

Sundlandveien 20B



Velkommen til

Sundlandveien 20B



Salgsoppgaven produsert 5. mai 2025

Proffen Hageby / Gulskogen

Lekker og arealeffektiv 2-roms fra 2023 - Heis - Solrik balkong - Svært sentralt, men stille - Pendlervennlig

Prisantydning	3 250 000,-
Omkostninger	82 600,-
Totalpris	3 332 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 221,-
P-rom	41 kvm
Bruksareal (BRA)	46 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no
Megler 2	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no




ARTISAN FLORA



Kort fortalt

Velkommen til Sundlandveien 20b!

Dette er en delikat og flott 2-roms leilighet beliggende i Proffen Hageby i grønne omgivelser.

Eiendommens høydepunkter:

- Heis
- Praktisk planløsning
- Glatte overflater
- Parkett
- Vannbåren varme i gulv (ink i felleskost)
- Solrik balkong

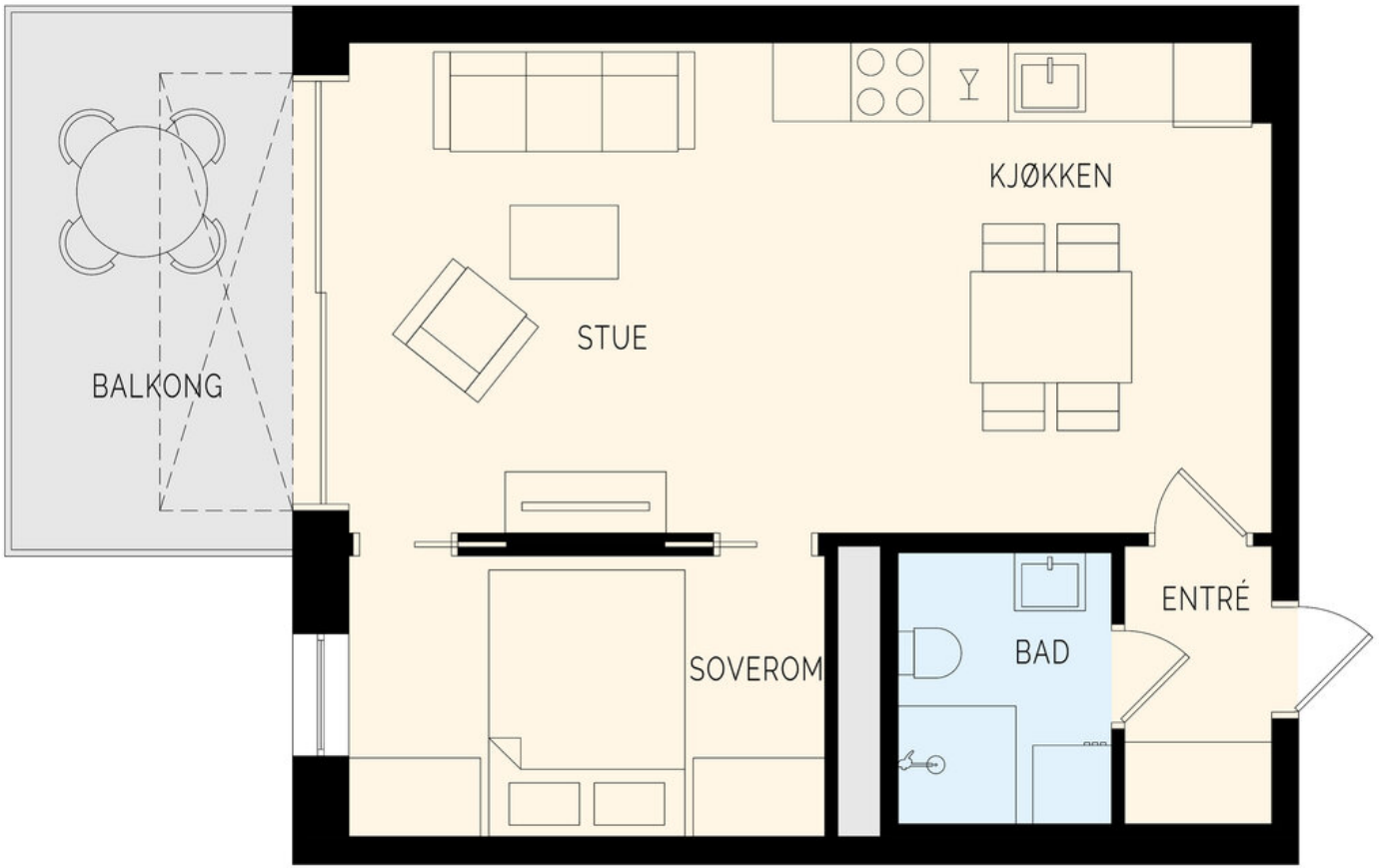
Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til det du trenger i hverdagen.
Hjemmefra er det få minutter bort til Gulskogen kjøpesenter, togstasjon, skole, helsetilbud mm.
Rikt med tur- og rekreasjonsområder, herunder både skogen og elva i nærheten.

Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	46 kvm
Primærrom	41 kvm
Sekundærrom	5 kvm

Beskrivelse

Bruksareal
Kjeller: 5 kvm Sportsbod
2. etasje: 41 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom, bad
Primærrom
Kjeller: 41 kvm



Eiendomsfoto AS

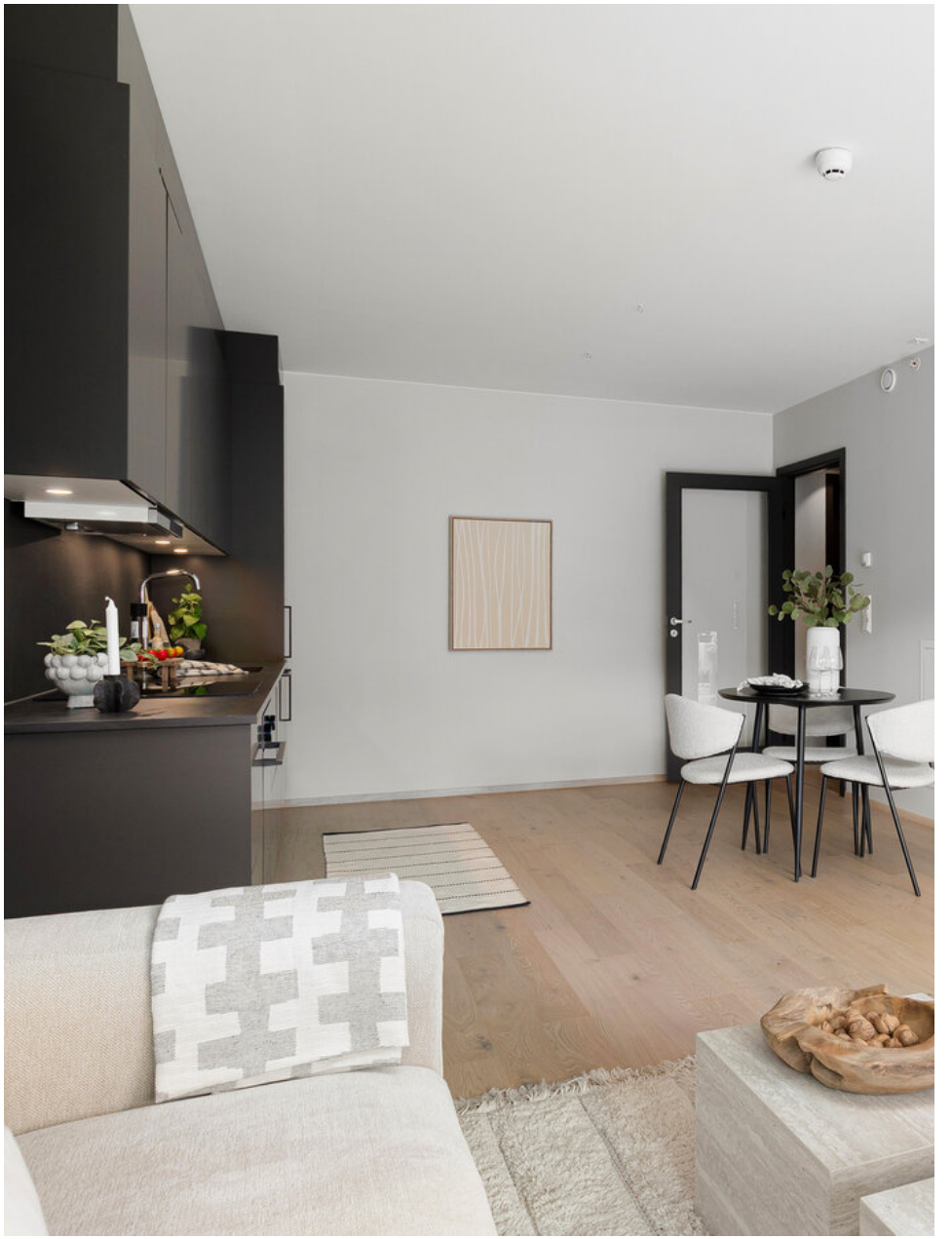
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet


3










































GULSKOGEN
10-21 (19)


Gulskogen

Informasjon

Sundlandveien 20B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0078/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sundlandveien 20B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15, bnr 330, snr 3 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Martin Fürst Holtmoen
Linn Wiker Holtmoen

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 345 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
1

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

Innhold
2. etg.: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.
Sportsbod i felles kjeller.

Standard
Entré: Velkommen hjem! Fra heisen er det enkel adkomst inn til leiligheten rett

frem.
Leiligheten har glatte overflater på tak og vegg, og med parkett på gulv.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle gulv.

Stue/kjøkken: Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vinduer med skyvedør ut til balkong.
Rommet er enkelt å møblere med naturlig plass for både sofagruppe og spisemøblement. Leiligheten har et delikat kjøkken med glatte overflater og integrerte hvitevarer. Balkongen er solrik og fin, med flott utsikt mot prosjektet og fellesområdene.

Soverom: Arealeffektiv løsning med dør på hver side av sengen. God plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeplass.

Bad: Flislagt baderom med vegghengt toalett og innredning, samt dusjhjørne med regnfallsarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass til eiendommen. Gateparkering etter områdets bestemmelser for øvrig herunder blant annet i Skogliveien.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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?
Utbygging Sundland verksted - for innblikk: Plansak - 0009/25 Utbyggingsavtale - 0010/25 Skogliveien 4a - Midlerdig
trasé, midlerdig avkjørsler, midlerdig rundkjøring og midl.dispensasjoner. For mer info: Multiconsult v/ Tuan Phan

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:

Takkonstruksjon: Flatt.
Etasjeskillere: Hulldekker og plasstøpt betong.
Yttervegger: Hovedsakelig tegl.
Grunnmur: Plasstøpt betong og prefabrikkerte elementer.
Fundament: KC-peler

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Radon: Det antas å være oppført med radonsperre, utbygger holder på

dokumentasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, dette inkluderer stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.
- 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. kr 300,- pr mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 221,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, grunnpakke fra Telia, oppvarming, diverse drift og vedlikehold og fordeles slik:
- Felleskostnader fordelt etter brøk kr 1 328,20,-
- Felleskostnader fordelt likt kr 752,40,-
- Oppvarming 574,00,- (a-konto, foreløpig uten avregning)
- Grunnpakke TV og internett kr 566,00,-

Kommunale avgifter
Kr 864,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 520,-
- Vann kr 344,-

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 834 020
Som sekundærbolig: kr 3 336 078

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia via felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.
Proffen Hageby B1.4 Sameie, orgnr. 932319209

Om sameiet
Sameiet består av 46 seksjoner. Proffen Hageby B1.4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932319209, og ligger i Drammen kommune.

Årsmøtet er avholdt i starten av mai, og det er ingen store saker som har vært under behandling. Det er et ønske om å gjøre noen utbedringer på fellesområdene. Justering av felleskostnader vurderes årlig i forbindelse med budsjettering iht styret.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 19 367,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 964 043,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 74 500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht informasjon fra styreleder.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 8709308

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 508 kvm (Eiertomt)
Sameiet ligger fint til i grønne omgivelser tilknyttet Proffen Hageby. Tomten er pent opparbeidet med fine gangveier, beplantninger, lekeplasser og grønne lunger. 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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.10.2023 for Sundlandveien 20-24 og Professor Smiths alle 20-24, for oppføring av 22 rekkehus og 3 boligblokker. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Arbeidene som gjenstår er deler av anleggseiendommen/parkeringkjeller, herunder delfelt B1.5. Gjenstående arbeider skal være utført innen 29.02.2024. Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.
Dersom det ikke er søkt ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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 til interne veier for sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) som "Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende", samt under Kommunedelplan - Kommunedelplan for Gulskogen (7.5.1997). Eiendommen er regulert under "Områderegulering for Sundland (16.6.2015)" som friområde, kombinert bebyggelse og anleggsformål, veg, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et transformasjonsområde med mye utbygging og utvikling. Det må derfor påregnes bygging og utvikling i nærområdet i tiden som kommer.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av odel, konsesjon, bo- eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/15/330/3:
25.07.2019 - Dokumentnr: 863349 - Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:330

12.09.2019 - Dokumentnr: 1068272 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:327
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:328
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:330

12.09.2019 - Dokumentnr: 1068272 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:327
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:328
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Erklæring vedrørende grøntareal
Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:330

11.08.2023 - Dokumentnr: 856478 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:330

23.08.2023 - Dokumentnr: 902888 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/3597
Registrert feil formål
Rettet etter tingl. §18
06.09.2023 Arkivref. 23/29603-3

Diverse påtegning
Endring av plantegning

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

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 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 508,-

Samlet skal selger betale kr. 142 408,- 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 7. mai 2025

Megler

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

Megler 2

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler

Tlf. 41523114

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sundlandveien 20B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 15, bnr. 330, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 03.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1269 **Referansenummer:** UQ6588

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

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 mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Takkonstruksjon: Flatt.
Etasjeskillere: Hulldekker og plasstøpt betong.
Yttervegger: Hovedsakelig tegl.
Grunnmur: Plasstøpt betong og prefabrikkerte elementer.
Fundament: KC-peler.

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller, med plass nr 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI 30. I tillegg er det en terrassedør med 3-lags glass.

Leiligheten har en balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og har rammekonstruksjon i stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Parkettgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte overflater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsaggregatet i entreen.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem. Varmesentralen er plassert i stue/kjøkken.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

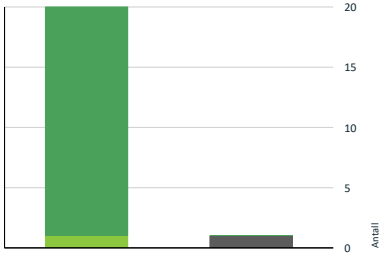
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2023	Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

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 0 Dører

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI 30. I tillegg er det en terrassedør med 3-lags glass.

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.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og har rammekonstruksjon i stål.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Parkettgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater i øvrige rom.

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

TG IU Radon

Det antas å være oppført med radonsperre, utbygger holder på dokumentasjon.

TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Det registreres >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.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 23 år.
Levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel, og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.
Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
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.

Tilstandsrapport

Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 0 Ventilasjon

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

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i stue/kjøkken.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Det er imidlertid ingen merkning og dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.



TG 0 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.

Tilstandsgraden 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.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

TG 0 er satt da anlegget er nytt fra byggeår. Det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
2. Etasje	41			41	9
Felles kjeller		5		5	
SUM	**41**	**5**			**9**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 9 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.5.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3301 DRAMMEN	15	330		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundlandveien 20 B

Hjemmelshaver
Holtmoen Linn Wiker, Holtmoen Martin Fürst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Proffen Hageby på Sundland, med sentral beliggenhet mellom Gulskogen og Nybyen.
Området har gangavstand til skoler, barnehager, handelstilbud og sentrum, og byr på nærhet til rekreasjonsområder, treningsfasiliteter og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Om tomten

Tomten er påkostet og pent opparbeidet med steinlagte gangstier, beplantninger, lekeplass og felles sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
2 890 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 330
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UQ6588

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0078/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sundlandveien 20B, 3048 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Linn Wiker Holtmoen, Martin Fürst Holtmoen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8709308
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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Beskriv: Utbygging Sundland verksted - for innblikk: Plansak - 0009/25 Utbyggingsavtale - 0010/25 Skogliveien 4a - Midlerdig trasé, midlerdig avkjørsler, midlerdig rundkjøring og midl.dispensasjoner. For mer info: Multiconsult v/ Tuan Phan

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.

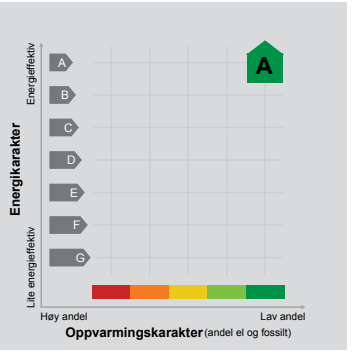
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0078/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sundlandveien 20B
Postnummer	3048
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	330
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300766055
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	9e236486-62f5-4790-85cb-4edc8cbecd5d
Dato	18.09.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ STIAN KIPLESUND WIRAK



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sundlandveien 20B
Postnummer: 3048
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0202
Dato: 18.09.2023 10:35:22
Energimerkenummer: 9e236486-62f5-4790-85cb-4edc8cbecd5d

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 330
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300766055

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	111 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	99,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.07.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,34
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,66
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Drammen (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.8.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	NOFRFU

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	7,5
Ventilasjonsvarme	3,9
Varmtvann	29,8
Vifter	6,1
Pumper	0,5
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	76,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 252 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	79,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 800 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 333 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 635 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 617 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 252 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,7 %

Drammen Eiendomsmegling AS
Nordvik Drammen v/Mathilde Sjøhaug
Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
E-post: m.sjohaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 10-0078/25 . Vår ref.: 6820-1-03 Dato: 13.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Proffen Hageby B1.4 Sameie
Organisasjonsnr:	932319209
Seksjonseier:	Holtmoen, Martin Fürst
Medeier:	Holtmoen, Linn Wiker
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Sundlandveien 20 B, 3048 DRAMMEN
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	15
Bnr.	330

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8709308.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Parkering: Enkelte seksjonseiere eier en garasjeplass i s. 0564 Proffen Hageby Garasjesameie 1. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Det kreves inn a-konto for brensel. Det er ikke inngått avtale om avregning av denne, og på årsmøtet 14.05.24 ble det vedtatt at selskapet ikke skulle inngå avtale om avregning inntil videre.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 220,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brøk BOL	1 328,20	
Felles LIKT	752,40	
Oppvarming	574,00	
TV/internett	566,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	235,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 367,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: proffenhagebyb1.4@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR

PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 14.05.24

1. SAMEIET OG FORMÅL
Proffen Hageby B1.4 sameie ("**Sameiet**"), org. nr. 932 319 209, omfatter eiendommen gnr. 15 bnr. 330 i Drammen kommune.

Sameiet er oppdelt i 46 seksjoner, hvorav 43 seksjoner er bolig og 3 seksjoner er næring. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør næringsvirksomhet eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge den er i henhold til offentligrettslige lover og regler.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Med seksjonseier 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 seksjonseiere 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 seksjoneringsvedtak. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, tinglyste erklæringer samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

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

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøk slik den fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak. Sameiebrøken er basert på arealet til seksjonenes hoveddel, hvor arealet til boligseksjonene er basert på P-rom og næringsseksjonene er basert på BRA.

3. PARKERING
Enkelte seksjonseiere vil ha parkeringsplass gjennom eierskap i ("**Proffen Hageby Parkeringssameie 1")**, som er en felles parkeringskjeller på eiendommen gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune.

Har en seksjonseier eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Proffen Hageby Parkeringssameie 1 pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever byttet disponerer en parkeringsplass i Proffen Hageby Parkeringssameie 1**.**

BESKYTTET

Styret Proffen Hageby Parkeringssameie 1 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 er utarbeidet egne vedtekter (sameieavtale) for Proffen Hageby Parkeringssameie 1, som sameierne i gnr. 15 bnr. 332 i Drammen kommune plikter å følge.

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

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

Salg og utleie skal varsles skriftlig 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 også rettigheter og plikter i henhold til erklæring om felles infrastruktur og grøntareal på gnr. 15 bnr. 322, inntatt som vedlegg 1.

Seksjonseierne 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.

Seksjoner som har grense til bilvei kan ikke beplantes med hekk eller andre tiltak over 0,5 meter som reduserer siktlinjen for inn- og utkjøring til eiendommene.

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 seksjonseiere 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 seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon/innkalling er tillatt. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne 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

BESKYTTET

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 seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes 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) Styrets regnskap for foregående kalenderår
(iii) Valg av styremedlemmer

8. STEMMERETTSREGLER
Flertallet på årsmøtet beregnes etter sameiebrøken.

9. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

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;
(vi) samtykke til sammenslåing av eierseksjonsseksjonseier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a;
(vii) 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.

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 seksjonseiere. 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.

BESKYTTET

10. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren 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 til stede 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 til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

11. STYRET
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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 nærstående 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 SEKSJONSEIERE
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.

BESKYTTET

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.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor, som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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 seksjonseier. 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 seksjonseieren 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 seksjonseiers manglende eller mangelfulle alminnelige vedlikehold. Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle Sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren 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 seksjonseiere. 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 seksjonseierne og fordeles iht. den sameiebrøk 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.

Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene.

Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene

Kostnader til administrasjon som forretningsførsel/regnskapsførsel, revisjon og styrehonorar skal fordeles med en lik andel pr. seksjon (bolig og næring).

Kostnader til abonnement kabel-tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret eller 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 seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren 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.

BESKYTTET
BESKYTTET

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

22. ØVRIGE BESTEMMELSER

Fjerde etasje i heisen til bygg B går direkte til boligseksjon snr. 43. Det gjør at den eneste tilkomstmuligheten til heisen i 4. etasje går gjennom snr. 43.

Den som til enhver tid er eier eller disponerer snr. 43 plikter uten ugrunnet opphold å gi tilsynsperson, alarm-/vaktselskap, ettersynsfirma, kontrollorgan i forbindelse med arbeider som service, ettersyn, kontroll og ved nødevakuering av innestengte personer mv., tilgang til heisen og installasjoner som er nødvendig i den forbindelse gjennom snr. 43.

Bruk av uteområder inkl. balkonger skal ikke være til sjenanse for andre eller til skade/slitasje på bygget. Dette betyr bl.a. å unngå bruk av kullgrill eller unngå at vann og skitt drypper ned på uteplasser under en selv. Balkongflagg er tillatt, men må være forsvarlig sikret og ikke være til øvrig sjenanse. Solskjerming er noe den enkelte selv står for. Det skal derimot tas hensyn til gjeldende stil på fasaden, og farger skal være iht. tilsvarende stil som øvrig solskjerming. Bruk av lift ved montering må koordineres med styret. Permanente fasadeendringer må godkjennes av styret. Styret har myndighet til å ta avgjørelser iht. gjeldende vedtekter og budsjetter. Endringer som påvirker områder utover fellesareal må vedtas på årsmøtet. Grusbanen i felleshagen er en tiltenkt bane for boccia eller andre kulespill. Sandkasselek bes tas på tilegnet lekeplass. Det skal aldri klatres på lekeapparater eller annet inventar i fellesarealer, utelukkende pga sikkerhet. Grilling er forbeholdt egen uteplass og skal unngås i fellesarealer. Ild, fyrverkeri el. skal ikke benyttes i sameiets fellesområder. Grill på egen uteplass kommer utenom dette. Interne veier i og rundt hagen skal aldri kjøres på, dersom dette oppdages kan bileier bli fakturert for oppretting av slitasjen. Mating av fugler må aldri skje på balkonger eller andre områder i eller tett ved sameiets bygninger. Dette for å unngå skadedyr som gnagere el., samt unngå at fugler flytter inn på balkonger og at fugleekskrementer skader byggets fasade.

23. 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.

<u>Vedlegg:</u>

1. Erklæring om felles infrastruktur og grøntareal tinglyst på gnr. 15 bnr. 322 i Drammen kommune.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6820
PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 19:30, Møte avholdes digitalt på teams. Det er lagt ut en nyhet på vibbo der lenken ligger aktiv..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Valg av møteleder
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Investeringer uteareal
9. Individuell avmåling fjernvarme
10. Fysisk gjennomføring av årsmøter

Med vennlig hilsen,
Styret i PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE

Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styremedlem stiller som protokollfører.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått

Sak 3

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
Styreleder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 6820 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6820 Proffen Hageby B1.4 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 105 000

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8
Investeringer uteareal

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

- Glasstak pergola ved bocciabane. Prisestimat: 40.000 pluss pris for montering
- Grillmuligheter ved bocciabane. Prisestimat: 25.000 inkl støpe fast
- Oppbevaringskap/kiste for hageverktøy og boccacia utstyr: 11.000 - 23.000
- Lekeplass: Bytte av sand med gummibasert underlag for å hindre katteavføring, samt mye sand på internveier. Prisestimat: 20 000 - 50 000 ,-
- Nye lekeapparater lekeplass. Prisestimat: 50 000,-

Styrets innstilling
Positive til investeringer gitt at disse fordeles utover i tid iht. gjeldende budsjetter og økonomi.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Investeringer uteareal
- Mot Investeringer uteareal

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Investeringsrammer godkjennes i sin helhet
2. Investeringsrammer godkjennes for følgende investeringer:

Sak 9
Individuell avmåling fjernvarme

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ref. årsmøtesak fra 2024 med forslag om å opprette individuell avmåling fjernvarme.

Årlig utgift fjernvarme: 702 517 kr
Budsjett fjernvarme: 755 000 kr

Tilbud Lyse:
https://vimeo.com/337224050
https://www.lyse.no/boligselskap/energiservice

Styrets innstilling
Nøytral. Ulempe ved individuell avmåling er at over 82 000 kr går til leverandør for installasjon, drift og egen fakturering.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Individuell avmåling fjernvarme
- Mot Individuell avmåling fjernvarme

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Beholde dagens løsning med fjernvarme inkl. i fellesutgifter
2. Inngå individuell avmåling fra Lyse

Sak 10
Fysisk gjennomføring av årsmøter

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er innmeldt ønske om å avholde kommende årsmøter fysisk heller enn digitalt for å fremme et sosialt naboskap. Eksempel lokasjon vil kunne være Sundland Verk eller andre egnede lokaler sameiet får låne.

Styret har kontaktet Sundland. Aktuelle bygg skal bygges opp med ny driftsleder, så de kan ikke komme med aktuelle priser p.t. Gjennomføring på Sundland må forventes at kommer med en kostnad for sameiet.

Styrets innstilling
Styrets 1. prioritet er å sikre godt oppmøte for årsmøtet. Beboerne må vurdere hvorvidt dette betyr digitale eller fysiske møter. Erfaring viser at digitale møter gir høyere oppmøte. Fysiske årsmøter vil ellers kreve mer forberedelsesarbeid fra styrets side. Samtidig ønsker også styret et godt sosialt miljø, og ønsker uavhengig av årsmøtene å oppfordre til deltagelse på sosialkomiteens og eventuelle andre sosiale initiativer.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fysisk gjennomføring av årsmøter
- Mot Fysisk gjennomføring av årsmøter

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøter holdes digitalt
2. Årsmøter holdes fysisk

Styrets årsrapport

Siden årsmøtet 2024 har styret jobbet med bl.a. følgende saker:

- **Samarbeid med øvrige sameier i Proffen Hageby om vedlikehold og drift av uteareal.** Det er ansett fordelaktig med felles avtaler på tvers, da beboere bruker uteareal på tvers av områdene, samt gir det et mer helhetlig inntrykk av området. Avtaler inngås årlig, som betyr en evaluering vil bli gjennomført før neste vintersesong.
- **Muligheter for sikring av avfallsstasjoner.** Som et resultat av hyppig dumping av søppel i Proffen Hagby fra ikke-beboere, har styrene en aktiv dialog på tvers og med RfD om mulige løsninger. De andre sameiene har installert låser på sine avfallsstasjoner, mens vår løsning dessverre ikke har denne muligheten før vi flytter over på permanent avfallsløsning sammen med neste byggetrinn. Styret følger med på situasjonen. Beboere oppfordres til å gi beskjed direkte og til oss når en ser eksterne dumpe søppel hos oss.
- **Sikring av garasje og bodanlegg.** Som et resultat av innbrudd i boder har styret fått utbygger til å innstallere ekstra låser til hver inngangsdør fra garasjen som et prevantivt tiltak. Det gjøres regelmessige kontrollrunder for å sjekke at alt er låst som det skal. Det oppfordres kontinuerlig til å ikke slippe inn andre enn sin egen bil når man kjører inn og ut av garasjen. Det er vurdert muligheten for ekstra låser inn til bodene, men pga. brannvernsreglement skaper dette en svært stor ekstrautgift. Videoovervåkning er også diskutert, men også dette skaper en svært stor utgift, samt har svært strenge GDPR reglement som må etterleves for å kunne brukes. Dette er vurdert å være for store utgifter sammenlignet med nytteeffekt. Øvrige tiltak diskuteres regelmessig. Alle oppfordres videre til å aldri slippe inn andre enn seg selv rundt om i byggene, og informere styret dersom man legger merke til uregelmessigheter.
- **Navngiving callinganlegg.** Det er åpnet for egen navngiving i callinganlegget etter gjeldende funksjonelle begrensninger. Informasjon finnes på vibbo.
- **Fuglesikring** er sjekket og utbedret med elektrofett og ekstra elstikker for å sikre tilstrekkelig funksjon. Dersom dette ikke er tilstrekkelig må ytterliggere skinner vurderes. Styret har også oppfordret øvrige sameier i Proffen Hageby til å vurdere fuglesikring, samt utbygger som forvalter byggeområdet til neste byggetrinn.
- **Justeringer navngiving brannsentraler.** Styret har evaluert enhetsnavngivningen til brannsentralene og nå opprettet et system som bygger på H-nummer og adresse heller enn C-nummer. Dette for at det skal være enklere å lokalisere den enkelte alarm.
- **Opprettelse av rabattavtale for solskjerming.** Kjøp av solskjerming oppfordres til å tas i grupper for effektiv installasjon og gode priser, hvor initativ oppfordres gjennom komiteer på vibbo. Se vibbo for informasjon om gjeldende avtale.
- **Dialog med garasjesameiet om utbedring av fukt i garasjen**. Det pågår kontinuerlig dialog med garasjesameiet om fuktnivåene i garasjen. Utbygger har byttet leverandør for injisering, som nylig fullførte siste runde. Dette skal i utgangspunktet bedre situasjonen. Likevel er det viktig at vi alle følger med, å varsler dersom man opplever høye fuktnivåer. Ekstern part har ikke vurdert bodområder til å ha unormalt høye fuktnivåer når ventilasjonen fungerer som den skal.
- **Forslag til investeringer for fellesområdet,** som fremmet i årets årsmøte. Vår intensjon er å skape et så hyggelig og trygt fellesmiljø som mulig, samtidig som vi ivaretar en trygg og god økonomi. Saker fremmet i årets årsmøte handler om å gjøre uteområdet enda mer attraktivt for sosiale sammenkomster, samt gjøre lekeplassen ren og trygg hele året. Styret er alltid åpen for innspill fra beboerne på hva som er ønskelig. Nye investeringer ikke ansett nødvendig vil drøftes på årsmøtene.
- **Ny vurdering av individuell avmåling fjernvarme,** ref. årsmøtesak fra 2024 og som adressert på nytt i årets årsmøte.
- **Generelt vedlikehold** med evaluering, dialog og oppfølging av drift- og serviceleverandører, samt gjennomføring av **1-årsbefaring med utbygger**. Dialogen her er god, og de fleste saker er avsluttet. Noe utbedring gjenstår på sedumtak.

- **Budsjettering** settes med intensjon om en trygg og stabil økonomi, hvor vi på sikt må gjøre sameie klar for større vedlikeholdsbehov og nødvendige tiltak etter garantitiden. Sameiet beholder OBOS som forretningsfører og BDO som revisor.
- **HMS-kontroller og vedlikeholdsbehov** kartlegges og følges opp regelmessig. Beboere oppfordres til å varsle styret dersom man ser noe som trenger tilsyn.
- Regnskap fra 2024 viser et stort **gap mellom budsjettert og betalt fjernvarme**. Dette følger av en faktureringsfeil fra Drammen Fjernvarme som nå er rettet opp i. Kostnad for 2024 utgjør 702 517 kr, men utgiftsføres for 2025 som følge av etterfakturering.

Styret har ellers hatt god hjelp fra både vaktmesterkomité, sosialkomité og ellers mange engasjerte beboere - dette settes veldig stor pris på!

PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE
ORG.NR. 932 319 209, KUNDENR. 6820

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 623 329	555 361	2 613 000	2 593 000
Andre inntekter	3	130 977	195 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 754 306**	**750 361**	**2 613 000**	**2 593 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	0	-10 000	-15 000
Styrehonorar	5	-70 000	0	-70 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-6 988	-8 317	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 940	-14 490	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-3 700	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-518 768	-100	-515 000	-412 000
Forsikringer		-106 712	-22 358	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-158 507	-25 560	-225 000	-267 500
Energi/fyring	10	-75 629	0	-755 000	-755 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 113	-41 540	-292 000	-304 000
Andre driftskostnader	11	-574 709	-5 753	-375 000	-438 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 809 936**	**-118 118**	**-2 439 000**	**-2 518 500**
DRIFTSRESULTAT		**944 370**	**632 243**	**174 000**	**74 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 673	237	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 673**	**237**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**964 043**	**632 480**	**174 000**	**74 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		964 043	632 480		

PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE
ORG.NR. 932 319 209, KUNDENR. 6820

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 651	125 832
Forskuddsbetalte kostnader		50 816	2 772
Driftskonto OBOS-banken		759 602	556 543
Sparekonto OBOS-banken		916 214	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 746 283**	**685 147**
SUM EIENDELER		**1 746 283**	**685 147**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 596 523	632 480
SUM EGENKAPITAL		**1 596 523**	**632 480**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 230	30 936
Leverandørgjeld		105 530	21 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		**149 760**	**52 666**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 746 283**	**685 147**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 01.04.2025
Styret i Proffen Hageby B1.4 Sameie

Malene Sighaug Bigseth Christopher Berglund Meyer Kathrine S. Stensrud

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

Felleskostnader brøk bolig	1 278 171
Oppvarming	596 977
Felleskostnader likt	380 976
TV/Internett	299 490
Oppstartskostnader	42 431
Felleskostnader brøk næring	39 024
Korreksjoner som gjelder 2023	-13 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 623 329**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	130 977
SUM ANDRE INNTEKTER	**130 977**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Drammen Takstsenter AS	-3 700
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 700**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 337
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 075
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 607
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 299
Kostnader dugnader	-14 449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-518 768**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	5 173
Renovasjonsavgift	-163 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-158 507**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 865
Fjernvarme	-35 764
SUM ENERGI / FYRING	**-75 629**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-24 103
Container	-1 790
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-141 166
Annen leiekostnad	-1 781
Renhold ved firmaer	-146 788
Snørydding	-245 084
Andre fremmede tjenester	-1 629
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 303
Andre kontorkostnader	-816
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-574 709**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	19 608
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
SUM FINANSINNTEKTER	**19 673**

Resultatanalyse 2024
Proffen Hageby B1.4 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 623 329	2 613 000	-10 329	0 %
Andre inntekter	130 977	0	-130 977	100 %
Sum driftsinntekter	**2 754 306**	**2 613 000**	**-141 306**	**-5 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-9 870	-10 000	-130	1 %
Styrehonorar	-70 000	-70 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 988	-10 000	-3 012	30 %
Forretningsførerhonorar	-86 940	-82 000	4 940	-6 %
Konsulenthonorar	-3 700	0	3 700	100 %
Drift og vedlikehold	-518 768	-515 000	3 768	-1 %
Forsikringer	-106 712	-105 000	1 712	-2 %
Kommunale avgifter	-158 507	-225 000	-66 493	30 %
Energi/fyring	-75 629	-755 000	-679 371	90 %
TV-anlegg/bredbånd	-198 113	-292 000	-93 887	32 %
Andre driftskostnader	-574 709	-375 000	199 709	-53 %
Sum driftskostnader	**-1 809 936**	**-2 439 000**	**-629 064**	**26 %**
Driftsresultat	**944 370**	**174 000**	**-770 370**	**-443 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 673	0	-19 673	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**19 673**	**0**	**-19 673**	**100 %**
Årsresultat	**964 043**	**174 000**	**-790 043**	**-454 %**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GKF0E-U34FM-S7TH7-2SDNL-EDN2X-I5XE3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 13:39:57 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GXF0E-UJ4FM-577H7-25DIL-E0N2X-I5XE3

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 6820 **Selskapsnavn:** PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for PROFFEN HAGEBY B1.4 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 932319209
Møtet ble avholdt 29. april kl. 19:30, Møte avholdes digitalt på teams. Det er lagt ut en nyhet på vibbo der lenken ligger aktiv..

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styremedlem stiller som protokollfører.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christer Dieseth-Tjessem foreslått. Som protokollvitne ble Daniel Nålby foreslått

✓ **Vedtatt.**

3. 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.

Styrets innstilling
Styreleder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder Malene Bigseth er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt. Ingen innspill eller kommentarer.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 105 000

✓ **Vedtatt. Ingen innspill eller kommentarer.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christine Funtek
Daniel Nålby

Følgende stilte til valg:
Christine Funtek
Daniel Nålby

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Christer Dieseth-Tjessem

Følgende stilte til valg:
Christer Dieseth-Tjessem

8. Investeringer uteareal

- Glasstak pergola ved bocciabane. Prisestimat: 40.000 pluss pris for montering
- Grillmuligheter ved bocciabane. Prisestimat: 25.000 inkl støpe fast
- Oppbevaringskap/kiste for hageverktøy og boccacia utstyr: 11.000 - 23.000

Transaksjon 09222115557545506275 Signert CD, DN

- Lekeplass: Bytte av sand med gummibasert underlag for å hindre katteavføring, samt mye sand på internveier. Prisestimat: 20 000 - 50 000 ,-
- Nye lekeapparater lekeplass. Prisestimat: 50 000,-

Styrets innstilling
Positive til investeringer gitt at disse fordeles utover i tid iht. gjeldende budsjetter og økonomi.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Investeringsrammen godkjennes slik estimatene er satt opp. Initiativene er ønsket. Styret utreder faktiske alternativ, og prøver å minimere kostnadsbeløpene.

Vedtatt. Vedrørende første punkt: Det ble gitt innspill fra boboer om at en permanent takkonstruksjon i glass som skal tåle snølast, vil kreve omfattende bærekapasitet, noe som fører til betydelig kostnadsøkning. En alternativ løsning kan være et sesongbasert, demonterbart tak. I en slik løsning vil det være mulig å benytte duk i stedet for glass, noe som forenkler konstruksjonen og reduserer belastningen. Det ble også gitt innspill om at polykarbonat kan være et alternativ til glass som takmateriale. Selv om materialet er sterkt, må det fortsatt dimensjoneres for snølast og annen belastning. Takløsningen Sunglaze fra leverandøren Plastmo ble spilt inn som et aktuelt alternativ. Denne har et uttrykk som minner om glass, men er lettere og virker å være en robust løsning.

✓ **Vedrørende tredje punkt: Det ble reist spørsmål om plassering av oppbevaringsskap utendørs, med tanke på risiko for tyveri. Spørsmålet ble besvart med at det vil benyttes hengelås for å sikre innholdet mot tyveri.**
Det ble også informert fra beboer om tilgjengelig lagringskapasitet i verkstedet, til oppbevaring av felles utstyr til dugnad.

Vedrørende fjerde punkt: Det ble bemerket fra beboer at problemet med sand som renner ut av sandkassen skyldes fravær av kantavslutning. Dette er identifisert som en gjengs utfordring i lignende sameier.

Forslag til vedtak 2:
Investeringsrammer godkjennes for følgende investeringer:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Individuell avmåling fjernvarme

Ref. årsmøtesak fra 2024 med forslag om å opprette individuell avmåling fjernvarme.

Årlig utgift fjernvarme: 702 517 kr
Budsjett fjernvarme: 755 000 kr

Tilbud Lyse:
https://vimeo.com/337224050
https://www.lyse.no/boligselskap/energiservice

Styrets innstilling
Nøytral. Ulempe ved individuell avmåling er at over 82 000 kr går til leverandør for installasjon, drift og egen fakturering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Beholde dagens løsning med fjernvarme inkl. i fellesutgifter

✓ **Vedtatt. Vedtak ved avstemming med digital håndsopprekning. Vedtatt med klart flertall. I forbindelse med behandlingen stilte beboer spørsmål ved hvordan overskudd fra den delen av fellesutgiftene som er avsatt til fjernvarme blir håndtert. Styreleder opplyste at overskudd inngår i sameiets samlede midler og disponeres som en del av det totale budsjettet.**

Forslag til vedtak 2:
Inngå individuell avmåling fra Lyse

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Fysisk gjennomføring av årsmøter

Det er innmeldt ønske om å avholde kommende årsmøter fysisk heller enn digitalt for å fremme et sosialt naboskap. Eksempel lokasjon vil kunne være Sundland Verk eller andre egnede lokaler sameiet får låne.

Styret har kontaktet Sundland. Aktuelle bygg skal bygges opp med ny driftsleder, så de kan ikke komme med aktuelle priser p.t. Gjennomføring på Sundland må forventes at kommer med en kostnad for sameiet.

Styrets innstilling
Styrets 1. prioritet er å sikre godt oppmøte for årsmøtet. Beboerne må vurdere hvorvidt dette betyr digitale eller fysiske møter. Erfaring viser at digitale møter gir høyere oppmøte. Fysiske årsmøter vil ellers kreve mer forberedelsesarbeid fra styrets side. Samtidig ønsker også styret et godt sosialt miljø, og ønsker uavhengig av årsmøtene å oppfordre til deltagelse på sosialkomiteens og eventuelle andre sosiale initiativer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøter holdes digitalt

✓ **Vedtatt. Avstemming ved digitalt håndsopprekning. Forslag 1 vedtatt med klart flertall.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøter holdes fysisk

✗ **Ikke vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545586275

Dokument

6820 Proffen Hageby B1.4 sameie 29.04.25
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-04-30 11:43:59 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt den 2025-04-30 12:21:24 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Christer Dieseth-Tjessem (CD) *+4747640771* *Signert 2025-04-30 12:21:24 CEST (+0200)*	**Daniel Nålby (DN)** *+4745412035* *Signert 2025-04-30 11:48:10 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**15**	**330**	**0**	**3**	Sundlandveien 20B, 3048 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	3156.83m^2
	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Gulskogen (7.5.1997)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602358	Områderegulering for Sundland (16.6.2015)	Friområde	0.61m^2
	3301 0602358	Områderegulering for Sundland (16.6.2015)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	3155.74m^2
	3301 0602358	Områderegulering for Sundland (16.6.2015)	Veg	0.48m^2
	3301 0602358	Områderegulering for Sundland (16.6.2015)	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	451.39m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
06025-3	REGULERING AV SUNDHAUGGATEN I 15 METERS BREDDE FRA GRØNLAND TIL BYGRENSEN I DRAMMEN (12.10.1936)
060255-1	REGULERINGSPLAN FOR PROF. SMITHS ALLE/VINTERGATA - GULSKOGEN SKOLE (21.9.1999)
060255-10	Reguleringsplan Professor Smiths allé (FV 35), gang- og sykkelvei (26.9.2000)
060257-3	REGULERINGSPLAN FOR KREFTINGSGATE (28.5.2002)
060260-1	REGULERINGSPLAN FOR SKOGLIVEIEN 4, SUNDLAND (23.9.2003)
20230015	Detaljregulering for Sundland verksted (18.2.2025)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20210010	Detaljregulering for Vintergata 20, gbnr 14/53, 15/62, 15/107 og 16/361

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

"Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt av Miljøvemdepartementet 7. mai 1997". Mer informasjon på kommunens hjemmeside:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-deling-seksjonering-oppmaaling/kommuneplaner-og-retningslinjer/gjeldende-kommunedelplaner/

Detaljregulering for Vintergata 20, gbnr 14/53, 15/62, 15/107 og 16/361:
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/20210010/true/false
https://plandialog.isy.no/storage/downloads/20210010_Kunngjøring-oppstart_20210703.pdf?skoid=3e790d83-9c8d-4c1f-ae31-d9f6dd258ab4

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sundlandveien 20B 3048 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan for Gulskogen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

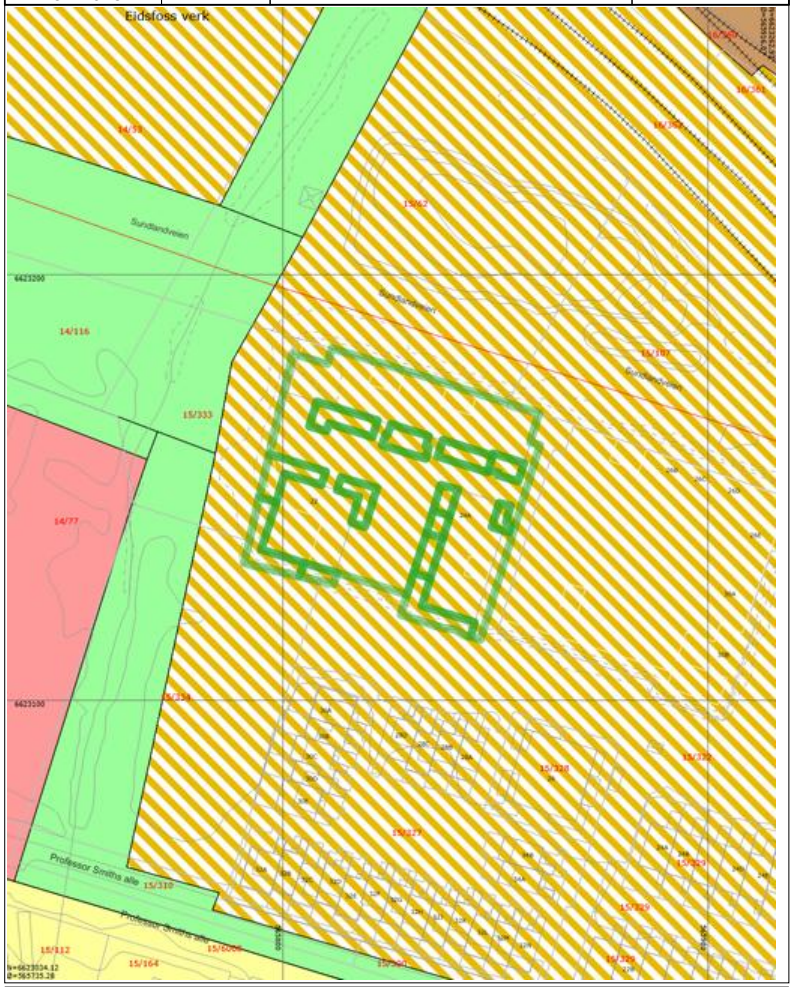
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- Plangrense
- Båndlegging for regulering etter PBL
- KpOmråde
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Grense for arealformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Kommunedelplan raster
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Grense for båndleggingsoner
- Bane (nærmere angitte baneformål)

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sundlandveien 20B 3048 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

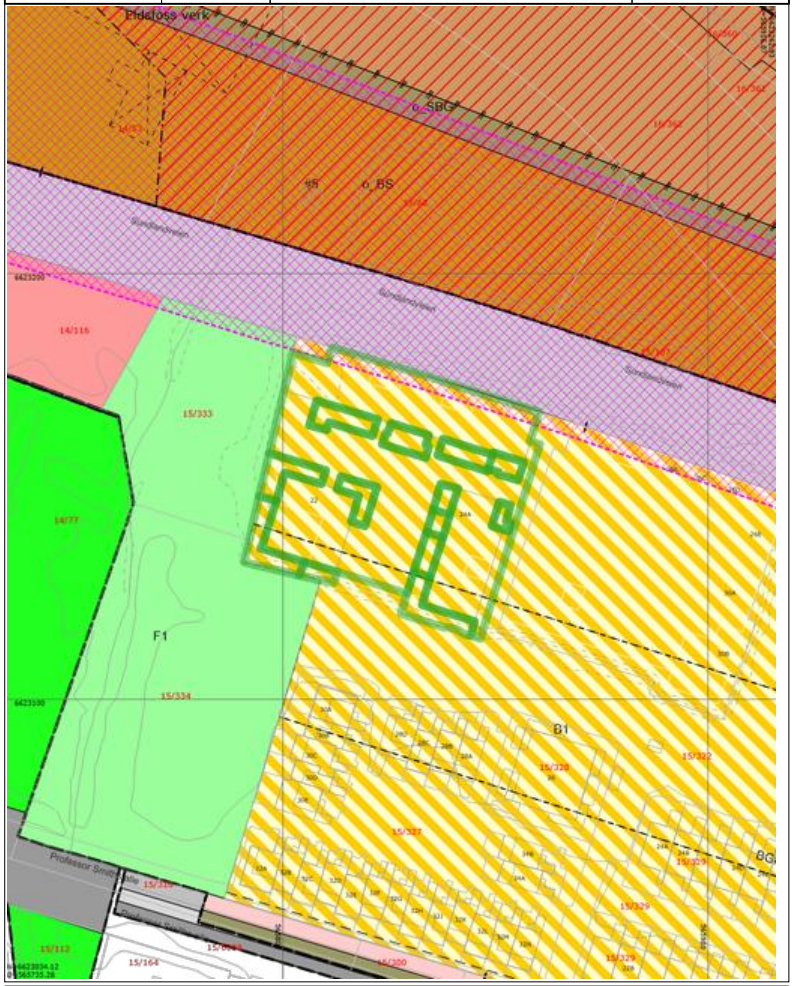
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sundlandveien 20B 3048 DRAMMEN			
Annen info:	Områderegulering for Sundland			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

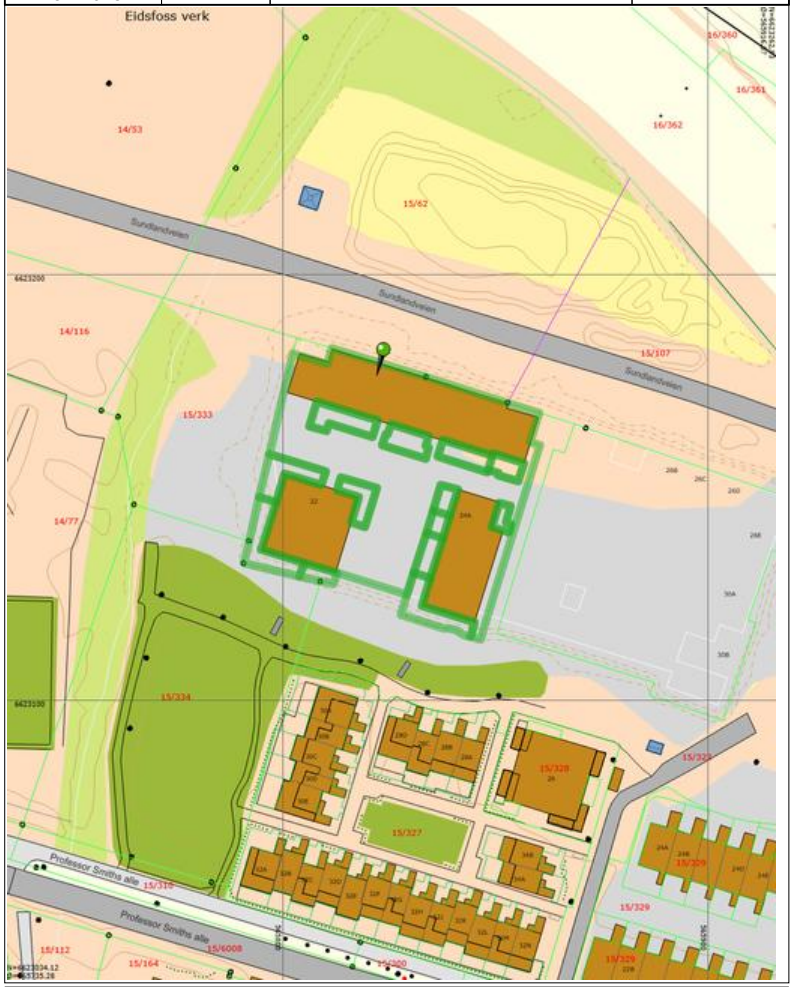
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- RpOmråde igangsatt
- RpFareGrense
- RpBestemmelseGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Annen veggrunn
- Park
- Sentrumsformål
- Veg
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Annen banegrunn - grøntanlegg
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Sikringsgjerde
- Gang-/sykkelveg
- Bestemmelsesområde
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Gang-/sykkelveg
- Trase for jernbane
- Friområde

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sundlandveien 20B 3048 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Innmålt tre
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gangfelt avgrensning
- Vegdekkekant
- Frittstående mur
- Bru
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Mast
- Høydekurve
- Park
- Dyrka mark
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Veg annen avgrensning
- Gjerde
- Skjerm
- Takoverbygg
- Annen næring
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Anleggsområde
- Sport- og idrettsplass
- Skog
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Midlinje bane
- Veg fiktiv grense
- Idrettsanlegg
- Voll
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Brukonstruksjon
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Forsenkningskurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**15**	**330**	**0**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300766055	0	Midlertidig brukstillatelse	Forretningsmessig tjenesteyting	3808	822	172	3980

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623169.1 Øst: 565832.5 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.07.2019	24.09.2019	
IG-Igangsettingstillatelse	14.12.2020	15.12.2020	
EB-Endre bygningsdata	31.05.2021	31.05.2021	
EB-Endre bygningsdata	29.09.2021	29.09.2021	
EB-Endre bygningsdata	29.09.2021	29.09.2021	
EB-Endre bygningsdata	11.01.2022	11.01.2022	
EB-Endre bygningsdata	23.03.2022	23.03.2022	
EB-Endre bygningsdata	27.06.2022	27.06.2022	
EB-Endre bygningsdata	27.06.2022	27.06.2022	
EB-Endre bygningsdata	25.06.2023	25.06.2023	
EB-Endre bygningsdata	31.07.2023	31.07.2023	
EB-Endre bygningsdata	07.08.2023	07.08.2023	
EB-Endre bygningsdata	08.08.2023	08.08.2023	
MB-Midlertidig brukstillatelse	06.10.2023	09.10.2023	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	41	4	Kjøkken	1	1	Sundlandveien 20B	15	330	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	550	172	722
2	Hovedetasje	0	0	7	708	0	708
3	Hovedetasje	0	0	7	624	0	624
4	Hovedetasje	0	0	3	476	0	476
1	Kjelleretasje	0	0	0	1450	0	1450

Referanse

J-Journalnummer: 2020/00180

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-2020/00026

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-2019/00710

Referanse

J-Journalnummer: 2019/03538

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/00026-62	Stian Kim Thorstensen	06.10.2023

Sundlandveien 20–24 og Professor Smiths alle 20–24, midlertidig brukstillatelse for oppføring av 22 rekkehus og 3 boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	15 / 329 / 0 / 1-22 15 / 330 / 0 / 1-46 25 / 322
Ansvarlig søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 12.09.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 05.10.2023. Søknaden var fullstendig ved siste innsendelse av dokumentasjon.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 12.07.2019 for utbygging av delfelt B1.2, B1.4, og parkeringskjeller på B1.5, med til sammen 66 leiligheter, tilhørende anlegg, utomhus og friområde i sak med saksnummer BYGG-19/00710-11.

Det er søkt om midlertid brukstillatelse for deler av tiltaket.

Vedtak

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

Godkjent midlertidig brukstillatelse
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune midlertidig brukstillatelse for rekkehus, boligblokker og del av parkeringskjeller.

Virksomhet

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle bygg over bakken med tilhørende anlegg, utomhus og friområde samt del av kjeller under felt B1.4.

Betingelser for vedtaket
1. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Vilkår

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:
1. Redegjørelse for ivaretagelse av rekkefølgekrav i reguleringsplan.
2. Dokumentasjon på plassering av tiltaket i plan og høyde.
3. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
4. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og anleggsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak.
5. Innmåling av stikkledninger og stoppekran må sendes til Drammen kommune ved virksomhet for Vann og Avløp.
6. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.
7. Vilkår satt av utbygging og infrastruktur vedrørende VA, må være oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 8, datert 12.09.2023, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
LOF Arkitekter AS 987260823	SØK: Ansvarlig søker PRO: Arkitektur	2 2
Stener Sørensen AS 814266222	PRO: Prosjektering av utomhusanlegg	2
Norconsult AS 962392687	PRO: Utvendig vann-, avløps- og overvannsanlegg	2
Nerdrums Opmaaling AS 914549760	PRO: Oppmålingsteknisk prosjektering UTF: Plassering/ kontroll	3 2
Loe Betongelementer AS 951194913	PRO: Konstruksjonssikkerhet for prefabrikkerte betong- og stålprodukter levert av Loe Betongelementer AS. Gjelder ikke brannbeskyttelse av stålkonstruksjoner	2
Planakustikk AS 913421949	PRO: Lydforhold og vibrasjoner	2
Sweco Norge AS 967032271	PRO: Bygningsfysikk	2

Terraplan AS 923189890	PRO: Geoteknisk prosjektering av grunn og fundamentering	2
Sivilingeniør Will Arentz AS 98506051	PRO: Konstruksjonssikkerhet- plasstøpte konstr.	2
Firefly AS 912196410	PRO: Brannkonsept	3
EM Teknikk AS 980422720	PRO: Sanitæranlegg	2
Loe Elementmontasje AS 997397630	UTF: Montering av hovedbæresystem i prefabrikkerte betong- og stålprodukter levert av Loe Betongelementer AS. Gjelder ikke brannbeskyttelse av stålkonstruksjoner	2
Kongsberg Entreprenør AS 987757132	UTF: Veg og grunnarbeider UTF: Landskaps utforming UTF: Vannforsyning og avløpsanlegg	2 2 2
Consto Øst AS 997558146	UTF: Plasstøpte betongkonstruksjoner UTF: Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	2 2
Assemblin AS 965808752	UTF: Sanitæranlegg UTF: Varmeanlegg UTF: Brannslukking	2 2 2
EM Teknikk AS 980422720	PRO: Varmeinstallasjoner PRO: Slukkeinstallasjoner PRO: Ventilasjon- og klimainstallasjoner	2 2 2
KONE AS 918201548	PRO: Løfteinnretninger, grunnlag PRO: Løfteinnretninger, detaljer UTF: Løfteinnretninger	2 2 2
Nortek Security & Technology AS 995173743	PRO: Brannalarm PRO: Lede system (nødlys)	2 2
Assemblin Ventilasjon AS 965123385	UTF: Ventilasjonsanlegg	2
Irby Elektro AS 916796498	UTF: Brann og nød-ledelys	2
Randers Tegl AS 20400234 (DK)	PRO: Dimensjonering av tegldragere og murkonsoller	2
Mjøndalen Mur & Puss AS 973197207	UTF: Murer arbeider	2
Consto Øst AS 997558146	UTF: Montering glasskonstruksjonene og fasadekledning UTF: Taktekking	2 2
Takstforum AS 914998727	Kontroll: Brannkonsept Kontroll: Geoteknikk Kontroll: Konstruksjonssikkerhet Kontroll: Bygningsfysikk inkl. lufttetthet Kontroll: våtrom/ våtrommodul	3 2 2 2 1
Euro-Blikk & Tak AS, 960481380	UTF: Taktekking	2

Entreprenør Hobbelstad & Hanssen AS, 914498422	UTF: Tømrerarbeid og montering trekonstruksjoner	2

Saksgang

Sakshistorikken oppsummeres i tabellen.

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-19/00710-11	Rammetillatelse *utbygging av delfelt B1.2, B1.4 og parkeringskjeller på B1.5*	12.07.2019
BYGG-20/00026-12	Igangsettingstillatelse nr. 1 *Grunnarbeider, fundamentering, utvendig VA og bunnledninger*	14.12.2020
BYGG-20/00026-20	Endringstillatelse *endret plassering av trafo og høyde på overkant gulv for bygg B og C*	19.05.2021
BYGG-20/00026-26	Endringstillatelse *fasadeendringer, økning av gesims og sammenslåing av leiligheter i bygg A*	24.09.2021
BYGG-20/00026-33	Igangsettingstillatelse nr. 2 *Råbygg og bærekonstruksjoner*	28.12.2021
BYGG-20/00026-38	Igangsettingstillatelse nr. 3 *Komplett bygg*	23.03.2022
BYGG-20/00026-49	Igangsettingstillatelse nr. 4 *Landskap og utomhusarbeider*	07.03.2023

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.
Arbeidene som gjenstår er deler av anleggseiendommen/parkeringkjeller, herunder delfelt B1.5.

Gjenstående arbeider skal være utført innen **29.02.2024**. Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Dersom det ikke er søkt ferdigattest innen fristen, kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2023, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 600,- pr. påbegynte time etter første mangelbrev og inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

Bestemmelse	Sum	Varenr.

§ 3.6.1 c., administrasjonsgebyr	kr. 1 600,–	Vnr. 306013
§ 3.11.1 b., midlertidig brukstillatelse	kr. 8 800,–	Vnr. 311012
Totalt	**kr. 10 400,–**	

Totalt gebyr i saken er **kr. 10 400,–.** Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Stian Kim Thorstensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

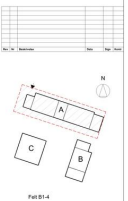
Kopi til:
PROFESSOR SMITHS HAGE UTVIKLING AS



2. Etasje



1. Etasje

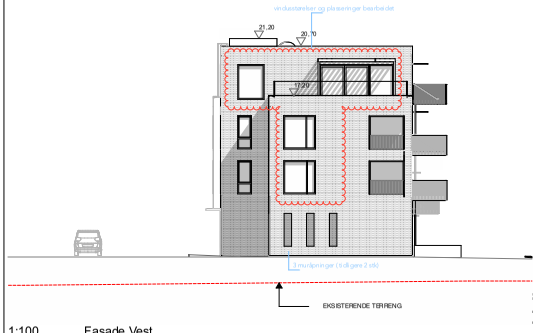


Felt B1-4

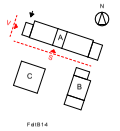
Rammesøknad	E21
Proffen Hageby	Revisjonsnummer: Rapp. / Endring
Prosjektnavn: Prof. Smiths Vigge Utvikling AS Arkitektgruppe gatn 12	Dato Byggt Prosjekt: 19.03.0
LOF Arkitekter AS Arkitektgruppe gatn 12	
Tegningsnr.: E21	Dato: 12.04.19
Tegningstittel: Bygg A, Plan 01 og 02	Format: A1 / Skala: 1:100 / Felt: B1-4 / Rev.:



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest



Felt 814

Søknad endring

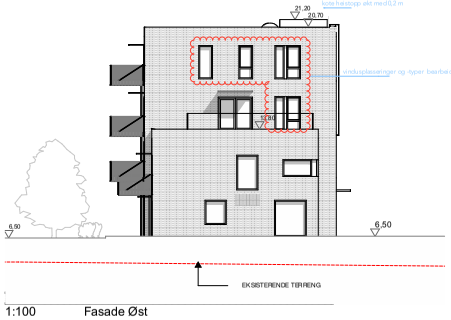
Prof Sørhs. Hgsk Utv klg AS

LOF Arkitekter AS

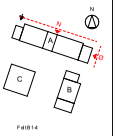
Bygg A Fasade Sør og Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



Søknad endring

Profen Hagaby

Prof. Birkhs. Hage Utv klng AS

LOF Arkitekter AS

Bygg A Fasade Nord og Øst

Sundlandveien 20B

Nabolaget Gulskogen/Nedre Eikervei - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gulskogen skole (1-10 kl.) 545 elever, 35 klasser	5 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Dram... 64 elever, 2 klasser	9 min 0.8 km
Rødskog skole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	6 min 2.5 km
Akademiet videregående skole D... 270 elever	9 min 0.8 km
Heltberg vgs. Drammen	10 min

Offentlig transport

Gulskogen skole Linje 25, 35, 56	5 min 0.5 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

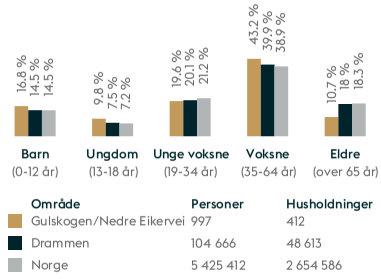
Barnehager

Lassebakken barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min 1.2 km
Rødgata barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.3 km
Gulskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Gulskogen	7 min
Kiwi Gulskogen	9 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

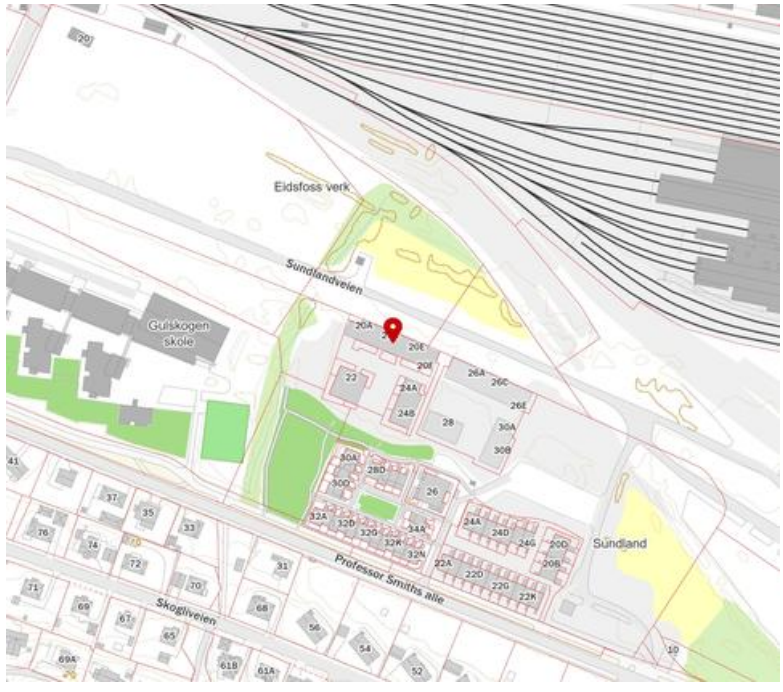
Sport

Gulskogen skole	6 min
Smithestrømsveien ballplass	11 min
CrossFit Drammen	3 min
Adrenalin Drammen	10 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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0078/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sundlandveien 20B 3048 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 15, bnr 330, snr 3 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no