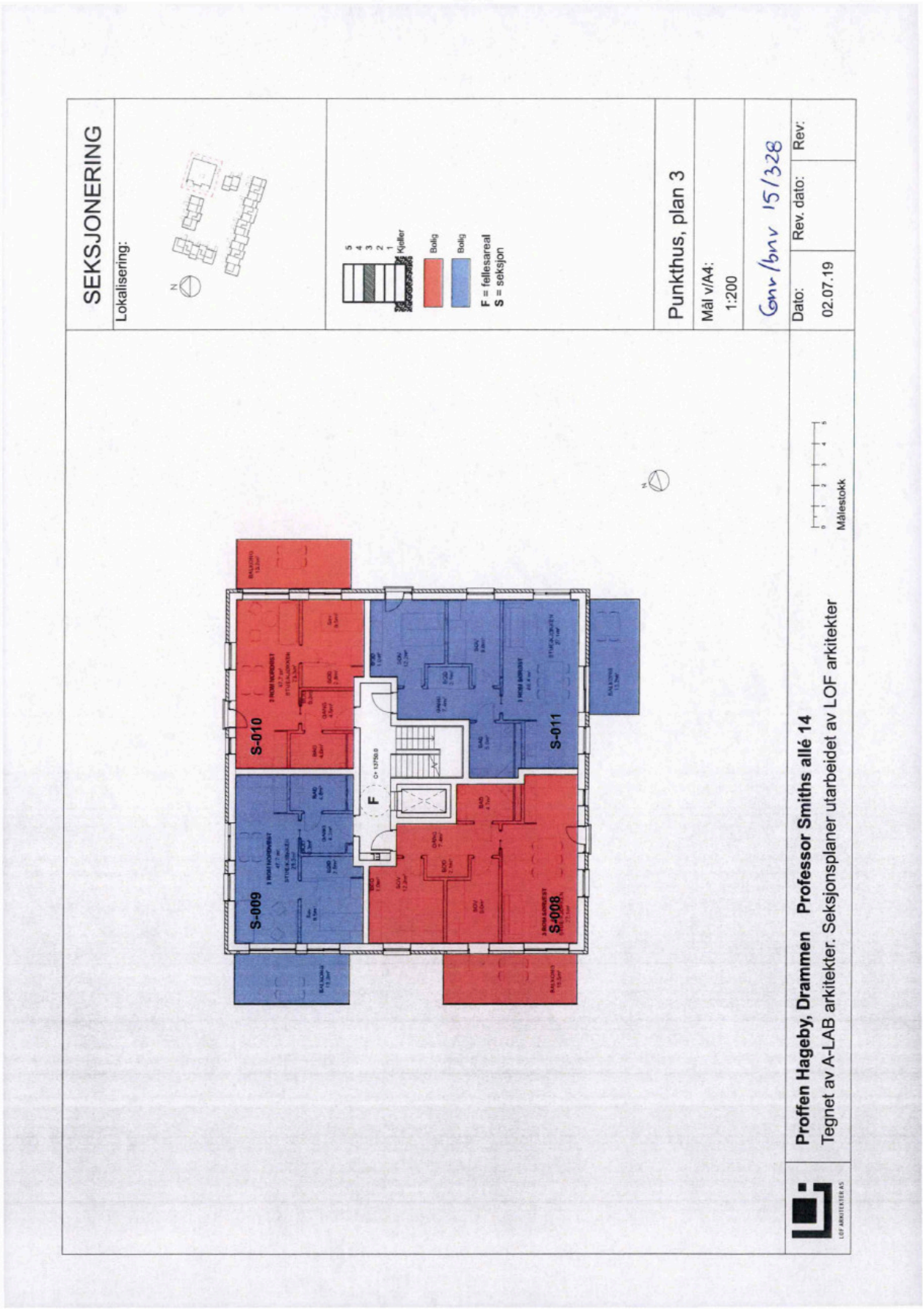
Gnr/bnr 15/328

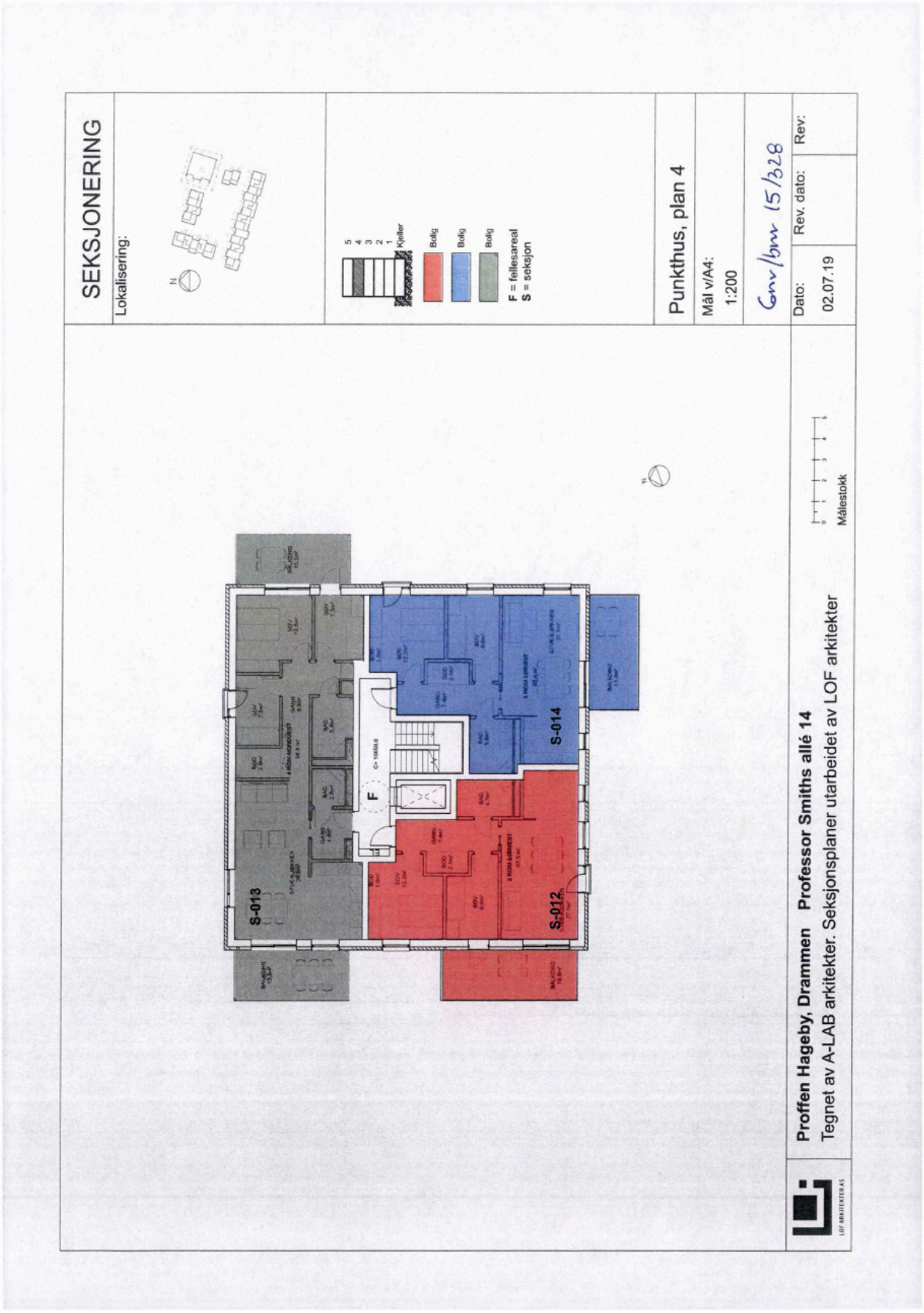
**Proffen Hageby, Drammen Professor Smiths allé 14**
Tegnet av A-LAB arkitekter. Seksjonsplaner utarbeidet av LOF arkitekter

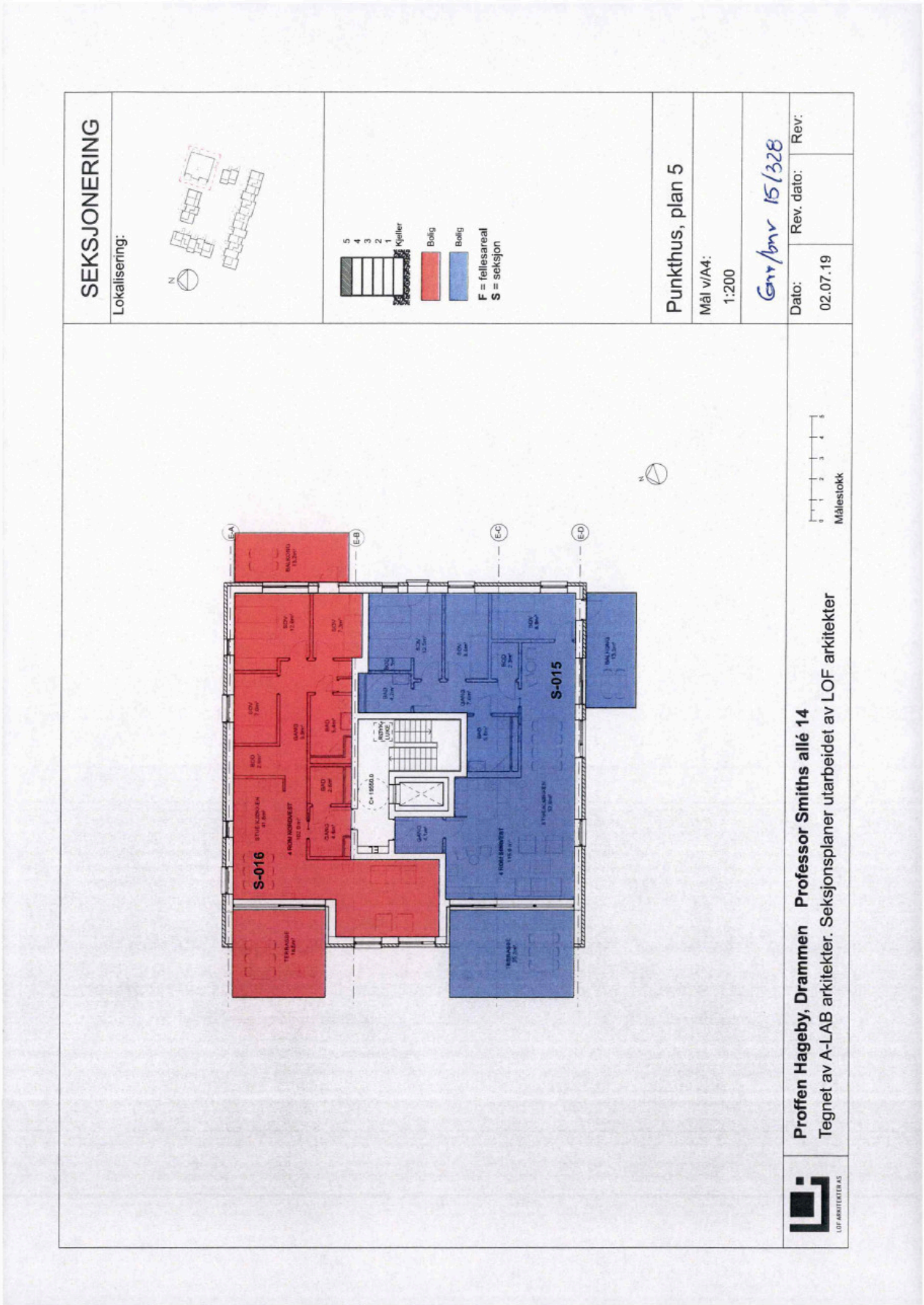
LOF ARKITEKTER AS

Målestokk

| Dato: | Rev. dato: | Rev: |
|---|---|---|
| 02.07.19 | | |


SEKSJONERING
Lokalisering:
5
4
3
2
1
Kjeller
Bolig
Bolig
F = fellesareal
S = seksjon
Punkthus, plan 3
Mål v/A4:
1:200
Gnr/bnr 15/328
Dato:
02.07.19
Rev. dato:
Rev:
S-010
S-009
S-011
S-008
F
Målestokk
Proffen Hageby, Drammen Professor Smiths allé 14
Tegnet av A-LAB arkitekter. Seksjonsplaner utarbeidet av LOF arkitekter


SEKSJONERING
Lokalisering:
N
5
4
3
2
1
Kjeller
Bolig
Bolig
Bolig
F = fellesareal
S = seksjon
Punkthus, plan 4
Mål v/A4:
1:200
Gnr/bnr 15/328
Dato:
02.07.19
Rev. dato:
Rev:
S-013
S-014
S-012
F
Målestokk
Proffen Hageby, Drammen Professor Smiths allé 14
Tegnet av A-LAB arkitekter. Seksjonsplaner utarbeidet av LOF arkitekter
LOF ARKITEKTER AS


SEKSJONERING
Lokalisering:
5
4
3
2
1
Kjeller
Bolig
Bolig
F = fellesareal
S = seksjon
Punkthus, plan 5
Mål v/A4:
1:200
Gnr/bnr 15/328
Dato:
02.07.19
Rev. dato:
Rev:
S-016
S-015
Proffen Hageby, Drammen Professor Smiths allé 14
Tegnet av A-LAB arkitekter. Seksjonsplaner utarbeidet av LOF arkitekter
Målestokk

# SAMMENDRAG

| | |
|---|---|
| **Boligmappenummer:** | BXJ8530 |
| **Matrikkel:** | 3301-15/328/0/1 |
| **Bruksenhet:** | H0101 |
| **Andelsnr:** | 0 |



**Hjemmelshavere:**
Hanna Sofie Selstad,Sander Nygård



**Adresse:**
Professor Smiths
Alle 26, 3048
DRAMMEN

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 5 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| Samsvarserklæring - Ordre 73260.pdf | ASK ELEKTRO AS | Elektriker | 2022-06-07 |
| E40-01-E40-01 Oversiktstegning.pdf Som bygget.pdf | ASK ELEKTRO AS | Elektriker | 2022-06-07 |
| NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. | ARRO ELEKTRO AS | Elektriker | 2021-01-28 |
| NELFO Rapport fra risiko. og slutt | ARRO ELEKTRO AS | Elektriker | 2021-01-28 |
| Sjekkliste - 101 [Sluttkontroll NEK400-2018].pdf | ASK ELEKTRO AS | Elektriker | 2022-05-18 |

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Innsender iht. følgebrev-
~~innsender ikke oppgitt~~:
920 969 798
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1147222 Tinglyst: 01.10.2019
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING OM RETTIGHETER OG PLIKTER

## 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**"), gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015.

## 2 ADKOMST OG NABOGRENSE

i) Parsell 2 skal ha rett til å ha bygning nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen til Parsell 1.

ii) Parsell 2 skal ha rett til adkomst over Parsell 1 i henhold til vedlagt kartskisse (Vedlegg 1).

## 3 RETTIGHETER I GRUNNEN

### 3.1 Parsell 2

i) Parsell 2 gis rett til å ha teknisk infrastruktur, så som rør, avløp, ledninger, installasjoner og belysning mv. ("**Teknisk Infrastruktur**") liggende i/på grunnen til Parsell 1 i henhold til vedlagt kartskisse (Vedlegg 2).

### 3.2 Andre felt

i) Eiendommer som skal opprettes på øvrige felter angitt i reguleringsplanen (B1.2, B1.3, mv.) skal ha rett til å ha Teknisk Infrastruktur liggende i/på grunnen til Parsell 1 og 2.

### 3.3 Fordeling av kostnader og ansvar

i) Eiendommer med Teknisk Infrastruktur i/på grunnen til Parsell 1 og 2 er ansvarlig for drift, vedlikehold og utskiftning, samt ansvarlig for enhver skade og økonomisk tap som måtte oppstå ved etablering, drift, vedlikehold eller utskifting.

ii) Etablering, vedlikehold og oppgradering av Teknisk Infrastruktur skal varsles i rimelig tid. Dersom det er behov for omlegging av eksisterende Teknisk Infrastruktur, skal utøvende eiendom besørge og bekoste omlegging. Dersom arbeider/handlinger medfører skade på rettighetene, er utøvende eiendom fullt ut ansvarlig for ethvert økonomisk tap som måtte oppstå på Parsell 1 og 2 som følge av arbeidene/handlingene.

iii) Parsell 1 og 2 forplikter seg til ikke å utføre arbeider/handlinger som kan skade eller gjøre rettighetene vanskelig tilgjengelige. Evt. skader på andre eiendommer installasjoner, mv., er erstatningsberettigete etter alminnelige erstatningsregler.

Rett kopi bekreftes

## 4 MIDLERTIDIG TRAFOSTASJON

i) Det gis rett til å ha midlertidig trafostasjon med felles strømmåler plassert på Parsell 2, samt adkomst til trafostasjonen over Parsell 2.

ii) Retten til midlertidig trafostasjon gjelder frem til den permanente trafostasjonen foreligger.

## 5 UTOMHUSAREALER

i) Parsell 2 skal ha lik rett til å bruke felles utomhusarealer som ligger på Parsell 1 (Vedlegg 1).

ii) Kostnader til drift og vedlikehold av grøntareal og infrastruktur som er felles for alle felter innenfor reguleringsplanen, herunder Parsell 1 og 2, er regulert i egen tinglyst erklæring. Kostnadsandelen Parsell 1 og 2 skal dekke fremgår av intern kostnadsbrøk i erklæringens punkt 6.1.

## 6 KOSTNADSFORDELING

### 6.1 Fordeling av kostnader

i) Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom Parsell 1 og 2 etter antall boenheter på følgende måte:

| Parsellene | Antall boenheter | Brøk |
|---|---|---|
| Parsell 1 | 24 | 2/3 |
| Parsell 2 | 16 | 1/3 |
| **Total** | 40 | 3/3 |

ii) Kostnader knyttet til forhold som kun gjelder den enkelte parsell, dekkes fullt ut av vedkommende parsell.

## 7 GJESTEBIL- OG SYKKELPARKERING

i) Parsell 1 og 2 skal ha lik rett til å bruke gjestebil- og sykkelparkering som ligger på Parsell 1 og 2 (Vedlegg 1).

ii) Drift og vedlikehold av gjestebil- og sykkelparkering dekkes av Parsell 1 og 2 i henhold til intern kostnadsbrøk, jf. erklæringen punkt 6.1.

## 8 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på Parsell 1 og 2.

Rett kopi bekreftes

2/3

[redacted]

## 9 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over adkomstrett, gjestebil- og sykkelparkering samt felles utomhusarealer, datert 23. oktober 2018.
2. Skisse med oversikt over Teknisk Infrastruktur på Parsell 1 og 2, datert 10. oktober 2016.

## 10 SIGNATUR

Oslo, den 17. september 2019

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Morten Austestad
Styrets leder

Eyvind Skaar
Styremedlem

KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS
Org.nr. 912 352 331

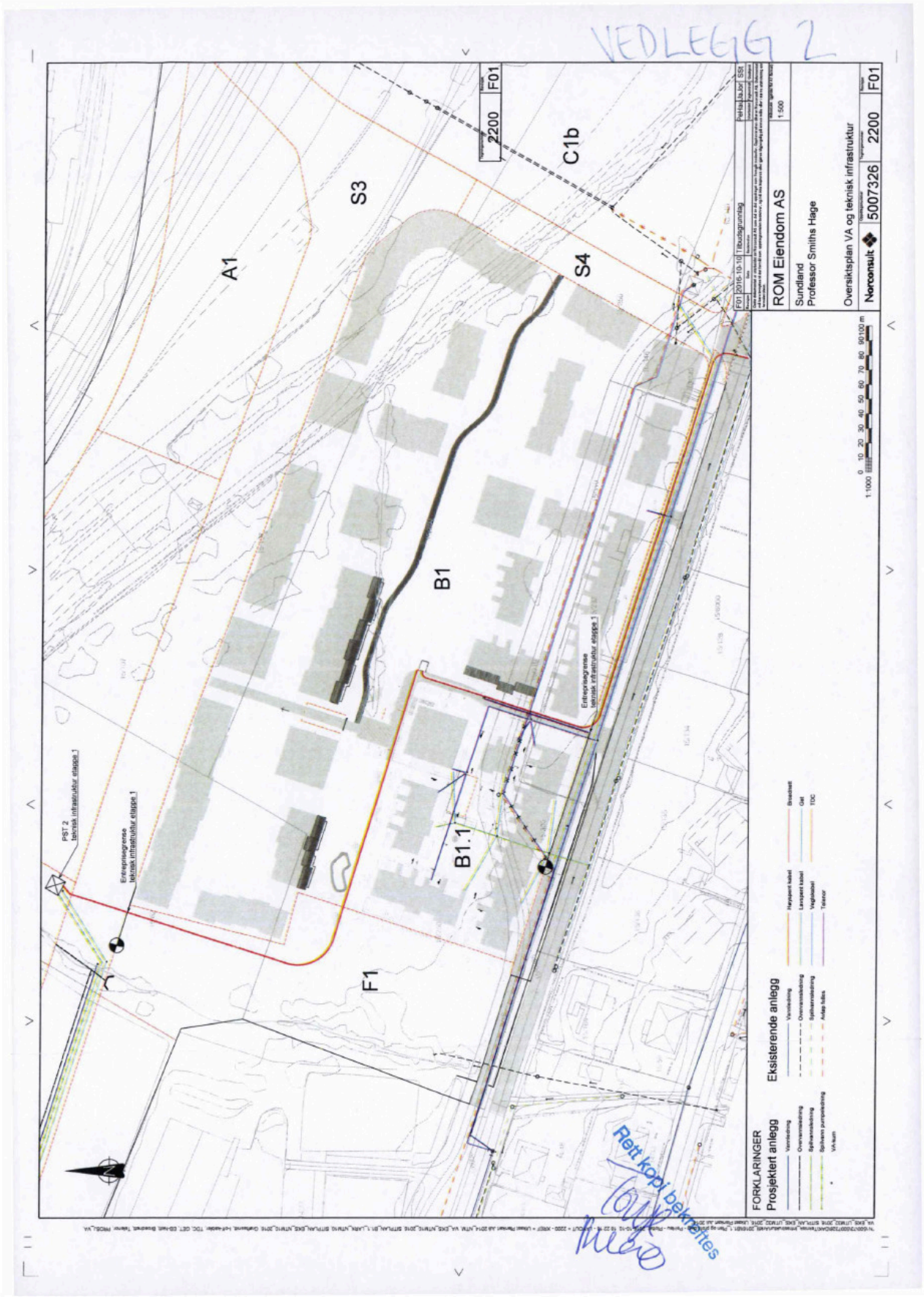
GUSTAV B. WAAL
Eiendomsmegler MNEF

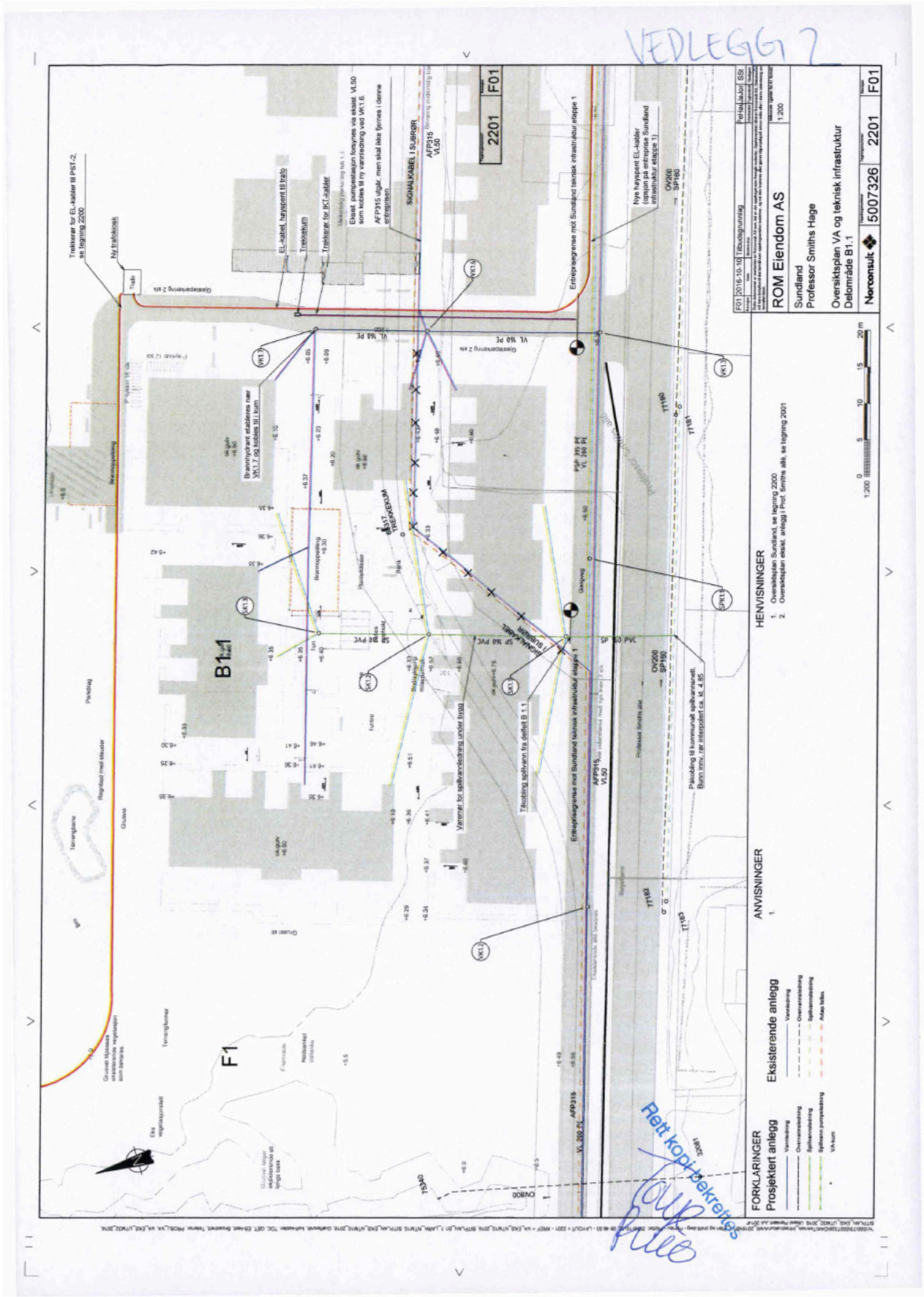
Eiend.megl. 1 Modum

TONE STRØM ANDERSEN
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes


VEDLEGG 1
UTOMHUSPLAN
Plantegning
Rekke A
Rekke B
Rekke C
Rekke D
Punkthus
HC
Rett kopi bekreftes


VEDLEGG 2
A1
S3
C1b
S4
B1
B1.1
F1
ROM Eiendom AS
Sundland
Professor Smiths Hage
Oversiktsplan VA og teknisk infrastruktur
Norconsult
5007326
2200
F01
FORKLARINGER
Prosjektert anlegg
Eksisterende anlegg
Rett kopi bekreftes


VEDLEGG 2
ROM Eiendom AS
Sundland
Professor Smiths Hage
Oversiktsplan VA og teknisk infrastruktur
Delområde B1.1
Norconsult
5007326
2201
F01
HENVISNINGER
ANVISNINGER
FORKLARINGER
Prosjektert anlegg
Eksisterende anlegg
B1.1
F1
Rett kopi bekreftes

# ERKLÆRING
# OM
# OFFENTLIGRETTSLIGE KRAV
# TIL INFRASTRUKTUR




## 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**"), gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015.

## 2 RETTIGHETER

i) Parsell 1 og 2 skal ha rett til å bruke gjeste- og sykkelparkering som ligger på Parsell 1 og 2 (Vedlegg 1).

## 3 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**") og gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune

ii) Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune.

## 4 VEDLEGG

i) Skisse med oversikt over gjeste- og sykkelparkering som ligger på Parsell 1 og 2, datert 23. oktober 2018.

Rett kopi bekreftes

5 **SIGNATUR**

Oslo, den 11.09.19

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Morten Austestad
Styrets leder

Eyvind Skaar
Styremedlem

KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS / Eiend.megler 1 Modum
Org.nr. 912 352 331

PER ØYVIND BOLSTAD
Eiendomsmegler MNEF

TONE STRØM ANDERSEN
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes


VEDLEGG 1
Rett kopi bekreftes

# ERKLÆRING VEDRØRENDE FELLES INFRASTRUKTUR

Doknr: 974121 Tinglyst: 08.09.2023
STATENS KARTVERK

## 1 BAKGRUNN OG PLAN

Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("**Hovedbølet**"). Som ledd i utviklingen av Proffen Hageby, fradeles eiendommer på delfelter i henhold til reguleringsplan for området.

Det er tinglyst erklæring på Hovedbølet vedrørende grøntareal, felles infrastruktur og belysning 25. juli 2019 med dokumentnummer 2019/863337-1/200. Erklæringen viser felles infrastruktur som var utviklet på tinglysingstidspunktet. Som følge av at felles infrastruktur har blitt videreutviklet, tinglyses denne erklæringen som en nyhetsklæring til den allerede tinglyste erklæringen, som fortsatt skal gjelde. Denne erklæringen gjelder grøntarcale som vil ligge igjen på Hovedbølet etter at alle eiendommen er fradelt, som angitt med grønt på kartskisse inntelt som vedlegg 2, samt arcal markert på vedlegg 1.

## 2 FELLES INFRASTRUKTUR

i) Veiene på Hovedbølet mellom eiendommene skal være tilgjengelig for allmennheten. Se vedlagt kartskisse (Vedlegg 1). Kostnader til drift og vedlikehold av veiene dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.

ii) Eiendommene gis rett til å ha felles teknisk infrastruktur, så som avfallsstasjon, brannoppstillingsplass, trafo, gjesteparkering, nedkjøring til parkeringskjeller mv. ("**Felles Teknisk Infrastruktur**") liggende i grunnen til Hovedbølet. Plassering av Felles Teknisk Infrastruktur fremgår av vedlagte kartskisse (Vedlegg 1). Kostnader til drift og vedlikehold av Felles Teknisk Infrastruktur dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.

iii) Den enkelte eiendom gis rett til å ha egen teknisk infrastruktur ("**Egen Teknisk Infrastruktur**") i grunnen til Hovedbølet og er ansvarlig for drift og vedlikehold, samt er ansvarlig for enhver skade og økonomisk tap som måtte oppstå i den forbindelse.

iv) Dersom det er behov for omlegging av eksisterende Egen Teknisk Infrastruktur, skal den enkelte eiendom besørge og bekoste omlegging. Omlegging er kun tillatt hvis det er nødvendig å flytte infrastruktur pga. offentligrettslige regler eller tiltak som følge av dette (herunder reguleringsplan for Hovedbølet). I andre tilfeller kreves tillatelse fra Hovedbølets eier.

i) Eiendommene forplikter seg til ikke å utføre arbeider/handlinger som kan skade eller gjøre rettighetene vanskelig tilgjengelige. Dersom arbeider/handlinger medfører skade på rettighetene, er utøvende eiendom fullt ut ansvarlig for ethvert økonomisk tap som måtte oppstå som følge av arbeidene/handlingene.

Ref kopi bekreftes

Ref kopi bekreftes

## 3 BELYSNING

i) Det gis rett til å ha felles belysning stående på Hovedbølet.

ii) Kostnader til drift og vedlikehold av felles belysning dekkes av eiendommene i henhold til kostnadsfordeling, jf. punkt 4 i erklæringen.

## 4 KOSTNADFORDELING

i) Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom eiendommene etter areal på følgende måte:

| Felt | Areal | Prosent |
|---|---|---|
| Felt B1.1 (Parsell 1 og 2) | 4 663 m² | 15 % |
| Felt B1.2 | 3 348 m² | 11 % |
| Felt B1.3 | 3 700 m² | 12 % |
| Felt B1.4 | 4 526 m² | 14,6 % |
| Felt B1.5 | 4 300 m² | 14 % |
| Felt B1.6 | 4 300 m² | 14 % |
| Felt B1.7 | 6 000 m² | 19,4 % |
| **Total** | **30 837 m²** | **100 %** |

ii) Arealene for andre delfelter enn B1.1 er estimater og kan bli endret. Hvis endringene av areal er betydelige skal kostnadsfordelingen justeres ved addendum til denne erklæringen, som skal tinglyses på Hovedbølet.

## 5 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.

ii) Erklæringen skal ikke hefte på eiendommene som fradeles Hovedbølet. Ved fradeling bortfaller erklæringen for den fradelte eiendom. Erklæringen skal slettes fra eiendommene etter hvert som eiendommene fradeles Hovedbølet. Når alle eiendommene er fradelt, vil erklæringen følgelig kun være tinglyst på Hovedbølet.

iii) Rettighetshaver er eiendommene gnr 15 bnr 327, bnr 328 bnr. 329, bnr. 330, bnr 331 i Drammen kommune, samt eiendommer som i fremtiden fradeles bnr. 322. Se vedlagte kartskisse (vedlegg 2) hvor disse eiendommen er angitt (B1.6, B1.7) B1.3

## 6 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over Felles Teknisk Infrastruktur
2. Skisse med grontdraget.

## 7 SIGNATUR

Oslo, den 03.08.2026

Dok. ref.:

Ekstrakt kopi bekreftes

1.K


VEDLEGG 1
CONSTO ØST AS
Prosjekt nygiby B1 bygg
Landskapsplan B1, BGM4 og F1
Oversiktsplan over hele området
Felles infrastr. Oppstillingsplass brann og redning, avfallsstasjoner, trafo, ladestasjoner, gjesteparkering, nedkjøringsrampe felles parkeringskjeller mv
Helt kopi bekreftes
TR


VEDLEGG 2
Skisse 25.04.19
Felt B1.4:
A Bolig leiligheter bygg A
B Bolig leiligheter bygg B
C Bolig leiligheter bygg C
Felt B1.2:
E Bolig rekkehus rekke E
F Bolig rekkehus rekke F
G Bolig rekkehus rekke G
F1 Friområde
BG#4 Allmenn tilgjengelige arealer
(Bestemmelsegrense 4)
Tiltaksgrense
Arealanvisningene er ikke endelige
Vedlegg 2
B1.7
B1.6
B1.3
B1.5
B1.4
Proffen
B1.2
A lab
B1.1
F1
15/107
15/250
15/125
15/134
15/135
15/136
15/142
15/164
15/172
Proffen Hageby
Rammesaknad
12.04.19
1:1000
Avgrensningsplan
F01
Rett kopi bekreftes
Rett kopi bekreftes

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
921 234 554
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL BRANNOPPSTILLINGSPLASS

Som eier og hjemmelshaver til gnr. 15 bnr. 333 i Drammen kommune ("**15/333**"), gir Bane Nor Eiendom AS, org. nr. 980 374 505, følgende rettigheter og forpliktelser til den som til enhver tid er eier av eiendommene gnr. 15 bnr. 327, bnr. 328, bnr. 329, bnr. 330, bnr. 331 og bnr. 332 i Drammen kommune ("**Rettighetshaver**"):

## 1. BRUKSRETT TIL BRANNOPPSTILLINGSPLASS

Rettighetshaver skal ha evigvarende og vederlagsfri bruks- og adkomstrett til brannoppstillingsplass på 15/333, som er markert på kartskisse inntatt som vedlegg 1 ("**Brannoppstillingsplassen**").

Brannoppstillingsplassen skal til enhver tid være tilgjengelig for brann- og redningsvirksomhet.

15/333 kan ikke uten Rettighetshavers skriftlige samtykke flytte Brannoppstillingsplassen eller på annen måte vanskeliggjøre Rettighetshavers adkomst til eller bruk av Brannoppstillingsplassen.

## 2. TINGLYSING

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 15 bnr. 333 i Drammen kommune.

## 3. VEDLEGG

Som vedlegg til denne erklæringen følger:

1. Kartskisse som viser Brannoppstillingsplassen.

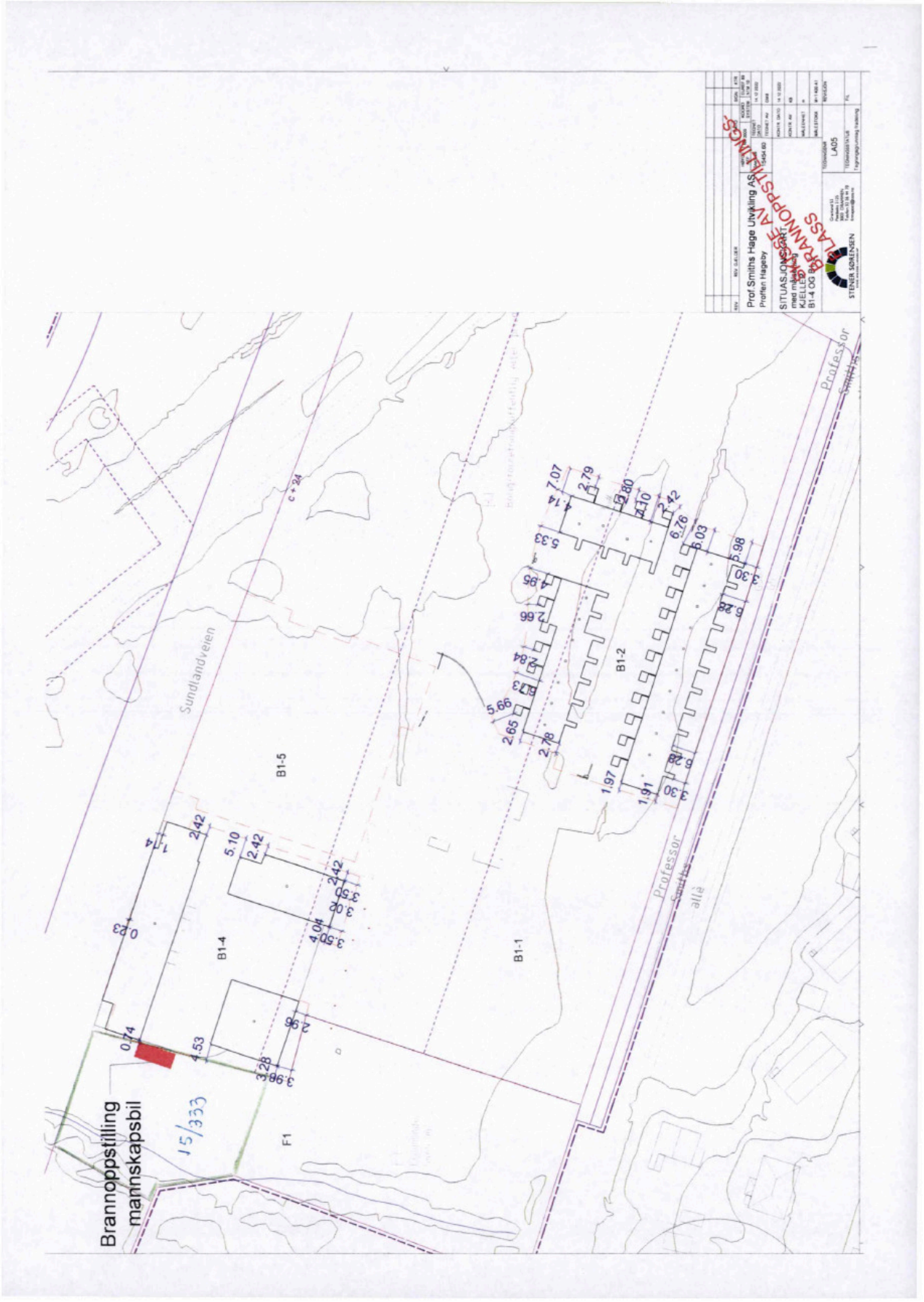
Doknr: 1033950 Tinglyst: 22.09.2023
STATENS KARTVERK

Oslo, 9/8-2023

For gnr. 15 bnr. 333 i Drammen kommune

JON-ERIK LUNDE

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 15/9-2023 Signatur:


Prof Smiths Hage Utvikling AS
Profen Hageby
SITUASJONSKART
med målsetting
KJELLER
B1-4 OG B1-5
LA05
STEINER SØRENSEN
BRANNOPPSTILLING
Brannoppstilling
mannskapsbil
15/333
Sundlandveien
Professor Smiths allé
B1-1
B1-2
B1-4
B1-5
F1
c = 24

# ERKLÆRING OM OFFENTLIGRETTSLIGE VILKÅR

Doknr: 1068272 Tinglyst: 12.09.2019
STATENS KARTVERK

## 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**"), gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015 ("**Reguleringsplanen**"). Denne erklæringen sikrer de rettigheter og forpliktelser Reguleringsplanen forutsetter som vilkår for utvikling av parsellene.

## 2 PARKERING

i) Parkeringsplass sikres ved at Parsell 1 og 2 gis rett til midlertidig parkeringsplass på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("**Hovedbølet**"), frem til kommunen gir brukstillatelse til permanent parkeringskjeller på felt B1.4 (og/eller B1.5) ("**Naboeiendommen**") (Vedlegg 1). Den midlertidige parkeringsretten faller bort så snart det er gitt brukstillatelse til parkeringskjelleren på Naboeiendommen. Rettighetshaver plikter da å fraflytte parkeringsplassen uten varsel og uten vederlag.

ii) Parsell 1 og 2 skal til enhver tid ha rett til parkeringsplass iht. krav om parkeringsdekning og -vilkår i Reguleringsplanen.

## 3 GRØNTAREAL OG FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

i) Parsell 1 og 2 skal ha rett til å bruke grøntareal på Hovedbølet, som angitt på vedlagt kartskisse (Vedlegg 2).

ii) Parsell 1 og 2 skal ha rett til å bruke felles utomhusarealer som ligger på Parsell 1 og 2 (Vedlegg 3)

## 4 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på gnr. 15 bnr. 322 ("**Hovedbølet**") i Drammen kommune.

ii) Erklæringen skal tinglyses på gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**") og gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune.

iii) Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune.

Rett kopi bekreftes

[redacted]

## 5 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over midlertidig parkering, datert 5. april 2019
2. Skisse med oversikt over grøntareal, datert 25. april 2019.
3. Skisse med oversikt over felles utomhusareal på Parsell 1, datert 23. oktober 2018.

Rett kopi bekreftes

**6 SIGNATUR**

Oslo, den 11.09.19

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Morten Austestad
Styrets leder

Eyvind Skaar
Styremedlem

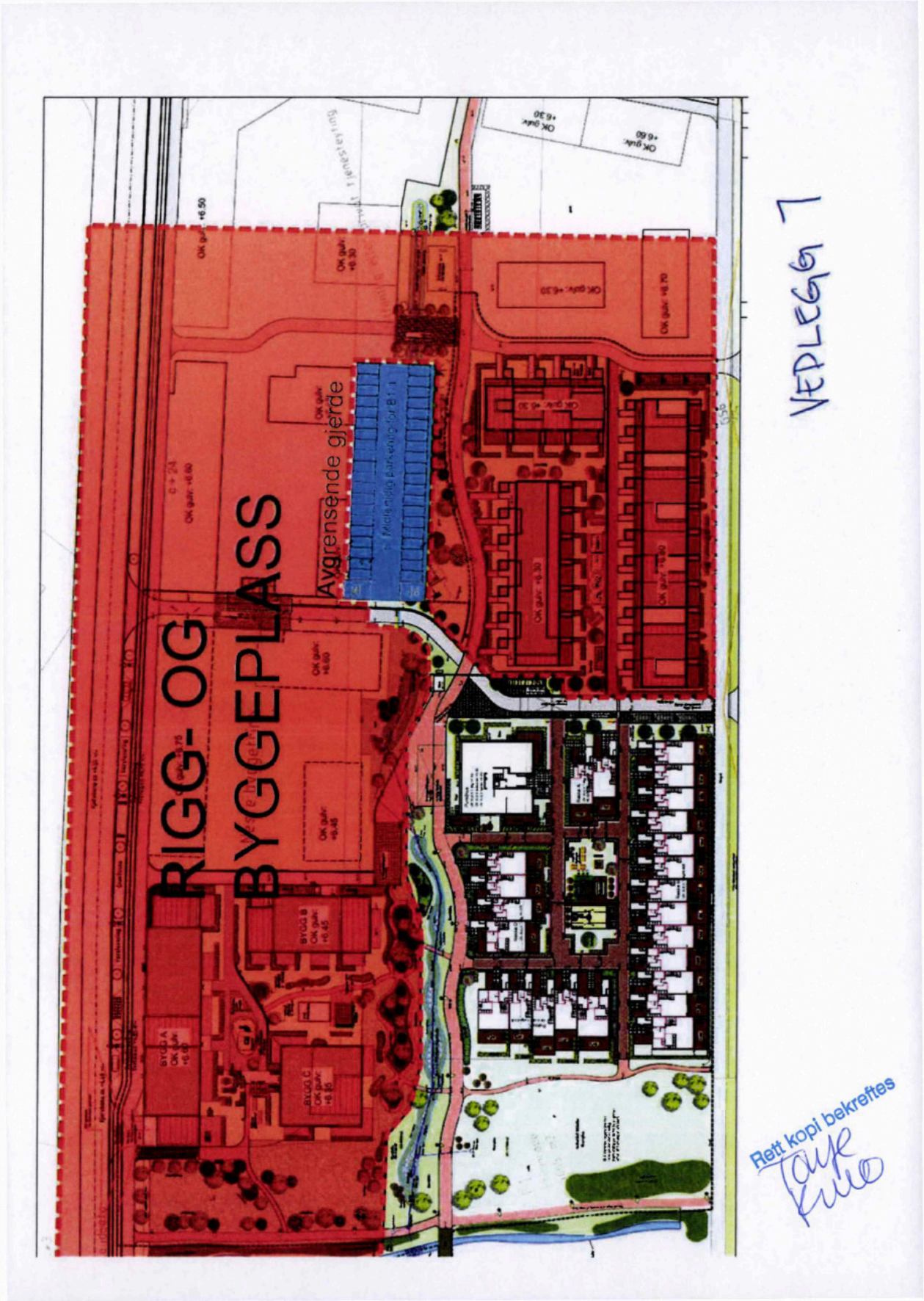
KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS / Eiend.megler 1 Modum
Org.nr. 912 352 331

PER EYVIND BOLSTAD
Eiendomsmegler MNEF

TONE STRØM ANDERSEN
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes

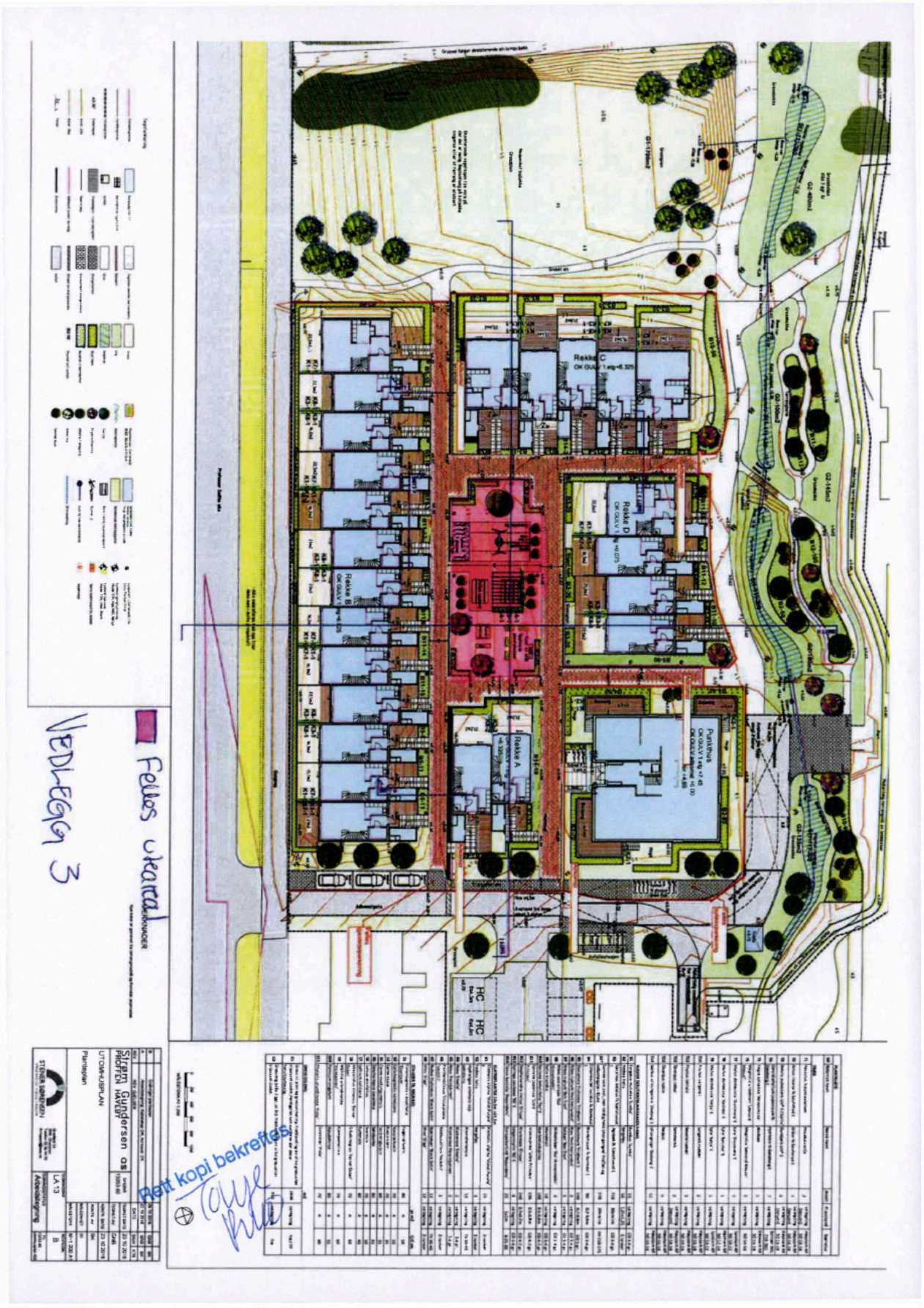
3/3


RIGG- OG
BYGGEPLASS
Avgrensende gjerde
VEDLEGG 1
Rett kopi bekreftes




VEDLEGG 2

Rett kopi bekreftes


VEDLEGG 3
Rekke C
Rekke D
Rekke B
Rekke A
Parkhus
HC
HC
Rett kopi bekreftes

[redacted]

# ERKLÆRING VEDRØRENDE PARKERING

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
920969798
org.nr./fødselsnr.

## 1 BAKGRUNN OG FORMÅL

i) Professor Smiths Hage Utvikling AS, org. nr.: 988 728 586, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 15 bnr. 327 ("**Parsell 1**"), gnr. 15 bnr. 328 ("**Parsell 2**") i Drammen kommune. Parsell 1 og 2 inngår i felt B1.1 i reguleringsplan "Områderegulering for Sundland" med bestemmelser og tilhørende retningslinjer, vedtatt 16. juni 2015.

## 2 PARKERING

i) Parsell 1 og 2 skal ha rett til midlertidig parkeringsplass som ligger på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune ("**Hovedbølet**") (Vedlegg 1). Retten til midlertidig parkeringsplass gjelder frem til midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til den permanente parkeringskjelleren som er planlagt på felt B1.4 (og/eller B1.5) foreligger ("**Naboeiendommen**"). Parsell 1 og 2 vil da få rett og plikt til å bytte parkeringsplass slik at den midlertidige parkeringsplassen bortfaller på det tidspunkt det gis tillatelse til å bruke den permanente parkeringskjelleren.

ii) Bruk av parkeringsplassene i den permanente parkeringskjelleren reguleres i vedtektene som vil gjelde for parkeringskjelleren i sameiet på Naboeiendommen.

iii) Drift og vedlikehold av den midlertidige parkeringsplassen og den permanente parkeringskjelleren deles likt mellom brukerne.

## 3 TINGLYSING

i) Erklæringen skal tinglyses på Hovedbølet.

ii) Erklæringen skal slettes fra Hovedbølet når Naboeiendommen er fradelt Hovedbølet og brukstillatelse for den permanente parkeringskjelleren er gitt. Erklæringen vil da kun være tinglyst på Naboeiendommen.

## 4 VEDLEGG

1. Skisse med oversikt over parkeringsplass, datert 5. april 2019.

Doknr: 863349 Tinglyst: 25.07.2019
STATENS KARTVERK

[redacted]

**5 SIGNATUR**

Oslo, den 10. juli 2019

For Professor Smiths Hage Utvikling AS:

Tonje Rismo

Tonje Rismo
i henhold til fullmakt

KAN TINGLYSES
Eiendomsmegler Dahl AS
Org.nr. 912 352 331

EMI Modern AS

LINN CECILIE BERGSTAD
Eiendomsmegler MNEF

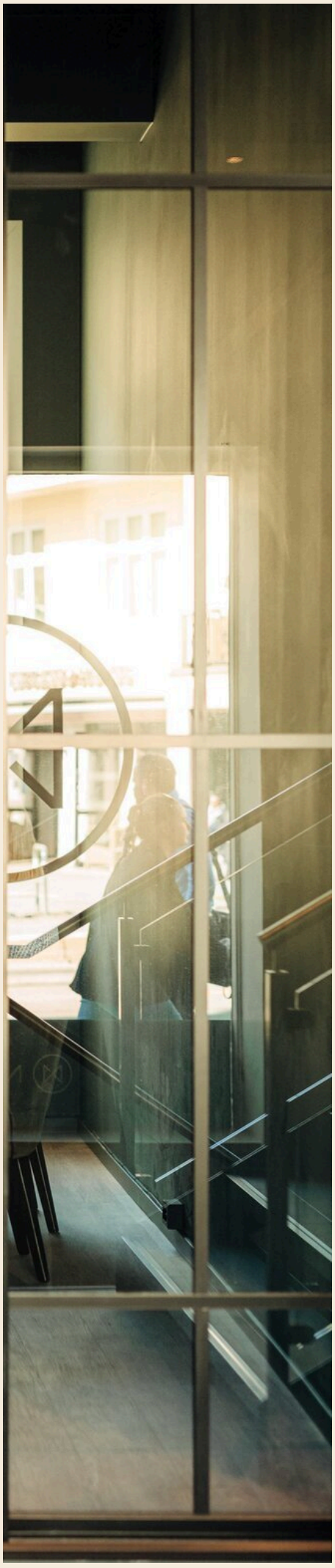

VEDLEGG 1
RIGG- OG BYGGEPLASS
Avgrensende gjerde
Midlertidig parkering for B1-1
Strøm Gundersen AS
VEDL EGG 3

Velkommen til

# Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**32 82 10 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0252/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Professor Smiths alle 26 3048 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 15, bnr 328, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 15, bnr 332 (ideell andel 1/149) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405