Velkommen til visning!



DRAMMEN Fagerlia 24

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	2
BRA-i	91,0 m2
Total BRA	97,0 m2
Byggeår	1865
Tomt	3230































Frem overlent eiendoms megling





Frem
overlent
eiendoms
megling









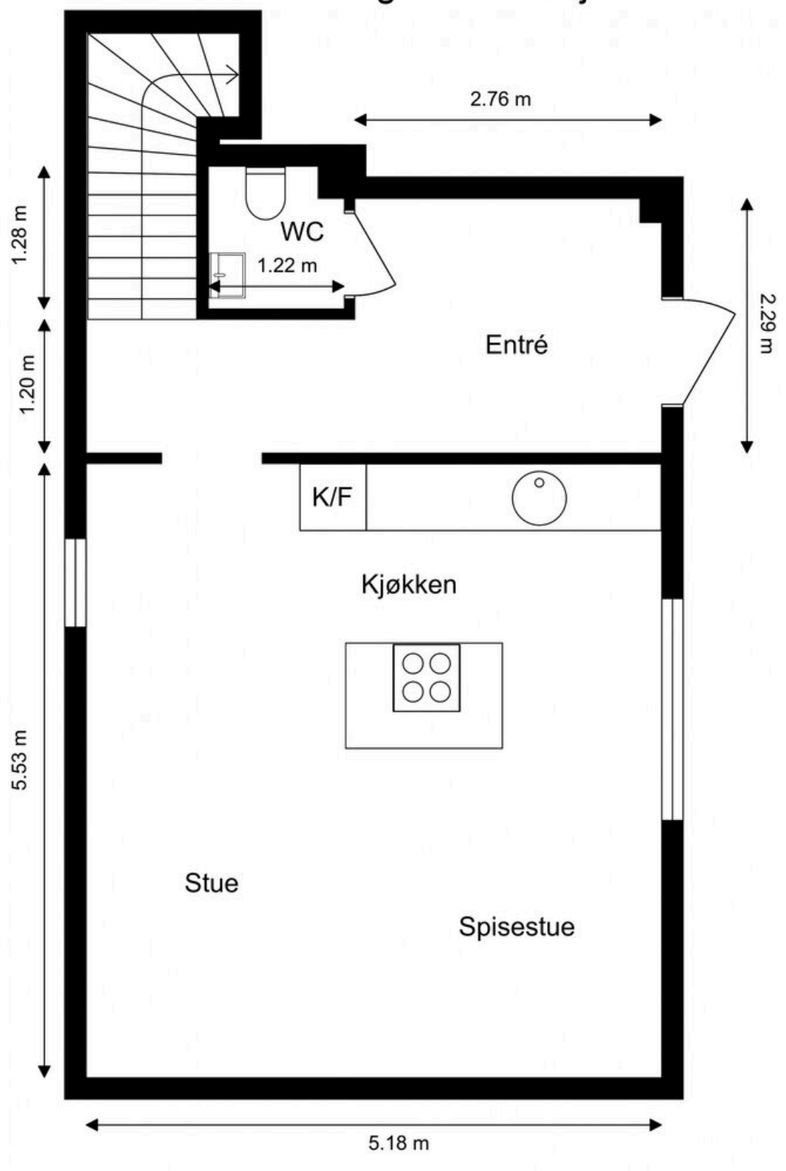






Fagerlia 24, 3011 DRAMMEN

Selveierleilighet - 1.etasje



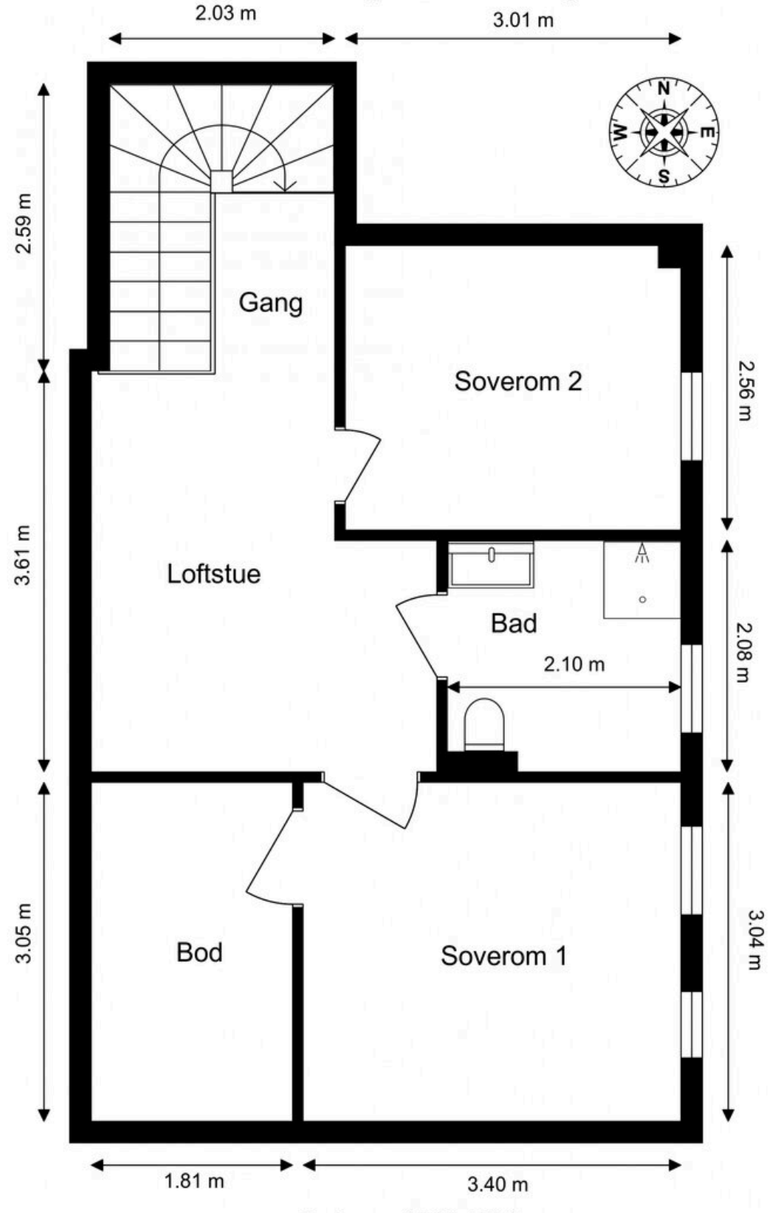
Ordernr. 15081891

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Fagerlia 24, 3011 DRAMMEN

Selveierleilighet - 2.etasje



Ordernr. 15081891

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Fred-Ivar Myrseth

Det å selge bolig er en av de viktigste avgjørelsene de fleste gjør i livet. Det er mange ting du trenger å tenke på og mange ting du trenger råd til. Jeg er utdannet eiendomsmegler og er medlem i Norges eiendomsmeglerforbund (MNEF). I 1987 begynte jeg å arbeide med megling og har siden 1988 arbeidet med hovedvekt på markedet i Asker, Røyken og Hurum.

Få andre meglere, som er etablert i dette området, har arbeidet så lenge med salg avbolig- og fritidsboliger.
Da jeg er bosatt i nærområdet kjenner jeg kommunen meget godt. Frem Eiendomsmegling vet at kunnskap om nærområdet er med på å selge eiendommen til potensielle kjøpere. Vi vil blant annet vite hvor skoler, barnehager og forretninger ligger og hvilke turmuligheter det er og mange andre ting det kan vi fortelle om. Når de potensielle kjøpere vet mye om objektet og nærområdene oppnås normalt også gode priser.

Om du vurderer å selge fast eiendom kan jeg love en engasjert megler som ønsker at kundene skal tenke tilbake på en god og vellykket salgsprosess.



frem eiendomsmegling

DRAMMEN - Nyere innredet leilighet med 2 soverom. Kompakt og fin planløsning.







Adresse:	Fagerlia 24 3011 Drammen
Eiendomstype:	Leilighet (Eierleilighet)
	Tomt: Eiertomt
Arealer:	BRA-i: 91,0 kvm
	BRA-e: 6,0 kvm
	Total BRA: 97,0 kvm
Prisantydning:	3 700 000,- + omk
Megler:	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
	Fred-Ivar Myrseth +4791785272
Eier/Selger:	Buskerud Tingrett
Matrikkel:	GNR 113, BNR 156, snr 3 i Drammen kommune
Oppdragsnr.	8260207

STANDARD
På ærverdige Fjellheim Gård selger vi en praktisk og kompakt leilighet over to etasjer. Leiligheten ligger i sidebygningen til hovedbygningen og inneholder 2 soverom, bad, stue/spisestue samt kjøkken. Eget uteområde. Fjellheim gård er tegnet av den kjente arkitekten Emil Victor Langlet som blant annet har tegnet Stortingsbygningen, Drammen Teater og Drammen Børs.

Sameiet består av 12 boliger som alle er innlemmet i et sameie som er inngjerdet med egen port i forbindelse med innkjøring. Innkjøring og fellesarealer med parkmessig opparbeidelse.

Normal god standard. Lyse farger, fin kjøkkeninnredning og bad med moderne fliser. Vegger er i hovedsak malte, det sammen gjelder tak. Parkett i hele boligen, bortsett fra bad og wc som er fliselagte. Mangler front på oppvaskmaskin og noe oppussing må påregnes.

BYGGEMÅTE
Boligbygg over to etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner som er utvendig kledd med plateemner som er fiberpusset og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Tak av trekonstruksjoner tekket med skifer (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Skyvedør og vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av tre fra 2018.

AREALER
Totalt bruksareal: 97,0 m²
- BRA-i: 91,0 m²
- BRA-e: 6,0

BRA - i 1. etasje: 45 kvm.
BRA - i 2. etasje: 46 kvm.

Det er en oppstillingsplass for bil i felles carportrekke på ca. 13 m2.
1.etasje: I stue er takhøyden målt til 2,39 meter og på toalettrom er takhøyden målt til 2,40 meter.
2. etasje: I loftstue er takhøyden målt til 2,41 meter og på bad er takhøyden målt til 2,37 meter.
Det er en bod i felles arealer utenfor leiligheten på ca. 6 m2.

INNHOLDSBESKRIVELSE
1.etasje med entre, toalettrom, stue og spiseplass med åpen kjøkkenløsning og utgang til tomt.
2.etasje med loftstue, bad, to soverom og bod.
Utgang fra kjøkken til uteområde.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) samt varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordeler skap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på ca. 101 L (fra 2018) plassert under kjøkkenbenk. Balansert ventilasjon (fra ukjent årstall), dog trolig fra 2018) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet direkte fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og/eller 3. Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Våtrom:
Overflater vegger: Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.

Avløp (inkl. sluk:) Det er registrert redusert avrenningshastighet i avløp til servant. Konsekvensen er dette skyldes forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon, som for eksempel delvis blokkering eller utilstrekkelig fall. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Kjøkken:
Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser.
Innredning: Mangler silikonfuge mellom benkeplate og vegg. Kan føre til fuktskader i benkeplate. Bør fuges.
Mangler dørfront på oppvaskmaskin. Bør monteres. Sår i benkeplate på kjøkken øy. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom:
Ventilasjon: Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Andre rom 2.etasje:
Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Innerdører: Dørbladet til bod kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt.

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

Våtrom:
Overflater gulv: Det er registrert riss/sprekk i flis. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.

Det observeres omfattende tegn på riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig

TG IU Ikke undersøkt:

Tekniske anlegg:
Innvendig stakeluke.
Loft- Uinnredet/kaldt loft.
Kontroll av diffusjonssperre Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.

Inspeksjonsmulighet; Deler av kaldt loftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet (har ikke gulv). Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

LØSØRE OG TILBEHØR
Hvitevarer medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at boligen vil overleveres slik den fremstår på visning.

TOMTEN
3230,00 m^2 eiet tomt.
Felles tomt for sameiet med innkjøring, parkering, rundkjøring og fellesarealer.
Denne seksjonen har egen seksjonert uteplass som fremkommer av seksjoneringen.
Den felles tomten utgjør ca. 3230 kvm. Seksjonert uteplass utgjør ca. 17 kvm.
Uteplassen er steinlagt og her kan man møblere på flere måter. Asfaltert vei, grønne områder belagt med kantstein og felles uteområde med sittebenker, bord og grill.

PARKERING
En parkeringsplass i carport. Nærmest innkjøringen til eiendommen. Ellers noen gjesteplasser.

OMRÅDEBESKRIVELSE
Leiligheten ligger i et tilbaketrukket område på Brakerøya i Drammen, en bydel i utvikling. Området er preget av en kombinasjon av forskjellig bebyggelse og grønne omgivelser. Kort vei til både det nye sykehuset, Bragernes, CC Drammen og andre servicetilbud. Det er også kort gangavstand til kollektivtransport som buss og tog, noe som gir enkel tilgang til omkringliggende byer.

Beliggenheten er svært attraktiv, med gangavstand til både byliv, servicetilbud og kollektivtransport. Eiendommen passer godt for deg som ønsker å bo sentralt i Drammen, enten du jobber i området, pendler eller ønsker nærhet til byens fasiliteter. Togstasjonen ligger like i nærheten med gode forbindelser til både Oslo og Kongsberg. I tillegg finner du et godt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud i nærområdet, samt fine turmuligheter langs Drammenselva og i Bragernesåsen.

Nærområdet med flott gammelt bygg som er ombygd og gjort om til leiligheter for noen år tilbake.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Spredt bebyggelse med leiligheter, eneboliger, tomannsboliger m.v.

ADKOMST
For nærmere beskrivelse av adkomst, se kartløsning i annonsen.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 779,- pr. mnd. og inkluderer:
Måking, grunnpakke TV, søppeltømming, bygningsforsikring, sparing til vedlikehold.

Sameiet innhenter tilbud på noe fasadearbeider i disse dager. Dette er utbedringer som sameiet må utføre. Det er usikkert om dette vil medføre økning i fellesutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Megler har ikke disse opplysningene.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer: SP0007121661

FORMUESVERDI
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

SAMEIET
Sameiet Fjeldheim Gård, Org.nr: 935 869 579
Forretningsfører: Ola Ringen

Sameiet består av 12 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESGJELD
Boligselskapet har ikke gjeld.

ÅRSREGNSKAP
Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 92 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 793 890,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for denne boligen. At slik tillatelse foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for brann anlegg. Sameiet er igang med å få innhentet ferdigattest, selger kan ikke garantere at eller om dette kommer på plass.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING
Eiendommen er berørt av mange forskjellige reguleringsplaner. Henvendelse megler om spørsmål. Dette gjelder bla. Andre sikringssoner. Boligbebyggelse nåværende. Fjernvei - nåværende. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur. Ras og skredfare.

Følgende planer berører eiendommen fra tilliggende reguleringer. Detaljregulering for Hoffgaards gt 27 m.fl. Reguleringsplan for sentrumsring, parsell Bragernes del 2a Fjelltunnel. Reguleringsplan for del 2, Brakerøya sentrumsring, parsell Bragernes. Regulering av gater ved Fjeldheim. Områderegulering for Bragernes sentrum vest. Regulering av tomtene Engene 99 og 101. Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen. Regulering av Tomineborgveien mellom Solbakken og Løkkebergveien.

Området er utsatt for kvikkleire, radon og støy. Se områdeanalyse som følger salgsoppgaven.

Boligen er kulturminne og høy bevaringsverdi, klasse B. Se vedlegg som følger salgsoppgaven med mer informasjon. Det vil gjelde spesielle bestemmelser mht. fasadeendringer, bygningsmessige forandringer m.v.

VEI, VANN OG KLOAKK
Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Erklæring Elektriske kraftlinjer tingl. 21.10.1967
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelse om gjerde tingl. 30.03.1973
Forskjellige best. ifølge. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring/avtale tingl. 16.04.1984
Forskjellige best. ifølge. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring/avtale tingl. 17.01.1990
Ved en feil ble 197m2 fraskilt bnr. 24 jfr. dbnr.3038/84 og tillagt bnr. 156. Arealet skal fraskilles fra bnr. 161.
Bnr. 156 har etter dette et areal på 7342m2.
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Best. om vann/kloakkledning. tingl. 21.09.1990
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Drm oppmålingsvesen har rett til å ha p9olygonpunkt på tomten.
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring/avtale tingl. 03.10.1994
Avtale om fravikelse av avstandsbestemmelse i plan- og bygningslovens prg. 70 nr.2.Gjelder gnr. ll3, bnr. 156, 157 og 1019.Bnr. lol9 sammenføyd med d.e.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Best. om vann/kloakkledning. tingl. 19.12.1994
Drammen kommune selger 225 m2 areal av gnr. 113 bnr. 161 som skal være et tilleggsareal til d.e.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter mv.
Best. om elektriske ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring/avtale tingl. 25.10.1996
Forpliktelse til ikke å bebygge eiendommen i en avstand av 10 meter fra grensen, mot gnr. 113 bnr. 1000 uten at det er gitt samtykke til av gnr. 113 bnr. 1000 snr. 2.
Heftelsen gjelder for 2o år med best. om forlengelse.
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring/avtale tingl. 23.12.1996
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring/avtale tingl. 23.12.1996
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:113 Bnr:157 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:113 Bnr:157 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:3
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:4
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:113 Bnr:1000 Snr:5
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3301-113/156
Gjelder denne registerenheten med flere

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN
Fagerlia 24
113/156/0/3 i Drammen
Type bolig: Leilighet

SELGER
Buskerud Tingrett

EIER
Tom Saxegaard/ Fagerlia Holding AS konkursbo

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 8260207
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE
Boligen overtas slik den fremstår, uten ytterligere ren - og ryddiggjøring.

Det er mottatt nabovarsel om en reseksjonering av en annen seksjon samt bygging i Engene. Se informasjon fra Sameiet som følger salgsoppgaven. Etter seksjonering vil da sameiet bestå av 12 seksjoner.

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt og kommunale opplysninger
- Informasjon fra sameiet

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE
Overtakelse er 3 måneder etter aksept.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

BUDGIVNING
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges som et tvangssalg ved medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse, og avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er et annet enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgås før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav må rettes tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke, samt utlegg.

Nabolagsprofil

Fagerlia 24 - Nabolaget Fjellheim skole/Løkkebergsparken - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Fjellheim skole Linje 71, 72, 139	5 min 0.4 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	10 min 0.9 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	6 min 2.3 km
Svelvik ferjekai Linje B60	29 min 22.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

Skoler

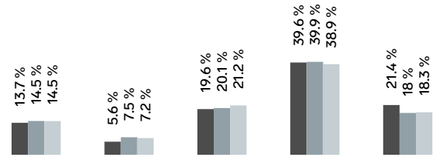
Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	7 min 3 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	2 min 2.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	9 min 4 km
Lier videregående skole 550 elever	5 min 2.8 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	5 min 3.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellheim skole/Løkkeberg...	1 193	592
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellheim velkomstbarnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 år) 73 barn	10 min 0.8 km
Nøste barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Brakerøya PostNord	8 min 0.7 km
Joker Toppenhaug PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

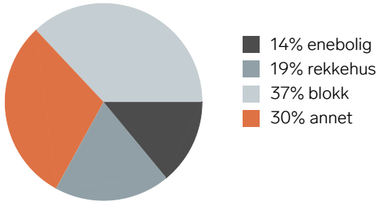
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

Fjellheim skole, gymsal Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Fjellheim tennisbane Tennis	4 min 0.4 km
EVO CC Drammen	12 min
SATS Drammen	12 min

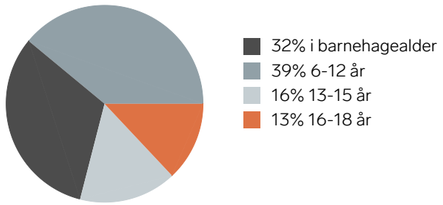
Boligmasse



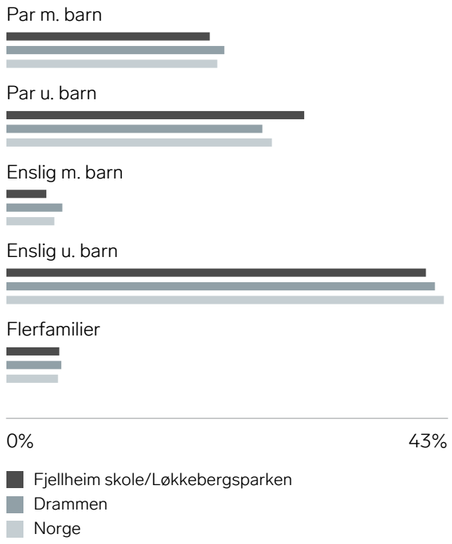
Varer/Tjenester

CC Drammen	12 min
Vitusapotek CC Drammen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



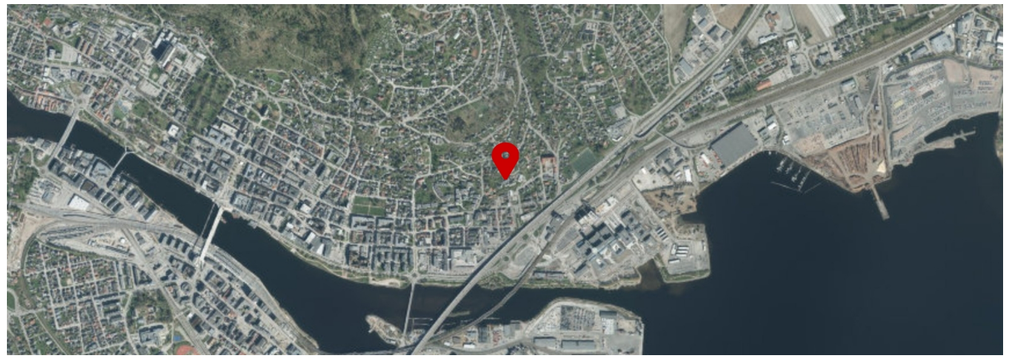
Familiesammensetning

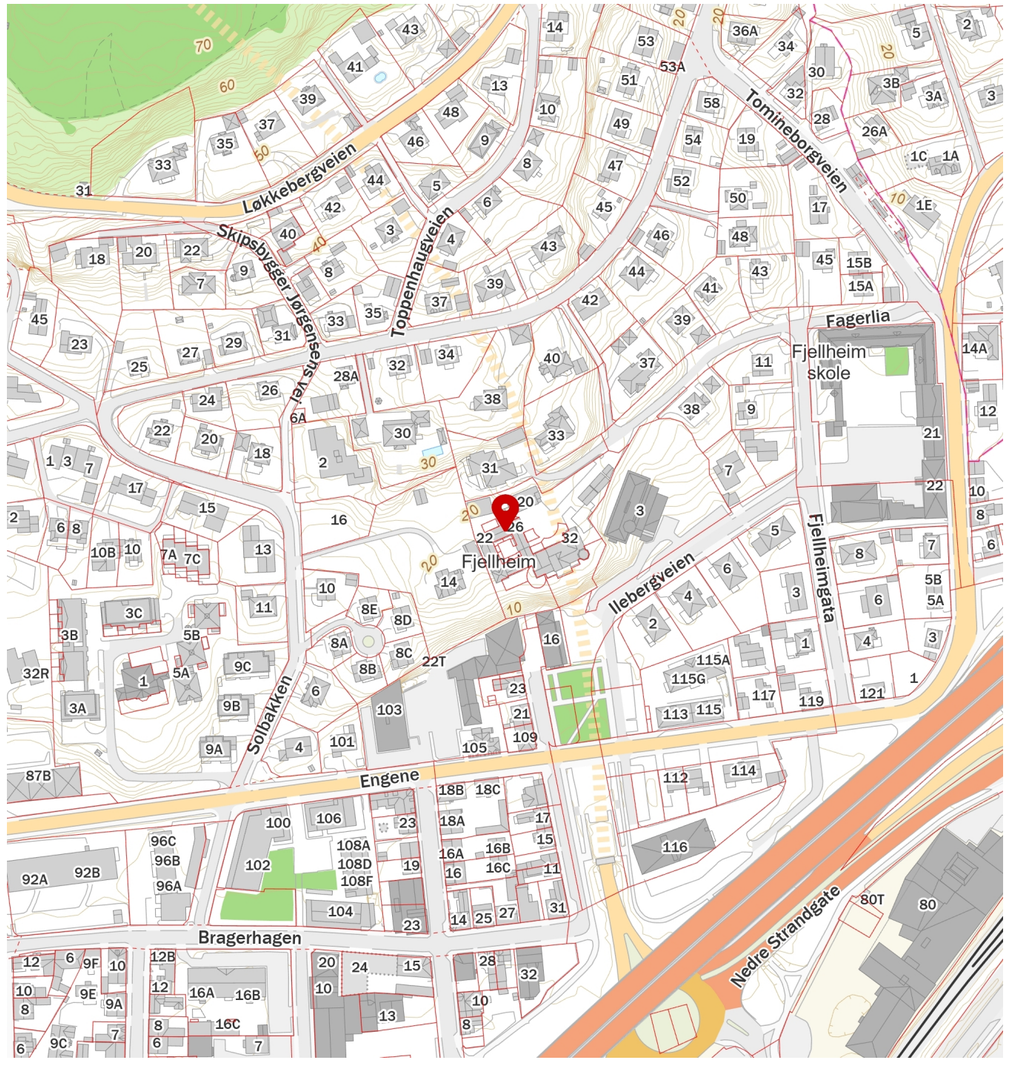


Sivilstand

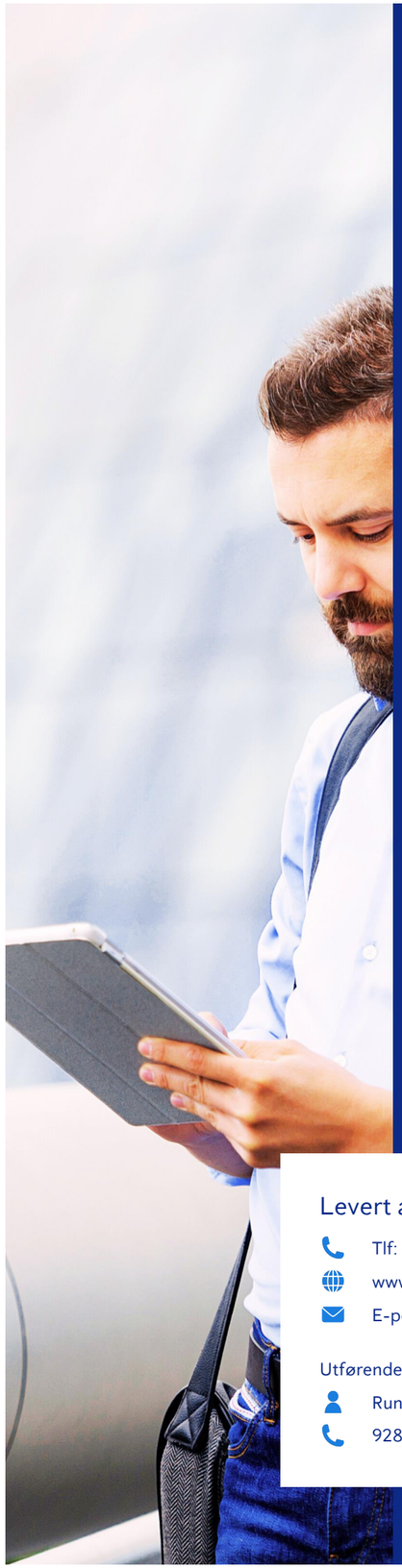
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Fagerlia 24
3011 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 113/156
Drammen kommune

Rapportdato: 08.09.2026
Befaringsdato: 08.05.2026
Referansenummer: 15081891

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 97 m² (BRA-i: 91 m²)

Totalt bruksareal: 97 m² (BRA-i: 91 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Rune Nielsen
92854693

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

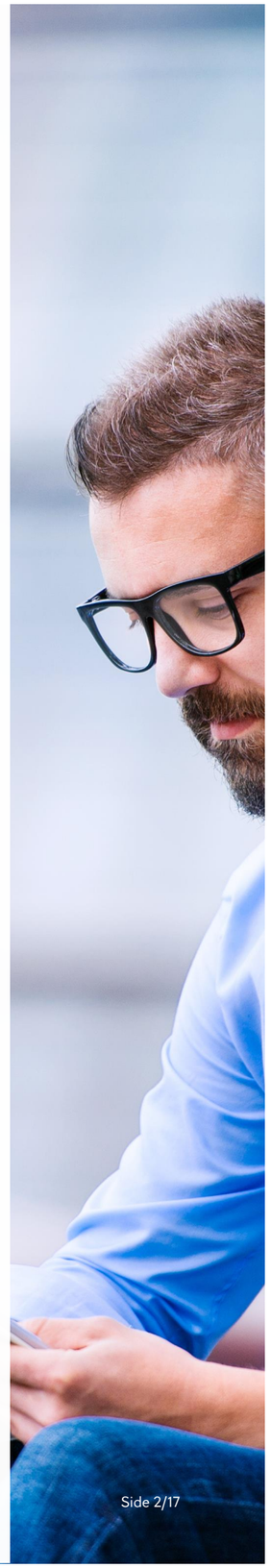
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2026
Referansenummer	15081891
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0037
Hjemmelshaver/selger	Buskerud Tingrett
Bygningssakkyndig inspektør	Rune Nielsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	08.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fagerlia 24
Postnummer/sted	3011 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	113/156
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 3230 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1865		2017-2021

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Fjellheim i Drammen Kommune. Sameiet har felles tomteareal. Felles gårdsplass opparbeidet med blandt annet asfalterte parkeringsområder, internstier med beleggningstein, plenarealer og diverse beplantning.

Byggemåte
Boligbygg over to etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner som er utvendig kledd med plateemner som er fiberpusset og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Tak av trekonstruksjoner tekket med skifer (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør med glassfelt fra ukjent årstall. Skyvedør og vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av tre fra 2018. Oppvarming med elektrisitet.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
1.etasje med entre, toalettrom, stue og spiseplass med åpen kjøkkenløsning.
2.etasje med loftstue, bad, to soverom og bod.
Utgang fra kjøkken til uteområde.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Overflater gulv	9	Kr 0 - 10 000
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Innredning	10	
Toalettrom		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
Andre rom - 2.etasje		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	45	6		51	
	Entre, toalettrom, stue og spiseplass med åpen kjøkkenløsning.	Bod			
2.etasje	46			46	
	Loftstue, bad, to soverom og bod.				
SUM	91	6		97	
	Total bruksareal: 97 m²				

Kommentar til arealmålingen

Det er en oppstillingsplass for bil i felles carportrekke på ca 13 m2.
1.etasje: I stue er takhøyden målt til 2,39 meter og på toalettrom er takhøyden målt til 2,40 meter.
2. etasje: I loftstue er takhøyden målt til 2,41 meter og på bad er takhøyden målt til 2,37 meter.
Det er en bod i felles arealer utenfor leiligheten på ca 6 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannetekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Ikke fremlagt.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.05.2020 , arbeidene gjelder komplett elanlegg.

Rapport

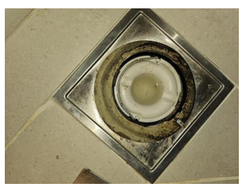
Våtrom

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glass dører. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Dusjnisje mangler en glassdør. Bør monteres.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til prosent, ved celsius med duggpunkt på celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløp (inkl. sluk)	Det er registrert redusert avrenningshastighet i avløp til servant. Konsekvensen er dette skyldes forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon, som for eksempel delvis blokkering eller utilstrekkelig fall. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
TG 3	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i flis. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Det observeres omfattende tegn på riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse av omfang på skader. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - .



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken

Innredningen er fra ukjent med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Fritthengende ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør system. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. komfyrvakt. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Mangler silikonfuge mellom benkeplate og vegg. Kan føre til fuktskader i benkeplate. Bør fuges. Mangler dørfront på oppvaskmaskin. Bør monteres. Sår i benkeplate på kjøkken øy. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom

Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør

TG 2	Ventilasjon	Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på ca 101 L (fra 2018) plassert under kjøkkenbenk. Balansert ventilasjon (fra ukjent årstall) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU Innvendig stakeluke



Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Plassert i bod.



Varmtvannsbereder - Plassert under kjøkkenbenk

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle gulv. Vegg og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på toalettrom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Innerdører til toalettrom bærer preg av skader/slitasje i nedkant av dørblad Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Balansert ventilasjon. Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet til bod kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet (har ikke gulv). Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.
	Annet	Luke til kaldtloft har skjolder og avskallinger. Det finnes ikke symtomer på loft at det er kommet fuktighet på luke derfra. Kan være at luken har fått skader før den ble montert. Det er ikke videre undersøkt.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1,etasje - 2.etasje

TG 1	1,etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	2.etasje	I loftsstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av malt fiberpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Ytterdør i med glassfelt fra ukjent årstall. Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (fra 2018). Terrassedør (skyvedør) med karmer av tre og tre-lags glass (fra 2018).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

TG 1	Vinduer og omramming	Overflatemerker på innvendig foring til vindu er observert på bad. Forholdet vurderes som estetisk uten funksjonelle konsekvenser, og tiltak er overflate behandling.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

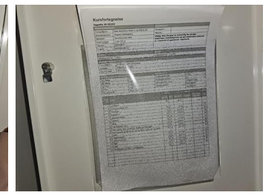
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Ikke besvart

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen. Hvis slikt godkjent utstyr mangler, er dette et forhold som påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig, hvis dette viser seg å mangle.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Ikke besvart

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ikke besvart

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

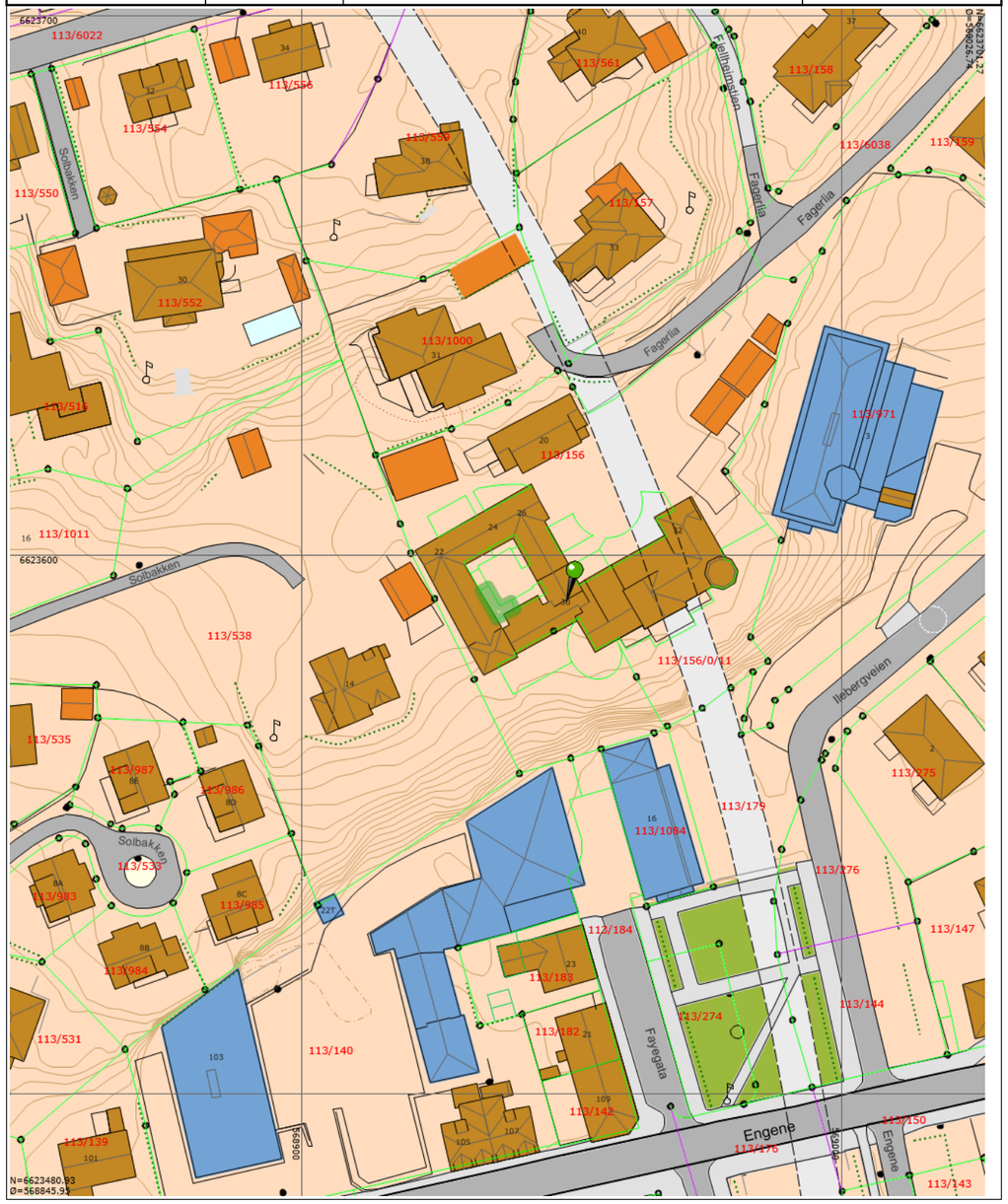
Mobil: 92854693

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Fagerlia 30 3011 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
Vegrekkverk	Vegskulderkant	Flaggstang
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Trapp	Svømmebasseng
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Vegundergang
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Park
Bebygd område	Annet	

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**156**	**0**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	7781253	0	Tatt i bruk	Bolig	1700	66	0	1700

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623594 Øst: 568964 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1865	20.01.2005	
EB-Endre bygningsdata	04.03.2021	04.03.2021	
DO-Data fra bygningsendring overført	04.03.2021	04.03.2021	
EB-Endre bygningsdata	29.09.2022	29.09.2022	
EB-Endre bygningsdata	02.01.2023	02.01.2023	
EB-Endre bygningsdata	07.11.2025	07.11.2025	
EB-Endre bygningsdata	03.02.2026	03.02.2026	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	91	4	Kjøkken	1	2	Fagerlia 30	113	156	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	8	750	0	750

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	750	0	750

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	200	0	200

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	7781253	1	Midlertidig brukstillatelse	Omsetning og drift av fast eiendom	130	66	0	130

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623599.74 Øst: 568944.92 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	30.06.2015	13.07.2015	
IG-Igangsettingstillatelse	23.02.2017	03.03.2017	
MB-Midlertidig brukstillatelse	04.03.2021	04.03.2021	
EB-Endre bygningsdata	29.09.2022	29.09.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	91	4	Kjøkken	1	2	Fagerlia 30	113	156	0	3

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	8	65	0	65

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	65	0	65

Referanse
J-Journalnummer: BYGG-2020/00216

Referanse
J-Journalnummer: 2020/00370

Referanse
J-Journalnummer: 2015/2457

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:

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-113/156/0/3, Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

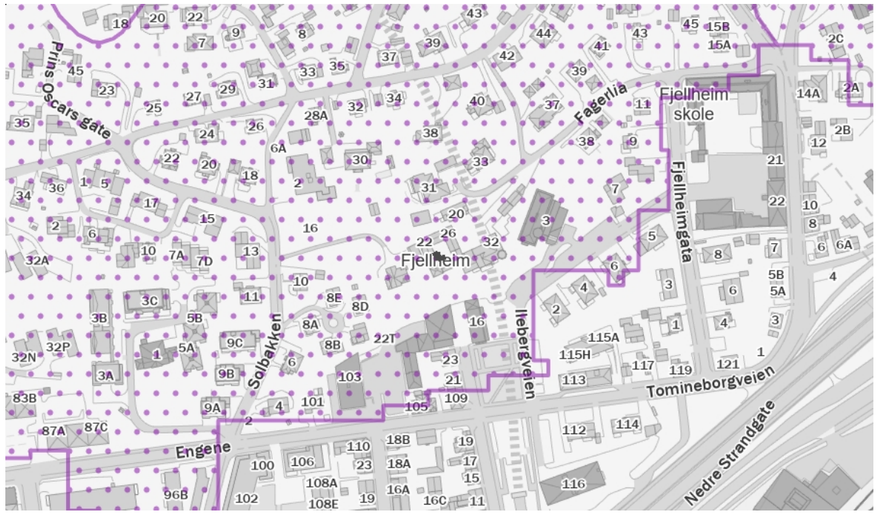
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.26 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	16.03.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.03.2026	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	25.4 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.16 km

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

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

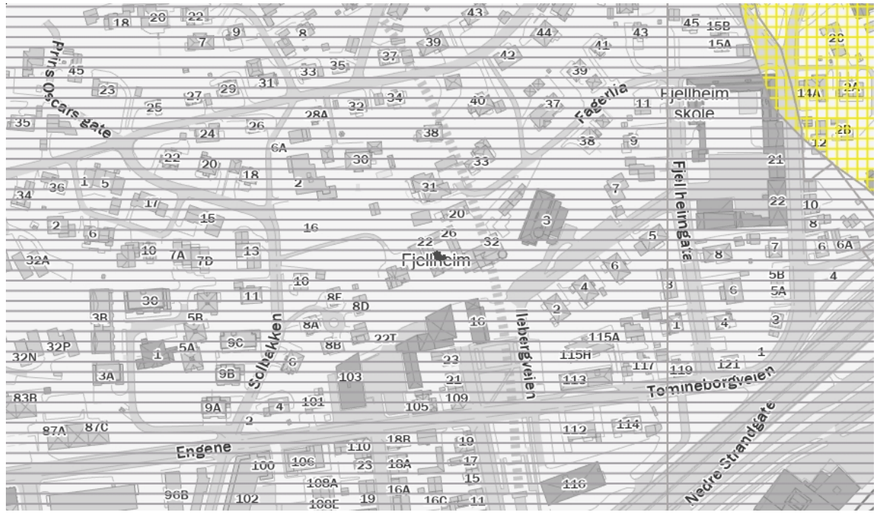
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	16.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

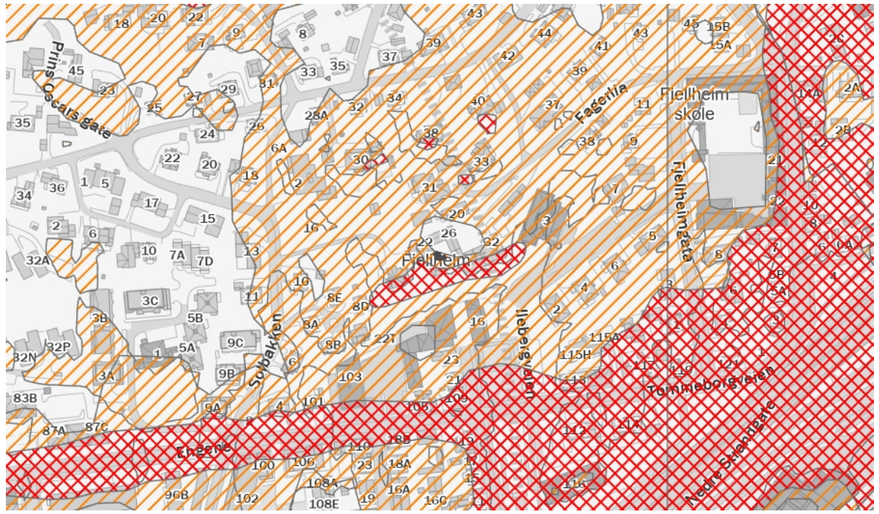
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**113**	**156**	**0**	**3**	Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4114.42m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4114.42m^2
Fjernvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4114.42m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4114.42m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602389	Detaljregulering for Hofgaards gt 27 mfl (28.4.2020)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	3301 0602389	Detaljregulering for Hofgaards gt 27 mfl (28.4.2020)	Energianlegg	
	3301 060251-8	REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES, DEL 2A FJELLTUNNELL (18.2.1997)		
	3301 060251-8_1	REGULERINGSPLAN FOR DEL 1, BRAKERØYA SENTRUMSRING, PARSELL BRAGERNES. (18.2.1997)	Forretning/Kontor	0.45m^2
	3301 060251-8_1	REGULERINGSPLAN FOR DEL 1, BRAKERØYA SENTRUMSRING, PARSELL BRAGERNES. (18.2.1997)	Kommunalteknisk virksomhet	0.04m^2
	3301 060251-8_1	REGULERINGSPLAN FOR DEL 1, BRAKERØYA SENTRUMSRING, PARSELL BRAGERNES. (18.2.1997)	Parkeringsplass	3.22m^2
	3301 06029-3	REGULERING AV GATER VED FJELDHEIM. (13.1.1944)	Kjørevei	161.26m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20200013	Områderegulering for Bragernes sentrum vest (det tidligere sykehuset) (17.2.2026)
060210-3	REGULERING AV TOMTENE ENGENE 99 OG 101. (15.2.1949)
060251-8_1	REGULERINGSPLAN FOR DEL 1, BRAKERØYA SENTRUMSRING, PARSELL BRAGERNES. (18.2.1997)
060265-2	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)
060217-7	REGULERING AV TOMINEBORGVEIEN MELLOM SOLBAKKEN OG LØKKEBERGVEIEN. (9.3.1959)

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 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

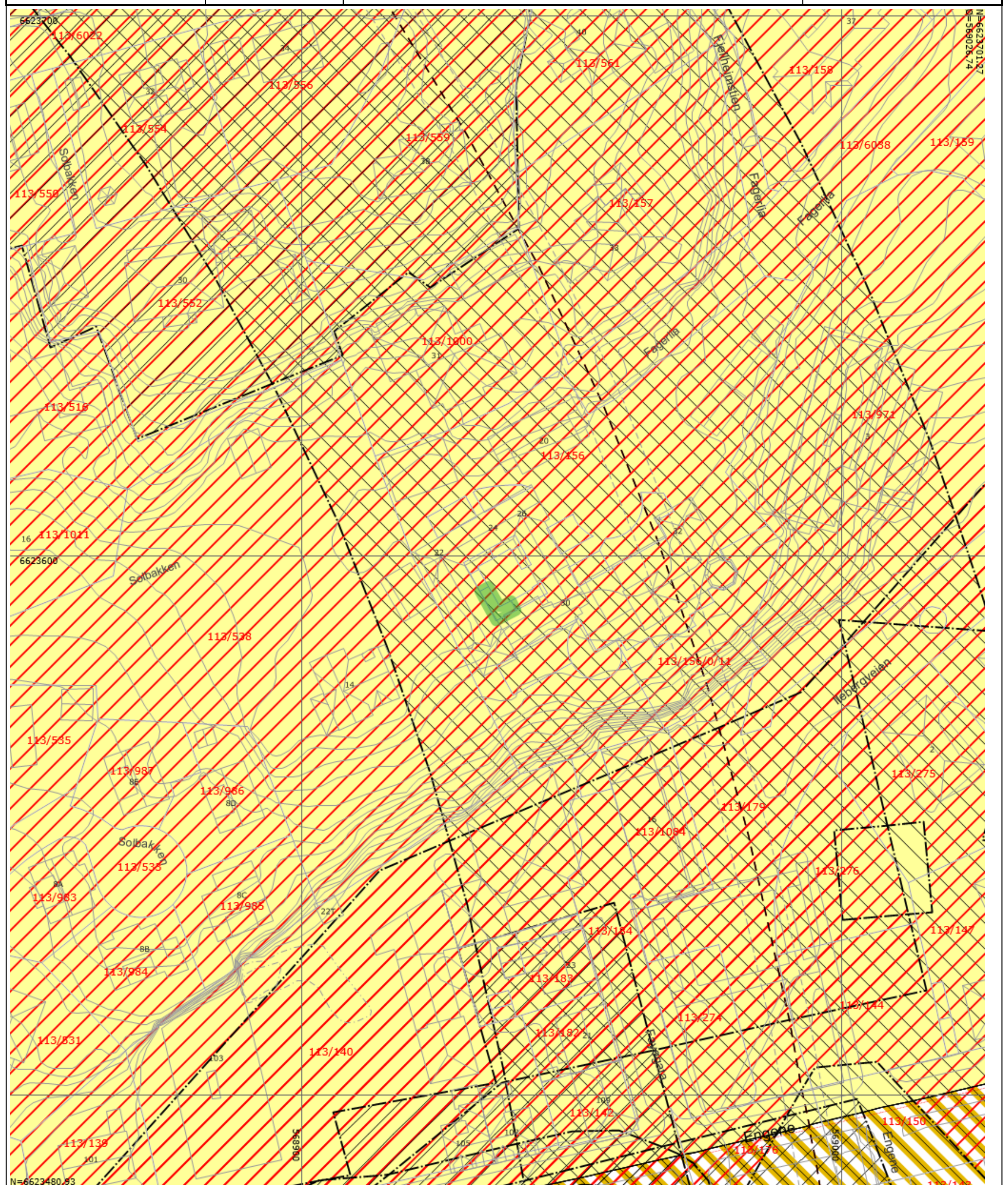
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Fagerlia 30 3011 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

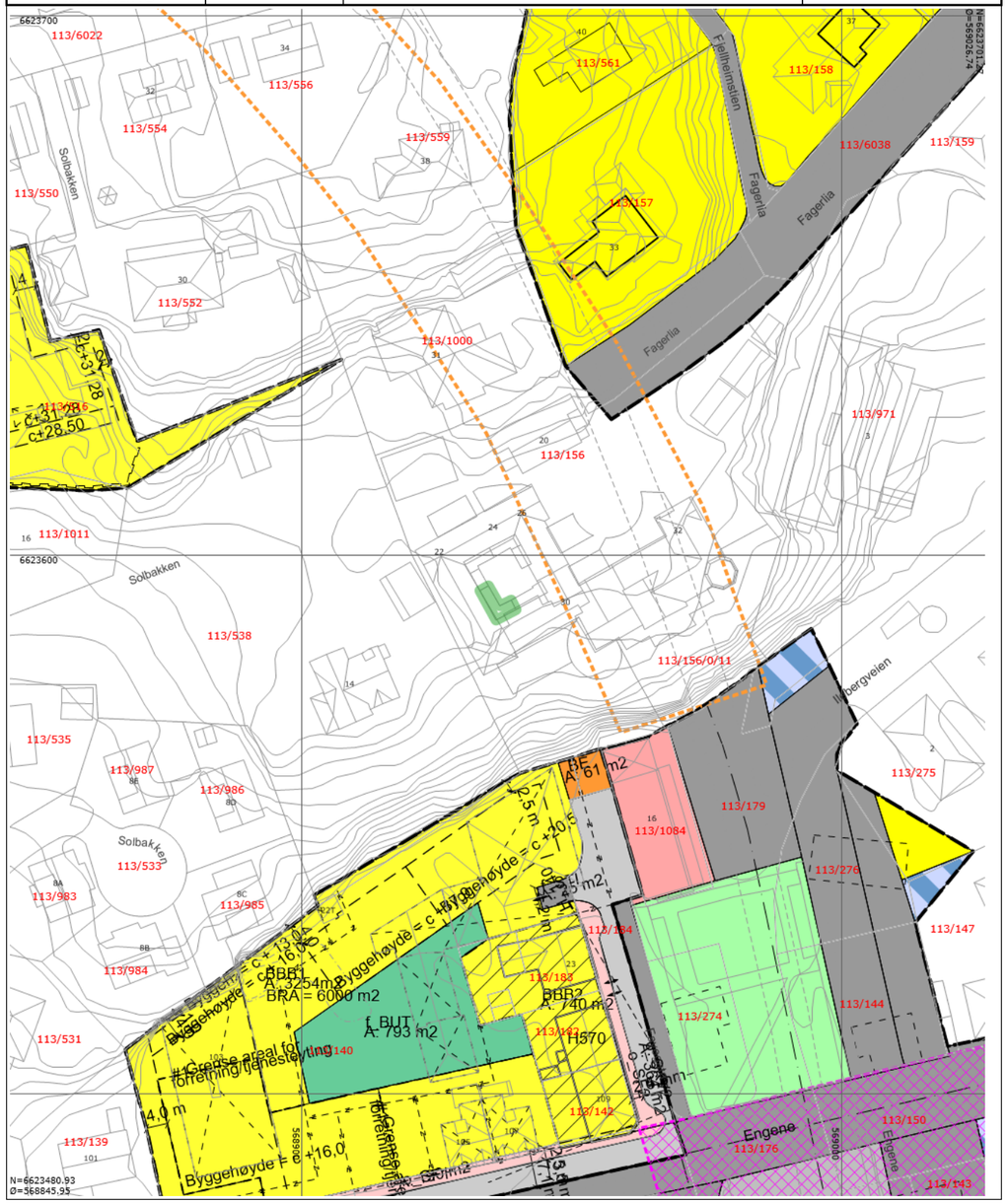
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Tunell	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Grense for sikringsoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Fagerlia 30 3011 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR DEL 1, BRAKERØYA SEN			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Kommunalteknisk virksomhet
- Forretning/Kontor
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Uteoppholdsarealer
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau

REGULERINGSPLAN
SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES

DEL 2B VENTILASJONSSJAKT OG VENTILASJONSTÅRN REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartet er datert	07.05.96	Plankartet er revidert	.....
Bestemmelsene er datert	14.01.96	Bestemmelsene er revidert	.....

§ 1. GENERELT

Reguleringsplan sentrumsring parsell Bragernes er delt i 4 delplaner:

Del 1 Daganlegg øst, Brakerøya
Del 2A Fjelltunnel med rømningsvei
Del 2B Ventilasjonssjakt og ventilasjonstårn
Del 3 Daganlegg vest, Hamborgstrøm/Sørbyløkka

Hver delplan har eget plankart og egne reguleringsbestemmelser. Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist på reguleringsplankart del 2B Ventilasjonssjakt og ventilasjonstårn. (= Luftepipe og luftesjakt).

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planområdet er arealet i samsvar med plan- og bygningslovens § 25 regulert til:

Trafikkområder
- Ventilasjonssjakt for tunnel
- Ventilasjonstårn for tunnel

§ 3. VENTILASJONSSJAKT

I området skal det bygges ventilasjonssjakt fra fjelltunnelen. Reguleringen endrer ikke eksisterende arealbruk på overflaten.

§ 4. VENTILASJONSTÅRN

Innenfor området skal det oppføres ventilasjonstårn for utlufting av tunnelluften. Høyden på ventilasjonstårnet skal utredes på bakgrunn av meterologiske målinger, og skal fremgå av byggemelding. Tårnets tverrsnitt skal dimensjoneres etter den nødvendige lufthastighet, med hensyn på å minimere uønsket støy. Tårnet skal gis en utforming, materialbruk og overflatebehandling som innordner seg skoglandskapet i området. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres skisser som viser hvordan tårnet vil oppleves fra forskjellige standplasser.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 30.03.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.	

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

AD ARKITEKTER AS
Industrigata 17
3414 LIERSTRANDA

Dato: 04.03.2021
Saksnr.: BYGG-20/00216-4
Deres ref.:

Fagerlia 30, Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113/156/0/0
Fagerlia 30
Ansvarlig søker: AD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: FJELDHEIM GÅRD BORETTSLAG

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for bruksendring/ombygging/renovering/nybygg/tilbygg/påbygg mottatt 12.11.2020, og ettersendelse av dokumentasjon mottatt senest 17.02.2021.

Det ble gitt rammetillatelse 30.06.2015 for bruksendring fra kontor til boligformål, ombygging og renovering av verneverdige bygninger, oppføring av tilbygg og påbygg, samt carporter, bodbygg og støttemur i sak med saksnummer 15/2457. Den 11.12.2017 ble det gitt tillatelse til endring av rammetillatelsen. Endringene gjaldt mindre justering av plassering og utforming av utebodene i det nordvestlige hjørnet av eiendommen.

Det er søkt om midlertid brukstillatelse for alle leiligheter/bopel på overnevnte eiendom unntatt tiltakshavers bopel (leilighet H0101) og eneboligen/leiligheten over garasjen.

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 for alle leiligheter/bopel på overnevnte eiendom unntatt tiltakshavers bopel (leilighet H0101) og eneboligen/leiligheten over garasjen.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle leiligheter/bopel på overnevnte eiendom unntatt tiltakshavers bopel (leilighet H0101) og eneboligen/leiligheten over garasjen.

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

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:
1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 8, datert 11.11.2020 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
AD Arkitekter AS Org.nr.: 980708942	SØK PRO arkitektur, uteareraler og landskapsutforming PRO overordnet ansvar for prosjektering	2 2 2
Roar Jørgensen AS Org.nr: 979656874	PRO brannteknikk	2
Jensen Varme & Sanitær AS Org.nr.: 913 100 182	PRO innvendig sanitæranlegg/stikkledninger	2
Siv.ing. Stener Sørensen AS Org.nr: 814266222	PRO oppmålingsteknikk	2
Rambøll Norge AS Org.nr: 915251293	PRO utvendig støy og lydkrav til fasader	2
Siv.ing. Stener Sørensen AS Org.nr.: 814266222	PRO fundamentering, plasstøpt betong, bæresystemer i nybygg, hulltaking og forsterkninger/utvekslinger i eksisterende bygning, bygningsfysikk og energiberegninger	2
EM Teknikk AS Org.nr.: 980 422 720	PRO ventilasjonsanlegg	2
ARBO Entreprenør AS Org.nr.: 966 177 810	UTF overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	2
Jensen Varme & Sanitær AS Org.nr.: 913 100 182	UTF innvendig sanitæranlegg, stikkledninger	2
Siv.ing. Stener Sørensen AS Org.nr.: 814266222	UTF plassering av nytt tilbygg/bygg	2
Elvebyenbygg AS Org.nr.: 923300961	UTF bygningsmessige arbeid, tømrerarbeid (Kun leilighet 101)	1
Takstforum AS Org.nr.: 914998727	Uavhengig kontroll våtrom Uavhengig kontroll bygningsfysikk Uavhengig kontroll konstruksjonssikkerhet	2 2 2
Ingar Gjesmo, bygg- og brannteknikk, rådgivning, IG Consulting Org.nr.: 990 449 309	Uavhengig kontroll brannkonsept	2

Saksgang
Det ble gitt igangsettingstillatelse 23.02.2017 for hele tiltaket i sak med saksnummer 15/2457.

Byggesak

Byggesak avd. 1
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +47 32040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er eneboligen/leiligheten over garasjen og tiltakshavers bopel (leilighet H0101).

Gjenstående arbeider skal være utført innen **12.11.2021**. 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

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2021, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av midlertidig brukstillatelse skal det betales gebyr på 2M etter gebyrregulativet § 3-4.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-4, 2M kr 6.200,-

Totalt gebyr i saken er kr. **6.200**,-. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Kari Wist Flyen
Rådgiver

Elise Haraldsrud Lien
Avdelingsleder Arealplan og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: FJELDHEIM GÅRD BORETTSLAG

BRANNALARMSPESIALISTEN AS
C/O Brakon AS
0661 OSLO
Runar Berget

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01880-5	Åge Jostein Thorvaldsen	03.02.2026

Fagerlia 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32, ferdigattest for etablering av nytt brannalarmanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 156 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BRANNALARMSPESIALISTEN AS
Tiltakshaver:	SAMEIET FJELDHEIM GÅRD

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for etablering av nytt brannalarmanlegg mottatt 31.01.2026.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for etablering av nytt brannalarmanlegg.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for etablering av nytt brannalarmanlegg for hele bygningen i sameiet.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 31.01.2026, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-25/01880-3	Tillatelse til etablering av nytt brannalarmanlegg	07.11.2025

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 andre og fjerde ledd ved innsendelse.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at alle krav om betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innhold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune.

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Åge Jostein Thorvaldsen
Rådgiver

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
SAMEIET FJELDHEIM GÅRD, Ola Ringen

Drammen kommune

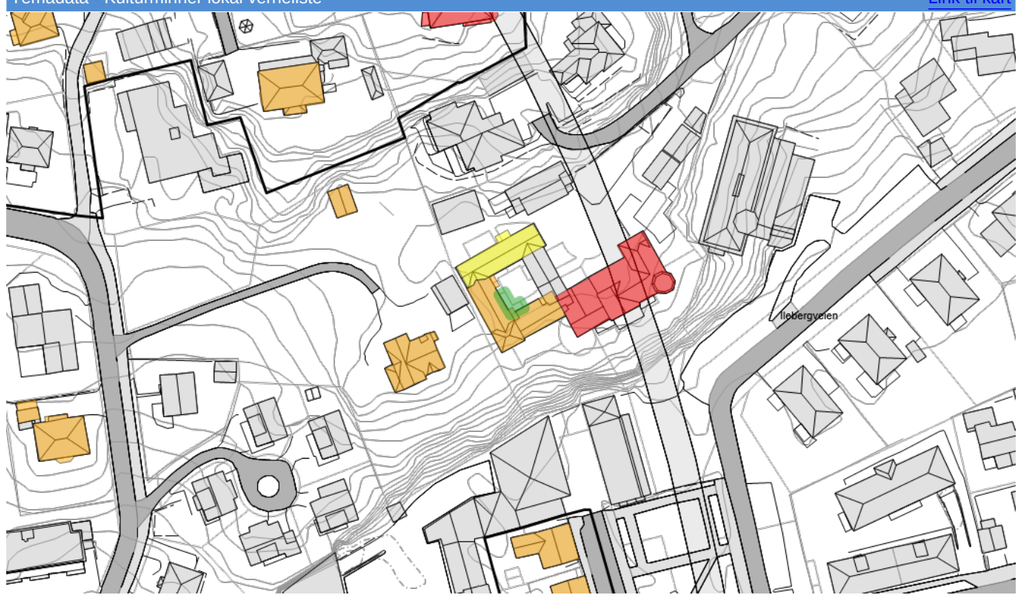
Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**156**	**0**	**3**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		3.47m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø
Høy bevaringsverdi - klasse B	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	156	0	3	1	16.78m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1.66m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	16.78m^2
Andre sikringssoner	16.78m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	16.78m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**156**	**0**	**3**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Ikke fredet

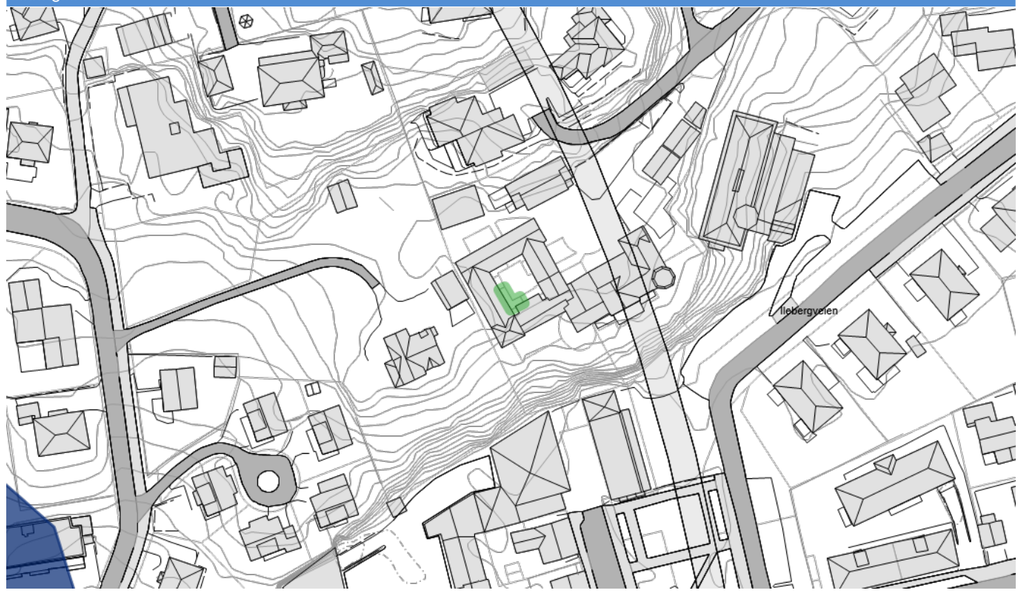
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Lokalitet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		3.47m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø
Høy bevaringsverdi - klasse B	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	156	0	3	1	16.78m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1.66m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	16.78m^2
Andre sikringssoner	16.78m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	16.78m^2

Datasett uten treff (0)

Utskriftsdato: 27.03.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00142958	336	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-31

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	113	**Bruksnr.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	175,91 kr
Vann	133,94 kr
Sum	**309,85 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr	0,00 kr
					Sum	**2 580,60 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 113 Bnr. 156 Snr. 3 i Drammen kommune
Adresse: Fagerlia 30, 3011 Drammen
Onr. 8-26-0037

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2 779

Felleskostnader inkluderer Måking, grunnpakke TV, søppeltømming, bygningsforsikring, sparing til vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 14.04.2026

Forsikret i IF Polisenr SP0007121661 Forfall 11.02.26 Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 0 pr 14.04.26
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det skal snarest hentes inn tilbud på murerarbeid til å utbedre enkelte områder på bygningskroppen (noen sprekker og murstein som har løsnet) som gjelder sameiet som helhet. Ingen sum pdd. En del av felleskostnadene er ment til å gå til løpende vedlikehold.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Et nabovarsel i forbindelse med potensiell riving og bygg av nye leiligheter i Engene 103.

Et nabovarsel i forbindelse med at en av sameiets seksjoner skal reseksjoneres til to leiligheter.

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei, det er etter vedtektene ikke tillatt for seksjonseiere å på noe vis tilegne seg flere enn én seksjon.

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, så lenge det ikke medfører rimelig sjenanse for naboer.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Carport

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr Ikke noe til sameiet
Innhenting av opplysninger Kr Ikke noe til sameiet
Evt. andre gebyrer Kr Ikke noe til sameiet
IA
Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Ola Ringen
Adresse: Fagerlia 30, 3011 Drammen
Telefon: 47 34 32 84
Fax: IA
E-post: olaringen@hotmail.com

Send svar til: **fred-ivar@fremeiendomsmegling.no**

Dato og sted: 14.04.26 / Drammen

Ola Ringen
Forretningsførers stempel/underskrift

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fjeldheim Gård

Dato: 1. september 2026
Tid: Kl. 16:30
Sted: Erik Børresens allé 7, 3015 Drammen

---

1. Åpning av møtet

Styrets leder Ola Ringen ønsket velkommen og åpnet møtet.

---

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møtet godkjente innkallingen og dagsorden uten merknader.

---

3. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive protokollen

- **Møteleder:** Ola Ringen
- **Referent:** Ola Ringen
- **Protokollunderskrivere:** Ola Ringen og Martin Wøien Gilhuus

---

4. Registrering av fremmøtte

Antall seksjonseiere til stede: 4
Antall stemmeberettigede: 10 (se spesifikasjon i deltagerliste)

Deltagerliste:
Ola Ringen – 1 seksjon
Gunnar og Tove Volden – 1 seksjon
Anders Ranheim – 1 seksjon
Alina Carmen Porojnicu – 1 seksjon
Martin Wøien Gilhuus – 6 seksjoner

---

5. Sak(er) til behandling

Sak 1: Vedlikehold og reparasjoner på bygningskroppen

Det er et ønske fra seksjonseiere at selskap kontaktes om utbedring av skader på bygningskroppen. Det ble diskutert på møtet at det må klargjøres med Tom hvorvidt han har hentet inn tilbud på skadene ifm. tårnet, og at man hvis ikke må hente inn tilbud om dette i tillegg til andre skader som måtte være på fellesarealet til bygningskroppen. Det ble også diskutert maling av rekkverk, ugress og biler på plenen.

Forslag til vedtak:
Det skal hentes inn tilbud på utbedring av skadene på bygningskroppen. Det må vurderes om maling er nødvendig. Dersom noen ønsker å male egen terrasse med lik farge som den som er der fra før i mellomtiden kan de kjøpe maling og sende kvittering til sameiet. Det skal hentes inn tilbud på gartnertjenester (plenklipping + ugress) både for fellesareal og private arealer, der kostnaden avregnes basert på hvem som har eget areal. Det skal jobbes for å fjerne bilene på plenen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 2: Gjennomgang av regnskapet

Bakgrunn:
Regnskapet siden siste årsmøte ble gjennomgått.

Forslag til vedtak:
Det foreslås å fortsette med de samme felleskostnadene som tidligere.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 3: Tilbud fra Telia

Bakgrunn:
Sameiet har tidligere hatt en gammel og ugunstig avtale med Telia om internett og TV. Da denne ble sagt opp i år ble sameiet kontaktet om en ny avtale. Denne er etter styreleders vurdering gunstig og vil være billigere enn om alle har individuelle avtaler.

Forslag til vedtak:
Styreleder skal snakke med med Telia om tilbudet og deretter forhøre seg med seksjonseierne for endelig avgjørelse.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 4: Fjerning av hensatte gjenstander på fellesareal

Bakgrunn:
Det er tilfeller av hensatte gjenstander på fellesareal, som store steiner, rot i gangen, bildekk og biler på plenen. Dette skaper et dårlig førsteinntrykk av sameiet.

Forslag til vedtak:
Det tas bilder av gjenstander som ønskes fjernet, og eierne informeres om at de har en frist til å fjerne dette. Dersom det ikke fjernes vil gjenstandene gis bort eller selges og inntektene går til sameiet. Dersom det foreligger en kostnad ved å fjerne gjenstanden, vil seksjonseier faktureres for dette beløpet. I tilfeller der man ikke vet hvem som er ansvarlig for gjenstanden må sameiet vurdere om dette er en kostnad de bør ta.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 5: Kanal for informasjon og dokumentasjon av sameiedokumenter

Bakgrunn:
Sameiet er pliktig å holde dokumentasjon fra sameiemøter, vedtekter og annen nødvendig informasjon tilgjengelig for seksjonseierne. Det ble diskutert å opprette en egen nettside eller en Facebook-gruppe.

Forslag til vedtak:

Opprett en lukket Facebook-gruppe for seksjonseierne der slik dokumentasjon postes. Det kan også vurderes å lage en separat Facebook-gruppe for beboere.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 6: Potensielle endringer i styret

Bakgrunn:
Det ble diskutert hvorvidt det skal gjøres noen endringer i styret, ettersom Tom stort sett ikke bor i Drammen og derfor ikke får deltatt på så mye. Han ble i utgangspunktet valgt for to år som styremedlem.

Forslag til vedtak:
Tom kontaktes om hvorvidt han ønsker å fortsette i styret eller helst ønsker at noen tar over hans rolle. I sistnevnte tilfelle må seksjonseierne ta en diskusjon på om noen andre er villige til å overta før hans periode er over.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

---

6. Eventuelt

Forklaring:
Enkelte emner ble diskutert uten at noe ble formelt vedtatt, basert på seksjonseiernes interesser.

- Tom ønsket lavere felleskostnader mtp. salg, poengterer at det har sett finere ut på fellesarealene tidligere med lavere felleskostnader. Seksjonseierne for øvrig mener vi bør fortsette med tilsvarende nivå for å spare til vedlikehold.
- Det ble diskutert hvorvidt man skal bli mindre strenge med innkreving av felleskostnader. Styreleder/forretningsfører klargjorde at purringer og eventuell inkasso er en automatisk prosess for at man skal slippe å følge opp og sende meldinger manuelt til de som evt. ikke betaler i tide. Det er enighet om at dersom noen har problemer med felleskostnader en måned så kan man be styreleder om å sette inkassoprosessen på pause.
- Tom har fått en faktura fra Drammen Kommune som gjelder justering av tomt utenfor Anders på kr. 32 150,26 og mener dette er en bestilling fra Anders/sameiet som ikke skal betales av han. Øvrige seksjonseiere mener ikke at vi har noe å gjøre med dette. Fakturaen er stilet til Tom, og det er også noe som ble avtalt med Anders da han kjøpte leiligheten av Tom, som det står i kjøpskontrakten deres.
- Vi vedtok ordensregler ved forrige årsmøte, men spesielt parkeringsreglene følges ikke. Det står hensatte biler på plenen, som nevnt, men også gjesteparkeringene benyttes som daglig/langtidsparkering.
- Når vi får entreprenør på befaring er det ønskelig at disse ser på mur og eventuelt andre ting som bør utbedres, som løse stein på taket.
- Selskapet som installerte brannvarsleranlegget er kontaktet om at vi ofte mister signal fra én av leilighetene.
- Det er ønskelig at det fortsatt blir forsøkt å forhandle billigere forsikring med andre selskap, som Gjensidige.

---

7. Avslutning

Møtet ble avsluttet kl. 17:55.

Sted og dato: Drammen, 1. september 2026.

Underskrifter:

- **Møteleder, referent og protokollunderskriver 1 – Ola Ringen**
- **Protokollunderskriver 2 – Martin Wøien Gilhuus**

Vedlegg 1: Gjennomgang av regnskapet siden forrige årsmøte

Martin Wøien Gilhuus

Ola Ringen

Ola Ringen (Sep 11, 2026 11:25:56 GMT+2)

Budsjett forrige årsmøte (23. oktober 2025)

Inntekter	Beløp	Kommentar
Felleskostnader	450 000	
Totalt	450 000	
Kostnader		
Styrelederhonorar/regnskapsføring	-12 000	
Regnskapssystem	-6 000	
Måking/strøing	-25 750	
Forsikring	-210 000	
Søppeltømming	-45 000	Fakturaene kom til hver enkelt seksjonseier isteden
Totalt	-298 750	

På konto: 151 250

Status per 31. august 2026

Inntekter	Beløp	Kommentar
Innkreving brannvarslingsanlegg	168 212	
Felleskostnader	375 540	
Totalt	543 752	
Kostnader		
Brannvarslingsanlegg	-170 664	
Forsikring	-160 478	
Regnskapssystem	-5 298	
Måking/strøing	-25 750	
Nettbank	-3 322	
Registrering Brønnøysundregisteret	-3 379	
Telia (gammel avtale)	-45 196	Denne avtalen visste vi ikke at fantes i forrige styremøte. Fikk Telefon fra Telia om at denne hadde vært ubetalt lenge.
Totalt	-414 086	

På konto: 129 666

Gjeld:

Tom (betalt for mye FK)	540
Ola (regnskap/styre)	12 000

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Fjeldheim Gård 1. september 2026

Final Audit Report 2026-09-11

Created:	2026-09-11
By:	Ola Ringen (ola.ringen@banenor.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA_PEZGYJw2TH4xl7YqOMyFXbYzE7MMi-n

"Protokoll fra årsmøte i Sameiet Fjeldheim Gård 1. september 2026" History

Document created by Ola Ringen (ola.ringen@banenor.no)
2026-09-11 - 9:02:53 AM GMT

Document emailed to Martin Wøien Gilhuus (mwg@fulfordgilhuus.no) for signature
2026-09-11 - 9:04:57 AM GMT

Email viewed by Martin Wøien Gilhuus (mwg@fulfordgilhuus.no)
2026-09-11 - 9:24:39 AM GMT

Document e-signed by Martin Wøien Gilhuus (mwg@fulfordgilhuus.no)
Signature Date: 2026-09-11 - 9:25:02 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: IMAGE

Document emailed to olaringen@hotmail.com for signature
2026-09-11 - 9:25:05 AM GMT

Email viewed by olaringen@hotmail.com
2026-09-11 - 9:25:19 AM GMT

Signer olaringen@hotmail.com entered name at signing as Ola Ringen
2026-09-11 - 9:25:54 AM GMT

Document e-signed by Ola Ringen (olaringen@hotmail.com)
Signature Date: 2026-09-11 - 9:25:56 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE

Agreement completed.
2026-09-11 - 9:25:56 AM GMT

Adobe Acrobat Sign

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FJELDHEIM GÅRD

Fastsatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fjeldheim Gård, og har gårdsnummer 113, bruksnummer 156 i Drammen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 11 boligseksjoner.

Sameierne har ved vedtakelse av disse vedtekter gitt eier av seksjon 11 tillatelse til å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg reseksjonering ved deling av seksjon 11.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Det er opprettet tilleggsdeler til seksjonene både i bygning og for deler av tomten.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene og/eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og tileggsdeler med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller kostnader som er knyttet til særlige vedlikeholdsbestemmelser i pkt. 5.2 nedenfor, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel: 37% av samlede felleskostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner, de resterende 63% skal fordeles etter sameiebrøken. Sameiebrøken er basert på seksjonenes bruksareal. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har 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 tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

I samsvar med Es § 33 er det bestemt at bygningsmessig vedlikehold, herunder vedlikehold - men ikke utskifting - av fasader og tak skal holdes adskilt for de enkelte bygningskropper i sameiet så langt dette er praktisk mulig.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjoner eller utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal, med de unntak som følger av pkt. 5.1 foran, holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte

bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Det bygningsmessige vedlikeholdet av bodanlegg, carporter og garasjer skal ivaretas av Sameiet som en felleskostnad. Innvendig vedlikehold av tilleggsdelene skal utføres og bekostes av seksjonseier.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
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
a) behandle styrets redegjørelse
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsredegjørelse, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet plikter ikke å ha revisor. Eventuelt valg av revisor avgjøres av årsmøtet.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11. ORDENSREGLER

Det kan fastsettes ordensregler for sameiet.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Drammen, den ___/___ 2025

For seksjon 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 og 11: _____
Tom Saxegaard

For seksjon 1: _____ _____
Kari Gevelt Andersen Anders Ranheim

For seksjon 6: _____ _____
Morgado, Graziela Sampaio Maciel, Campos F Ricardo

For seksjon 8: _____ _____
Engelkor, Elin Myhre Ringen, Ola

For seksjon 10: _____ _____
Gunnar Volden Tove Volden

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fjeldheim Gård inkl. ordensregler

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Ringen, Ola (18.02.1993), signert 27.10.2025 med Signicat Sign BANKID
- Gilhuus, Martin Wøien (21.12.1976), signert 27.10.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fjeldheim Gård

Dato: 23. oktober 2025
Tid: Kl. 16:00
Sted: Erik Børresens allé 7, 3015 Drammen

---

1. Åpning av møtet

Styrets leder Ola Ringen ønsket velkommen og åpnet møtet.

---

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møtet godkjente innkallingen og dagsorden uten merknader.

---

3. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive protokollen

- **Møteleder:** Ola Ringen
- **Referent:** Ola Ringen
- **Protokollunderskrivere:** Ola Ringen og Martin Wøien Gilhuus

---

4. Registrering av fremmøtte

Antall seksjonseiere til stede: 4
Antall stemmeberettigede: 10 (se spesifikasjon i deltagerliste)

Deltagerliste:
Ola Ringen – 1 seksjon
Gunnar og Tove Volden – 1 seksjon
Anders Ranheim – 1 seksjon
Alina Carmen Porojnicu – 1 seksjon
Martin Wøien Gilhuus – 6 seksjoner

---

5. Sak(er) til behandling

Sak 1: Brannvarslingsanlegg

Bakgrunn:
Det er et ønske fra beboere og forsikringsselskap at sameiet skal ha et brannvarslingsanlegg der leilighetene er koblet sammen med tanke på varslinger. Vi har hentet inn tilbud fra Brannalarmspesialisten.

Forslag til vedtak:
Det foreslås å vedta bestilling av brannvarslingsanlegg. Hver seksjon betaler en tilsvarende andel for dette.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Ringen, Ola (18.02.1993), 27.10.2025
- Gilhuus, Martin Wøien (21.12.1976), 27.10.2025

Forseglet av
Posten Norge

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 2: Ordensregler

Bakgrunn:
Det er et ønske fra beboere at sameiet utarbeider ordensregler. Et forslag til ordensregler ble sendt ut i sammenheng med innkallelsen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Det foreslås å vedta ordensreglene. Utkastet ble gått gjennom punktvis der vi diskuterte eventuelle endringer.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt. De endelige ordensreglene er vedlagt dokumentet.

Sak 3: Felleskostnader

Bakgrunn:
Det er et ønske fra beboere at vi etablerer faste felleskostnader i sameiet slik at det ikke blir nødvendig å hente inn midler fra seksjonseiere ad-hoc ved hver inngående faktura.

Forslag til vedtak:
Det foreslås felleskostnader basert på følgende avrundede budsjett:
- Styrelederhonorar kr. 12 000 (inkluderer føring av regnskap)
- Regnskapsprogram kr. 6 000
- Måking/snørydding og strøing kr. 30 000
- Søppeltømming kr. 45 000
- Forsikring kr. 210 000
- Sparing til reparasjon og vedlikehold kr. 147 000

Sum: kr. 450 000
Beløpet fordeles på alle seksjonene gjennom sameiebrøken angitt i sameiets vedtekter og skal innbetales gjennom 12 månedlige fakturaer.

Note 1) Brannvarslingsanlegget holdes utenfor og anses som en engangskostnad ettersom vi ikke har oppsparte midler i sameiet.

Note 2) Gunnar Volden og Tove Voldens felleskostnader beregnes uten sparing til reparasjon og vedlikehold, da deres seksjon er atskilt fra bygningskroppen til resten av sameiet. De er ikke ansvarlige for vedlikeholdet på bygningskroppen til resten av sameiet, og vice versa.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Ringen, Ola (18.02.1993), 27.10.2025
- Gilhuus, Martin Wøien (21.12.1976), 27.10.2025

Forseglet av
Posten Norge

6. Eventuelt

- Det ble diskutert at vi bør få på plass skilting av gjesteparkering.
- Det ble diskutert at vi bør få på plass brøytepinner før vinteren.
- Det ble diskutert hvorvidt vi bør ha en standard på skjerming i atriumet/kvadraturen innerst i sameiet) slik at ikke alle leilighetene ser forskjellige ut, da dette kan skape et rotete førsteinntrykk.
- Det ble diskutert at vi må sørge for at det blir gjennomført nødvendig vedlikehold på tårnet.

---

7. Avslutning

Møtet ble avsluttet kl. 17:45.

Sted og dato: Drammen, 23. oktober 2025

Underskrifter:

- **Møteleder, referent og protokollunderskriver 1 – Ola Ringen**
- **Protokollunderskriver 2 – Martin Wøien Gilhuus**

Vedlegg 1: Vedtatte ordensregler for sameiet

Dokumentet er signert digitalt av:
- Ringen, Ola (18.02.1993), 27.10.2025
- Gilhuus, Martin Wøien (21.12.1976), 27.10.2025

Forseglet av
Posten Norge

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FJELDHEIM GÅRD

Vedtatt på årsmøte 23. oktober 2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og fra fredag kveld til søndag morgen mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22:00 til 08:00 dersom dette ikke kan utføres uten at det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08:00 til kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres ved at matavfall, plast, metall/glass, papir/papp og restavfall plasseres i respektive beholdere. Papir/papp skal brettes flatt før det kastes.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Ringen, Ola (18.02.1993), 27.10.2025
- Gilhuus, Martin Wøien (21.12.1976), 27.10.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Ringen, Ola (18.02.1993), 27.10.2025
- Gilhuus, Martin Wøien (21.12.1976), 27.10.2025

Forseglet av
Posten Norge

7. Plenklipp og vask

Plenklipping av fellesarealer skal utføres etter oppsatte lister. Seksjonseier er ansvarlig for plenklipping av eget eksklusivt areal.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Seksjonseier er ansvarlig for plenklipping av eget eksklusivt uteareal. Arealet skal også ellers holdes pent (ingen oppbevaring av søppel, måkes om vinteren, rakes om høsten etc.)

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Beboere med garasjeplass har anledning til å parkere foran denne så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Gjester til beboere i sameiet har anledning til å parkere i inntil to døgn.

Biler skal ikke plasseres på øvrig areal som ikke er regulert som parkeringsplass.

Dersom det er behov for ytterligere parkeringsplass, må det søkes til styret om midlertidig leie av parkeringsplass utenfor inngangen til sameiet.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser (erstatningsansvar m.m.)

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Ringen, Ola (18.02.1993), 27.10.2025
- Gilhuus, Martin Wøien (21.12.1976), 27.10.2025

Forseglet av
Posten Norge

Etter årsmøtet ble notat fra Anders Ranheim, Chrisander Engen, Gunnar Volden og Richardo Maciel gjennomgått og kommentert. Notatet vedlegges referatet og punktene i referatet ble kommentert løpende:

1. Forsikring fordeles etter brøk
2. Eierbrøk angir areal
3. Er utført
4. Mulig vannlekkasje må utbedres
5. Lekkasje må avklares, eventuelt foreta utbedring
6. Er løst og OK
7. Som 5 og 6.
8. Behov for utbedring av nedløp og sprekk i vegg
9. Mangler avløp til renne. Må utbedres
10. Murstein og puss faller ned fra tårnet. Må utbedres.
11. Murskader bør utbedres / pusses
12. Hull i mur må sikres mot skadedyr
13. Treplate må sjekkes
14. Blir ordnet av eiere
15. Lampe ved innkjøring lyser ikke. Må sjekkes
16. Er OK
17. Er i arbeid
18. Kantstein må utbedres
19. Styret tar dette opp med brukere
20. Tåler området trykk fra biler?, må avklares
21. Sak for styret
22. Eiere må fjerne søppel fra fellesareal
23. Løse skiferfliser sjekkes og festes
24. Eiere må sørge for opprydding i fellesareal

Møtet slutt kl. 20.15

REFERAT FRA KONSTITUERENDE ÅRSMØTE I SAMEIET FJELDHEIM GÅRD
14.05.2025

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering av møtet.

1.1 Tilstede var:
Ola Ringen, seksjon 8
Anders Ranheim, seksjon 1
Ricardo Maciel, seksjon 6
Gunnar Volden, seksjon 10
I tillegg møtte advokat Petter Holmen med fullmakt fra Tom Saxegaard for seksjoner 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11.

1.2 Til møteleder og referent ble valg Petter Holmen.
1.3 Innkallingen ble godkjent.
1.4 Petter Holmen og Ola Ringen ble valgt til å undertegne protokollen.

2. Saker til behandling.

2.1 Fremlagte vedtekter ble gjennomgått punkt for punkt. Det ble reist spørsmål om bestemmelsen i pkt. 7.10 annet ledd, da det ble påpekt at Tom Saxegaard ved deling av seksjon 11 vil får 2/3 flertall alene dersom han ikke selger noen av sine seksjoner. Holmen skal avklare dette med Saxegaard. Vedtektene ble for øvrig godkjent.

Etterskrift: Saxegaard har etter møtet bekreftet at han ikke vil fremme noen saker som er betinget av 2/3 flertall uten at dette får tilslutning fra øvrige seksjonseiere.

2.2 Seksjonerte tilleggsdeler ble gjennomgått. Det viser seg at tilleggsdeler i garasjene er fordelt på annen måte enn i seksjoneringen ved at seksjon 6 benytter tilleggsdel til seksjon 1, at seksjon 1 benytter tilleggsdel til seksjon 11 og at seksjon 11 benytter tilleggsdel til seksjon 6. Det var også uklart hvem som benytter tilleggsdel til seksjon 7. Dette bør korrigeres ved reseksjonering. Videre ble det påpekt at det også er byttet om to boder i bodanlegg ved at tilleggsdeler til seksjon 1 og 5 er byttet om. Dette bør også korrigeres samtidig med annen reseksjonering for eiendommen.

SVENSSONNØKLEBY

2.3 Endring av tilleggsdel til seksjon 1.
Årsmøtet besluttet enstemmig at 29,7 kvm. Av fellesareal kan tillegges som tilleggsdel til seksjon 1. Samtlige seksjonseiere skal gi erklæring om dette ved reseksjonering som er sendt inn.

3. Fastsette eventuelle månedlige fellesutgifter
3.1 Årsmøtet besluttet at størrelsen på a konto fellesutgifter skal fastsettes av styret i forbindelse med utarbeiding av budsjett.

4. Beslutte om sameiet skal engasjere forretningsfører / regnskapsfører
4.1 Styret avklarer om det er ønskelig eller behov for å engasjere ekstern forretningsfører.

5. Registrering
Årsmøtet besluttet enstemmig at sameiet skal registreres i enhetsregisteret slik at det kan tildeles organisasjonsnummer

6. Valg.
6.1 Son styreleder ble valgt Ola Ringen for 2 år
6.2 Som styremedlem for 1 år ble valgt Anders Ranheim. Som styremedlem for 2 år ble valgt Tom Saxegaard.

Mer var ikke til behandling i årsmøtet.

Drammen, 28.05.2025

Petter Holmen

Ola Ringen

SKJØTE

REGISTRERT
21 SEPT. 1990
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 8846

Drammen kommune

skjøter og overdrar i henhold til vedtak i eiendoms- og utbyggingsavdelingen av 15.8.1989, sak 105/89,

til

Thor Harsem og Åse Sørensen

gnr. 113, bnr. 998.

Kjøpesummen, kr. 80.325,-, kroneråttitusentrehundreogtjuefem 00/100, er oppgjort på avtalt måte.

For overdragelsen gjelder følgende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på parsellen:

1. Tomten selges i den stand den befinner seg ved skjøteutstedelsen.

2. Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.

3. Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra ingeniørvesenet energiverket eller televerket.

4. Drammen oppmålingsvesen har rett til å ha polygonpunkt på tomten, og oppmålingsvesenets tjenestemenn har når som helst rett til å benytte disse. Dersom eieren skal foreta arbeider på tomten som enten vil fjerne eller overdekke polygonpunkt, skal det gis melding til oppmålingsvesenet. Blir polygonpunkt ødelagt uten at slik melding er gitt, er tomteeieren ansvarlig for kostnadene med å etablere nytt punkt.

5. Hvis det på tomten skal oppføres hus/bedrift med energibehov på 50 kw eller mer, må det i henhold til betingelsene for levering av elektrisk energi stilles til disposisjon godkjent rom eller grunn for anlegg av transformatorkiosk (§ 5, siste ledd). Utbyggeren må på et tidligst mulig tidspunkt ta kontakt med Drammen Energiverk om dette.

Drammen, 12.1.1990

Dag Mogensen

Dag Mogensen
DRAMMEN KOM...
TEKNISK SEKTOR
EIENDOMS- OG UTBYGGINGSAVD.

Doknr: 8846 Tinglyst: 21.09.1990 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/8846/90
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 09:33

1/2

E R K L Æ R I N G

Drammen, 13.12.96

Felles ledninger m.v. for flere eiendommer med solidarisk ansvar for vedlikehold, samt rett til framføring av ledninger over annen manns grunn (gjeldende over Fagerlia 30 og Ilebergveien 3).

TINGLYST
23 DES 1996
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR. 21291

Undertegnede eiere av:

g.nr. 113 b.nr. 156, Fagerlia 30,
g.nr. 113 b.nr. 1000, seksjon 1 - 5, Fagerlia 31,
g.nr. 113 b.nr. 157, seksjon 1 - 2, Fagerlia 33

avgir hermed nedenstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Drammen kommune, Bydriftsavdelingen.

I og med det benyttes felles spill- og overvannsledninger til eiendommene, forplikter de respektive eiere i fellesskap å vedlikeholde ledninger med nødvendige kummer etter samme regler som gjelder for Drammen kommune, Bydriftsavdelingen. Hver eier bekoster selv reparasjoner som utelukkende går til dennes eiendom, men står solidarisk med de andre eiere hvor ledninger og kummer er felles.

Totalt dreier det seg om 9 eierandeler. Andelene fordeler seg som følger:

g.nr. 113 b.nr. 156: 2 andeler (1 eksisterende og 1 framtidig)
g.nr. 113 b.nr.1000, seksjon 1 - 5: 5 andeler
g.nr. 113 b.nr. 157, seksjon 1 - 2: 2 andeler

Eierene av g.nr. 113 b.nr. 971, seksjon 1 - 3 (Ilebergvn. 3) og g.nr. 113 b.nr. 156 gir likeledes g.nr. 113 b.nr. 156, g.nr.113 b.nr. 1000, seksjon 1 - 5 og g.nr. 113 b.nr. 157, seksjon 1 - 2 rett til å føre spill- og overvannsledning over g.nr. 113 b.nr.971 seksjon 1 - 3 og g.nr. 113 b.nr. 156's grunn samtidig som det gis tillatelse til at det kan foretas nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger og kummer m.v. på disses eiendom når dette er påkrevet, mot at terrenget sålangt det er mulig settes i den stand det var før reparasjonen ble foretatt. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Doknr: 21291 Tinglyst: 23.12.1996 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/21291/90
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 09:34

2/2

forts.

Eiere tilknyttet fellesanlegg:

G.nr.113 b.nr.156 (Fagerlia 30)
Saxegaard Import og Invest
Tom Strømstad
p.nr.070269 [redacted]

G.nr.113 b.nr.157 (Fagerlia 33)

Seksjon 1	Seksjon 2	
T.Helling	M.Haugen	R.Haugen
Tore Helling	M.Haugen	R.Haugen
p.nr.120346 [redacted]	p.nr.130344 [redacted]	p.nr.310844 [redacted]

G.nr.113 b.nr.1000 (Fagerlia 31)

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3
G.Syvertsen	F.Christoffersen	A.O.Lunde
Gerd Syvertsen	Finn Christoffersen	A.O.Lunde
p.nr.290622 [redacted]	p.nr.190641 [redacted]	p.nr.100339 [redacted]

Seksjon 4	Seksjon 5
H.Foss	I.Bjørnstad
Helge Foss	Ingeberg Bjørnstad
p.nr.140536 [redacted]	p.nr.220132 [redacted]

Grunneiere:

G.nr.113 b.nr.156 (Fagerlia 30)
Saxegaard Import og Invest
Tom Strømstad
p.nr.070269 [redacted]

G.nr.113 b.nr.971 (Ilebergveien 3)

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3
ANS Bruflat Eiendom	T.Harsem	Harsem Pvoinvest AS
org.nr.945665254		org.nr.926694464
Bjørn Bruflat	p.nr.090924 [redacted]	

DAGBOKFØRT
10.APR84 03125
DRAMMEN BYRETT

SKJØTE

Drammen kommune v/undertegnede finansrådmann, skjøter og overdrar i henhold til eiendomsutvalgets vedtak av 5.7.1983 et grunnstykke med areal 197 kvm som ved kart- og delingsforretning av 9.9.1983 ble fraskilt gnr. 113, bnr. 24 og tillagt gnr. 113, bnr. 156 til

Thor Harsem og Stener Sørensen

Kjøpesummen er avgjort på omforent måte og utgjør kr. 31.520,-, kronertrettientusenfemhundreogtyve 0/100.

Følgende vilkår blir å tinglyse som heftelser på eiendommen:

1. Tomten selges i den stand den befinner seg ved skjøteutstedelsen.

2. Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.

3. Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet og/eller elektrisitetsverket.

4. Drammen oppmålingsvesen har rett til å ha polygonpunkt på tomten, og oppmålingsvesenets tjenestemenn har når som helst rett til å benytte disse. Dersom eieren skal foreta arbeider på tomten som enten vil fjerne eller overdekke polygonpunkt, skal det gis melding til oppmålingsvesenet. Blir polygonpunkt ødelagt uten at slik melding er gitt, er tomteeieren ansvarlig for kostnadene med å etablere nytt punkt.

5. Hvis det på eiendommen skal oppføres hus/bedrift med energibehov på 50 kw eller mer, må det i henhold til betingelsene for levering av elektrisk energi stilles til disposisjon godkjent rom eller grunn for anlegg av transformatorkiosk (paragraf 5, siste ledd). Utbyggeren må på

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/3125/90
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 09:33

et tidligst mulig tidspunkt ta kontakt med Drammens Elektrisitetsverk om dette.

Drammen, den 27.2.1984

O.T. Svennæs

Rett kopi bekreftes:

D. b. nr. 2352
30/3 1973

Kl. 140.-

S K J Ø T E

Drammen kommune v/ undertegnede finansrådmann i henhold til formannskapets vedtak av 30. mars 1971 skjøter og overdrar til Stener Sørensen f.17/8 1920 og Thor Harsem f.9/9 1924.

I Eiendommen Ihlebergveien 5 som ved kartforretning 3. mai 1972 ble nymålt og har et areal av 219,9 m2.

II Et grunnstykke med areal 328,8 m2 som ved kartforretning 3. mai 1972 ble fraskilt Fayegt. 16 og tillagt Fagerlia 30.

Kjøpesummen for arealene som er avgjort ved kontant betaling, utgjør kr. 13.717,50 kronertrettentusensjuhundreogsytten 50/100.

For overdragelse av de i foranstående avsnitt nevnte grunnstykker fra Drammen kommune til Stener Sørensen og Thor Harsem gjelder følgende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på eiendommene Ihlebergveien 5 og Fagerlia 30:

a. Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot arealene. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.

b. Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over arealene, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger, samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningene eier skal ha rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller på annen måte. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet og/eller Elektrisitetsverket.

c. Hvor arealene grenser til gate som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor arealgrensene. Om grunneieren finner det ønskelig av hensyn til arealets utnyttelse å oppsette forstøtningsmur langs gate, må muren utføres og bekostes av grunneieren. Arbeidet hermed må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.

d. Hvor arealene støter til offentlig vei, påhviler det grunneieren å sørge for renhold, opprensking og slått av veigrøft utenfor sin eiendom. Ved innkjøringen til arealene må anordnes gjennomløp for vannet i veigrøften. Gjennomløpet må bekostes av grunneieren. Det påhviler også grunneieren til enhver tid å holde gjennom-løpet iorden og åpent for vanngjennomgang. Konsentrert overvann tillates ikke ført ut i offentlig vei, men må føres til privat sluk og privat overvannsledning. Ved private avkjørsler kreves en horisontal avstand på 1,5 m fra veikant før stigningen eller fallet begynner.

e. Arealene må ikke bebygges og overdras i den stand de befinner seg ved skjøteutstedelsen.

FINANSRÅDMANNEN I DRAMMEN, den 21. mars 1973.

O.T.Svennæs

Runar Guttormsen

Doknr: 15458 Tinglyst: 03.10.1994 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 3 OKT. 1994
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR. 15458

AVTALE OM FRAVIKELSE AV AVSTANDSBESTEMMELSE I PLAN- OG BYGNINGSLOVENS PRG. 70 NR. 2

Mellom eierne av Fagerlia 35/33 (gbnr 113/1000, seksjonsnr 1 - 5, gbnr 113/157 og gbnr 113/161*) og Fagerlia 30 (gbnr 113/156) i Drammen er det idag inngått følgende avtale om fravikelse av det krav til avstand som er fastsatt i plan- og bygningslovens prg 70 nr 2:

* Fra gbnr 113/161 skal utskilles en parsell som vil få gbnr 113/1019. Avtalen skal senere gjelde for denne utskilte parsell.

1.
Gbnr 113/156 aksepterer at det søndre hjørne på det bygg som er under oppførelse på gbnr 113/1000 (tegning stemplet Byplan-kontoret 15.august 1994) får en avstand til felles grense på 3,75 m (plan).

2.
Gbnr 113/1000 seksjonsnr 1 - 5, gbnr 113/157 og gbnr 113/1019 aksepterer at gbnr 113/156 bebygges som prosjektert (tegning datert 22.august 1994) og at byggets 2.etasjes nordøstre hjørne kan bygges i grensen til planlagt adkomstvei og at garasje-/søppelromsbygg kan bygges i nabogrensen langs for-støtningsmuren til adkomstveien i en lengde av 9,6 m.

3.
Denne avtale kan tinglyses på de impliserte eiendommer.

Drammen, 30.september 1994

For gbnr 113/156
Åse Sørensen

For gbnr 113/157, gbnr 113/1000
Prosjekt-Hus AS, Ø. Johannessen

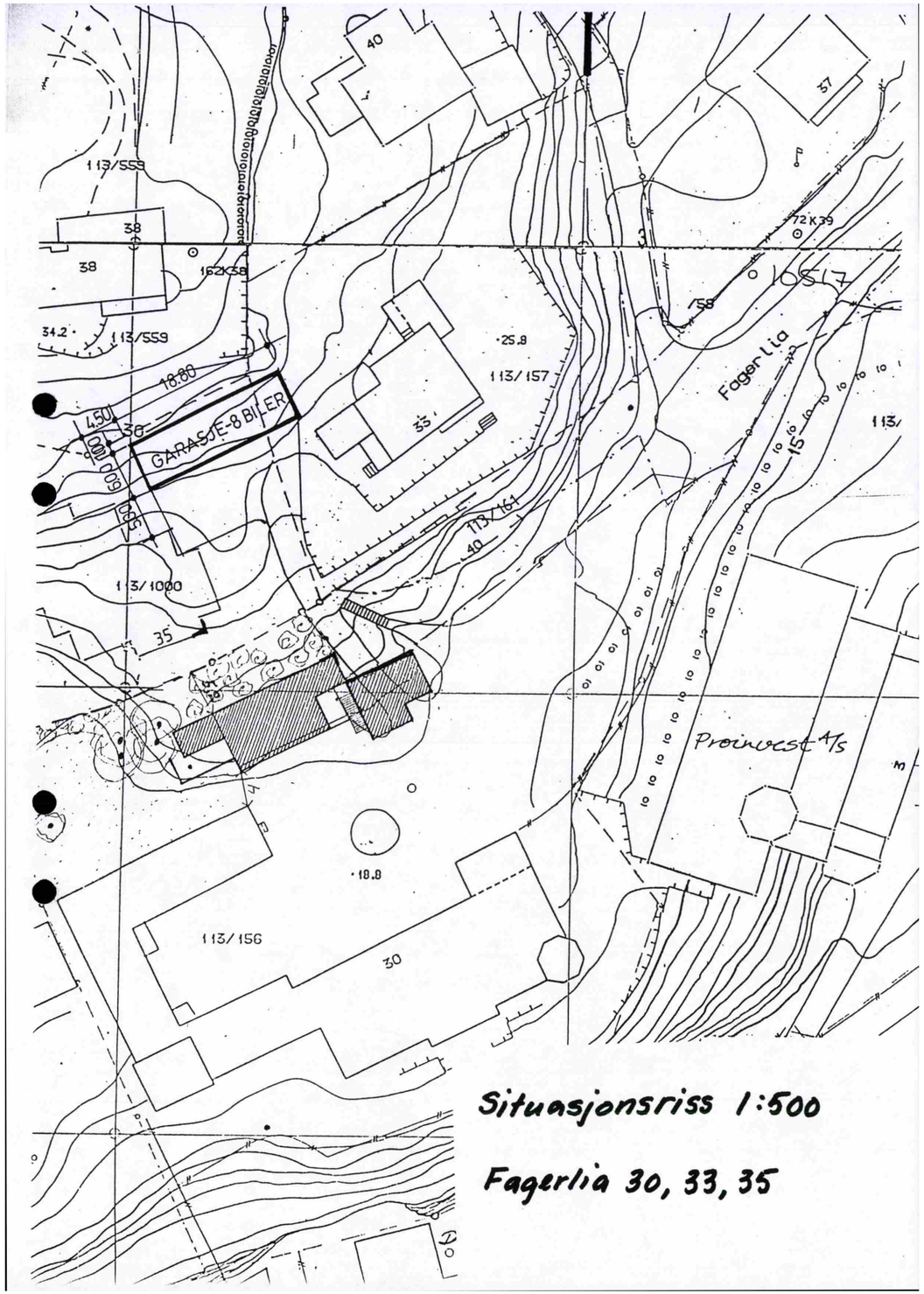
Thor Harsem

For gbnr 113/161
Dag Mogensen

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
EIENDOMS- OG UTBYGGINGSAVD.

DET SAMTYKKES HERVED
I TINGLYSING AV NÆRVÆRENDE
DOKUMENT
Drammen, 30/9-94
Truls A. Werpen as TAW

KAN TINGLYSES
TORE OGGEIR
ADVOKAT A.S



TINGLYST
19 DES. 1994
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKSNR. 20277

AVTALE

Mellom Drammen kommune, som eier av gnr. 113 bnr. 161, og Thor Harsem og Åse Sørense, som eiere av gnr. 113 bnr. 156, er det inngått følgende avtale:

1. Drammen kommune selger ca. 225 m2 av sin eiendom 113/161 til Thor Harsem og Åse Sørensen. Arealet skal være tilleggsareal til 113/156.

2. Kjøpesum er kr. 175,- pr. m2.

3. Oppmålingsgebyr og tinglysing av målebrev betales av kjøper.

4. Arealet overtas i den stand det befinner seg på overtagelsestidspunktet.

5. Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot arealet. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.

6. Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over arealet, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet, televerket eller energiverket.

7. Avtalen kan tinglyses som heftelse på den del av 113/156 som omhandles av denne avtale.

Drammen, 26.5.1994

Drammen kommune

Thor Harsem

I henhold til vedtak i eiendoms- og utbyggingsavd. i sak 88/1994

Åse Sørensen

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
EIENDOMS- OG UTBYGGINGSAVD.

Doknr: 20277 Tinglyst: 19.12.1994 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

D. B. (Bragernes) 21/10-1967.
Dnr. 1766

(stempelmerke à kr. 5,-

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av Fagerlia 30,Drammen,gir hermed Drammens Elektrisitetsverk rett til å legge en 60.000 volt kabel over eiendommen som vedlagte kart viser med rödt. Kabelen ligger i 1 m dybde.

Tillatelsen gjelder retten til å anlegge, holde i drift og fremtidig holde vedlike denne kabel.

For denne rett betaler Drammens Elektrisitetsverk kr. 300,- - trehundrekroner.

Dette belöp er endelig og engangserstatning i forbindelse med denne kabel som forutsettes lagt i 1967.

Skader som måtte oppstå på grunn av arbeider med kabelen,både under anlegg og drift, utbedres av Drammens Elektrisitetsverk,slik at eiendommen blir i samme stand som för arbeidene tok til.

Hvis kabelen kommer i veien for senere bebyggelse,forplikter Drammens Elektrisitetsverk seg å flytte den.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen Fagerlia 30.

Omkostningene ved tinglysingen betales av Drammens Elektrisitetsverk.

DRAMMEN,den 19/10 1967.

I styret for A/S Fjeldheim:
Olaf E. Skaar
Skyrets formann og prokura
% Fjeldheim sykehjem

Undertegnede bevitner at ..... Olaf E. Skaar .....
har undertegnet erklæringen i vårt nærvær og er over 21 år.

K. Hakkers.

TINGLYST
23 DES 1998
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 20270

946 868 175

LEIEKONTRAKT

mellom Tom Saxegaard, nedenfor kalt eieren og Siv. ing. Stener Sørensen AS, nedenfor kalt leietakeren, er det i dag inngått slik leiekontrakt:

1.
Leieforholdet gjelder lokaler i Fagerlia 30 (g.nr. 113, br.nr. 156) i Drammen.
Hele 2. etg. i hovedbygning, 2. etg. i tverrfløy sidebygning + 2 garasjer.
Alle spesialinnredninger, spesialutstyr, m.v. som er nødvendig for drift av virksomheten anskaffes, bekostes og vedlikeholdes av leieren. Lysekroner, panelovner, armaturer og parafinovner er faste installasjoner og tilhører eieren. Eieren er uten ansvar for pålegg fra kommunale eller andre myndigheter i forbindelse med virksomheten i lokalene.

2.
Husleien for 1999 utgjør kr. 290.000 pr. år (dette beløp er satt på grunnlag av konsumprisindeksen av oktober 1997 og skal reguleres første gang 1. januar 1999). Husleien betales forskuddsvis hvert kvartal. Strøm, varme og varmtvann i lokalene bekostes av leietaker. Fellesutgifter betales, med 30% av totalen, etterskuddsvis hvert år etter regnskap framlagt av huseier. Fellesutgiftene består av: snømåking, søppeltømming, feiing, strøing. Husleien kan reguleres hvert år 1. januar etter konsumprisindeks av oktober foregående år, må partene enes om nytt tilsvarende reguleringsgrunnlag.

I mangel av enighet avgjøres saken ved voldgift i henhold til Rettergangsloven kap. 32. I tillegg til slik forhøyelse som her nevnt, kan eierne utligne på leieren enhver økning av eiendomsskatt og vannavgift som måtte finne sted.

Doknr: 20270 Tinglyst: 23.12.1998 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1/4

Utleier

Leietaker:

3.

Leieren plikter selv å besørge og bekoste fullt forsvarlig indre vedlikehold og renhold av lokalene. For vedlikeholdet vises forøvrig til Husleielovens paragraf 19. Vedlikeholdsplikten omfatter da bl.a. innvendig maling og annen oppussing som blir nødvendig p.g.a. leierens bruk av lokalene. Leieren plikter vide å vedlikeholde ledninger og faste innredninger han selv har installert. Videre er leieren ansvarlig for alle glassruter som vedrører hans lokaler, og plikter eventuelt å betale glassforsik ring for disse. Så fremt leieren ikke oppfyller sin vedlikeholds plikt eller reparerer skader som han plikter å utbedre, kan eier: sette lokalene i stand på leierens bekostning. Forsømmelse av vedlikeholdsplikten ansees som grovt misligh̊old av nærværende leieavtale.

Leieren er ved fraflytting forpliktet til å levere lokalene tilbake i forsvarlig stand samt ryddet og rengjort.

Leieren plikter å behandle leieobjektet og eiendommen med tilbør lig aktsomhet og rette seg etter de vanlige husordensregler som eieren måtte fastsette til sikring av ro og orden av hensyn til de øvrige leierne. Leieren må erstatte all den skade på eiendomme - herunder frostskader - som skyldes leieren selv eller de han h gitt adgang til lokalene.

Eieren har når som helst adgang til å kontrollere vedlikeholdet. Alt utvendig vedlikehold bekostes på vanlig måte av eierne.

4.

Leieren har i den perioden leieforholdet er uoppsigelig, rett ti å overdra leieforholdet til en annen innen samme bransje eller foreta frambortleie. Slik overdragelse eller frambortleie kan bar skje til en som eierne kan godta. Nektelse kan bare skje ved saklig grunnlag, men eierne skal herunder ha rett til å legge vesentlig vekt på de økonomiske forhold for den som lokalene ønskes overdratt eller framleiet til.

Side nr. 2/4

5.

Leieforholdet gjøres gjeldende fra dags dato og er uoppsigelig (bortsett fra misligholdsgrunner som nevnt i denne kontrakt) fra begge parter til 31.desember 2003. - (fem år)
STENER SØRENSEN HAR RETT TIL FORNYELSE, HVIS LOKALENE FORTSATT SKAL LEIES UT.

Blir leien og/eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er sendt på eller etter forfallsdag, kan leieren kastes ut uten søksmål og dom etter tvangfullbyrdelseslovens paragraf 3 nr.9. En leier som flytter etter utkastelse etter krav fra eierne p.g.a. misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leieavtalen med fradrag av det som eierne får inn ved ny utleie. Dog kan leieren framleie lokale: i den gjenstående tid av leieavtalen såfremt eierne ikke kan skaffe ny leietaker. Eventuell framleietaker må godkjennes av eierne. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Leieren må betale alle omkostninger som en eventuell utkastelse fører med seg. Leieren kan ikke framsette motkrav mot eierne med mindre motkravet er erkjent av disse eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves og leieren plikter da straks og uten oppsigelse å fraflytte lokalene. Flytter han ikke, kan han likeledes kastes ut uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelseslovens paragraf 3 nr. 9.

6.

Hvis ikke annet er avtalt må leieren ved fraflytting ikke fjerne fast inventar, ledninger, e.l., som han har satt opp, med mindre han setter lokalene i samme stand som da han overtok.

Utleier: Leietaker: Side 3/4

Eieren har rett til slikt inventar som blir latt tilbake uten vederlag. Likeledes har eieren rett til låser som leieren har satt inn og alle nøkler til disse.

7.
Forøvrig gjelder husleielovens bestemmelser for leieforholdet.

8.
Leieretten kan tinglyses.

Kontrakten er utferdiget i 2 (to) eksemplarer:

Drammen, 20 juni 1997

Som utleier (eier): Tom Saxegaard

Saxegaard ~~Import og Invest~~
020769 [redacted]

Som leietaker: Sverre Ødegaard

Sverre Ødegaard
Stener Sørensen AS

Side 4/4

Doknr: 17619 Tinglyst: 25.10.1996 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 OKT 1996
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 17619

AVTALE

Mellom Tom Saxegaard, fnr. 020769 [redacted], som eier av gnr. 113 bnr. 156 i Drammen og Finn Christoffersen, fnr. 190641 [redacted], som eier av gnr. 113 bnr. 1000 seksjon nr. 2 i Drammen er det inngått følgende avtale:

1. Tom Saxegaard forplikter seg, og fremtidige eiere av gnr. 113 bnr. 156 i Drammen, til ikke å bebygge eiendommen i en avstand av 10 meter fra grensen mot gnr. 113 br. 1000, uten at det er gitt samtykke til dette av dagens, eventuelt fremtidige eiere av gnr. 113 bnr. 1000 seksjon nr. 2.

2. Byggeforbudet, nevnt i punkt 1, gjelder i grense a-b-c slik det er angitt på vedlagte kartskisse. På strekningen c-d gjelder byggeforbudsgrensen slik den er regulert i Plan-og bygningsloven.

3. Den heftelse som er angitt overfor i punkt 1 og 2 skal tinglyses som heftelse på gnr. 113 bnr. 156. Det er likeledes enighet om at heftelsen foreløpig gjelder for 20 år, og kan i denne periode ikke "om- eller avskipast" jfr. servituttlovens § 8. Partene er enige om at heftelsen forlenges utover 20 år, men dette forutsetter fornyelse av avtalen når 20 årsfristen er løpt ut.

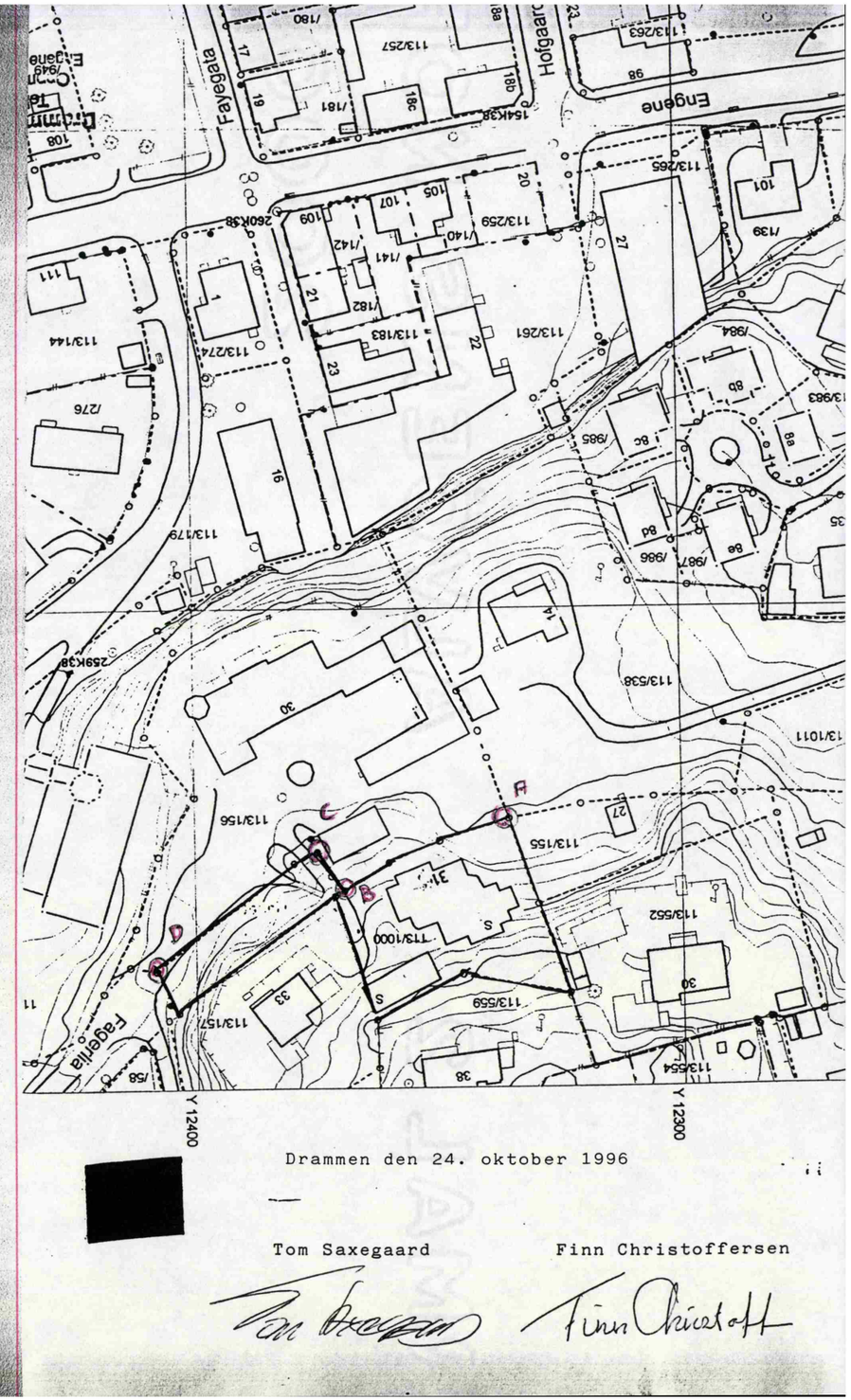
4. Partene er enige om at ovennevnte heftelse heller ikke kan avvikles som følge av ekspropiasjon.

side - 2 -

5. Som økonomisk kompensajon for heftelsen på gnr. 113 bnr. 156 betaler Finn Christoffersen til Tom Saxegaard kr. 385.000,- - trehundreogåttifemtusenkroner -, hvorav kr. 200.000,- betales straks avtalen er tinglyst. Dette skal skje straks avtalen er underskrevet. Resterende kjøpesum betales med kr. 185.000,- 1. juli 1997.

Drammen den 24/10-96

....



Drammen den 24. oktober 1996

[redacted]

Tom Saxegaard

Finn Christoffersen

Kommunens navn (ev. stempel)

Drammen

MÅLEBREV

J nr 621/83

Målebrev nr 12012

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over—

Gnr 113 | Bnr 156 | ~~Festenr/Seksjonsnr~~ tillegg

Bruksnavn eller adresse: Fagerlia 30

Dagbokstempel: REGISTRERT 17 JAN. 1990 DRAMMEN BYRETT DAGBOKNR: 707

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 09.09.83 holdt—

kart- og delingsforretning over en parsell som utskilles fra gnr.113,bnr.24 (Bragerhagen 33) og tillegges gnr.113,bnr.156 (Fagerlia 30).
Gnr.113,bnr.156 får etter dette et areal av 7342 m².

Forretningen ble rekvirert av—

Finansrådmannen

Bestyrer ved forretningen var—

Arve Jørgensen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Drammen den 15.desember 1983

A. Ulltveit-Moe

Arve Jørgensen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Doknr: 707 Tinglyst: 17.01.1990 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Ved en inkurie ble nærværende areal (tillegg til gnr 113 bnr 156) fraskilt feil gnr/bnr.

Arealet skal fraskilles gnr 113, bnr 161 (Fagerlia 40).

Drammen 5. januar 1990

A. Ulltveit- Moe

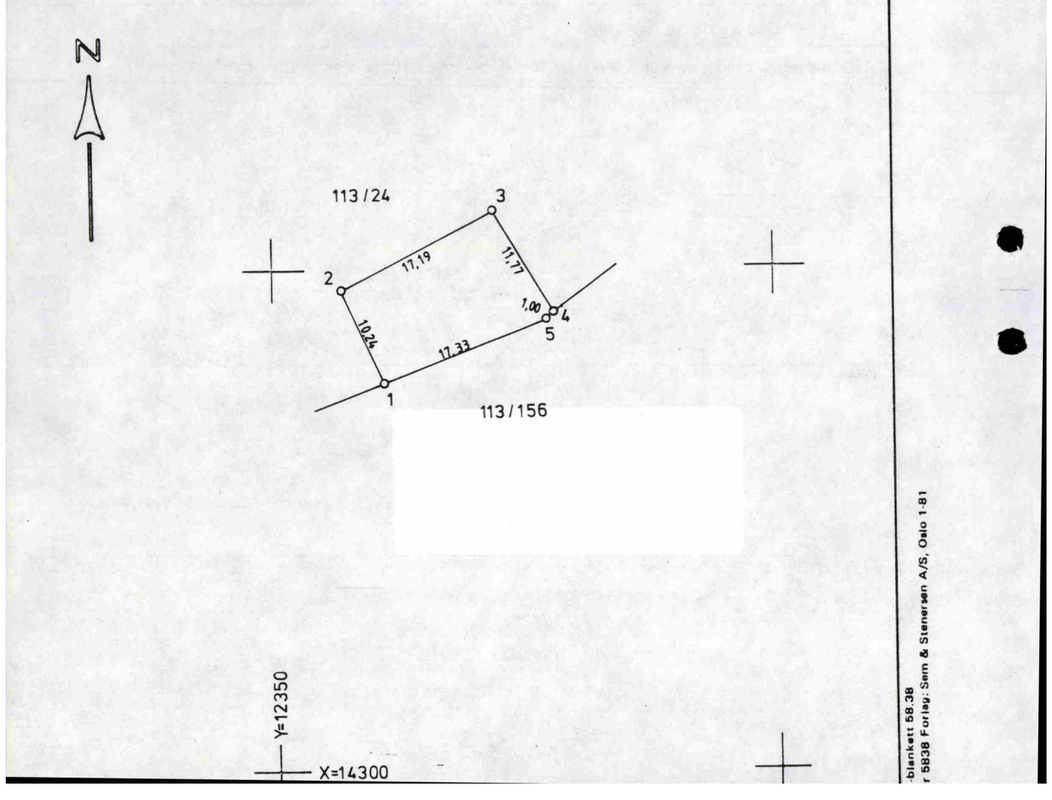
Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.14 - Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
113	156	tillegg	

Representasjonspunkt			Jnr
X	Y	Z	621/83
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
Drammen 1963		1:500	12012
Kartblad		Areal	
N 13.8 Ø 12.0		197 m²	

K O O R D I N A T L I S T E :

Pkt.	Merking	X	Y
1	Godkj.merke	14338.62	12361.11
2	" "	14347.95	12356.89
3	" "	14355.80	12372.18
4	" "	14345.57	12378.01
5	" "	14344.92	12377.25



INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen: Fagerlia 24, 3011 DRAMMEN | gnr. 113, bnr. 156, snr. 3 i Drammen
Oppdragsnummer: | **Prisantydning:** 3 700 000,-
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken | Fred-Ivar Myrseth

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr:

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Akseptfristen må avtales med medhjelper før innsending. Budet er bindende i 48 timer hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere seks uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Postnr./sted:	
Mob:	E-post:	Mob:	E-post:
Sted/dato:		Sted/dato:	
Signatur:		Signatur:	

- legg kopi av legitimasjon her -	**- legg kopi av legitimasjon her -**

Leveres Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken på e-post: fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfull-byrdelsesloven.

Medhjelperen
At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring
Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud
Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at EIE Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett
Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse
Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesioven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting og fravikelse
Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte
Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler
Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfull-byrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.

DRAMMEN - Nyere innredet leilighet med 2 soverom. Kompakt og fin planløsning.





Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no