



Velkommen
til visning!



DRAMMEN Fagerlia 30



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	3
BRA-i	142,0 m2
Total BRA	149,0 m2
Byggeår	1865
Tomt	3230











Frem
overlent
eiendoms
megling

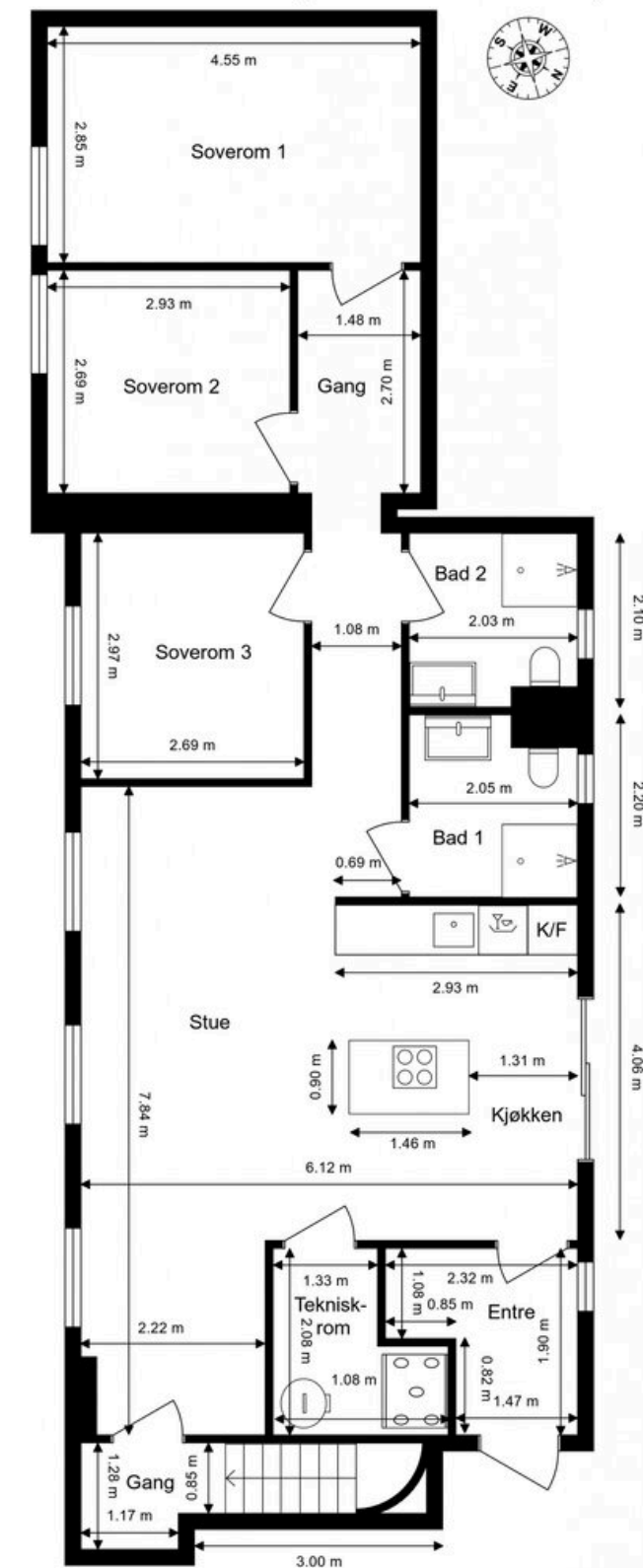






Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN

Selveierleilighet - 1. Etasje

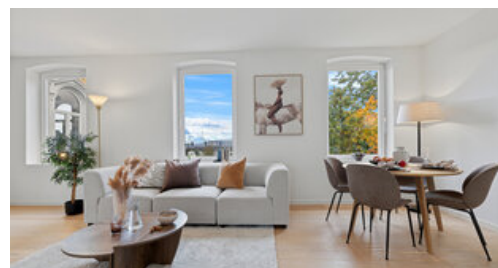


Ordernr. 15085994

 **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.

DRAMMEN - Stor, flott leilighet med 3 soverom, 2 bad og stor kjeller i bodegastil



Adresse: Fagerlia 30
3011 Drammen

Eiendomstype: Leilighet (Eierleilighet)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 142,0 kvm
BRA-e: 7,0 kvm
Total BRA: 149,0 kvm

Prisantydning: 4 950 000,- + omk

Megler: Fred-Ivar Myrseth
+4791785272
Katharina Bråten
+4795180387

Eier/Selger: Buskerud Tingrett

Matrikkel: GNR 113, BNR 156, snr 2 i
Drammen kommune

Oppdragsnr. 8260174

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. RØYKEN

STANDARD

Boligen fremstår lys og trivelig og har en praktisk planløsning. Hele bygget ble rehabilitert og pusset opp i 2017-2018 og boligen er ikke slitt.

Innbydende og fliselagte bad med innfelt belysning i tak. Oppholdsrom forøvrig har en lys og fin eikeparkett, det er malte vegger og himlinger.

Moderne kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer i god kvalitet medfølger i handelen.

BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg oppført i 1865. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i murt naturstein. Yttervegger i tre- og murkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med pussede og malte fasadeplater og stående trekledning. Yttertak med saltaksform teknet med skifer og blikkeslag (taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har slett entrédør. Terrassedør/skyvedør i tre med 3-lags glassfelt fra 2018. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 2015 og 2018. Enkel kjellerdør i tre som bør byttes.

AREALER

Totalt bruksareal: 149,0 m²

- BRA-i: 142,0 m²

- BRA-e: 7,0 m²

INNHALDSBESKRIVELSE

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, teknisk rom, stue, 2 bad, 3 soverom og trappegang.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Bod og biloppstillingsplass i felles frittstående carportanlegg og bodanlegg.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer ved bruk av elektrisitet (gulvvarme).

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

ENERGIMERKING

Finnes ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vannrør med rør-i-rør-system. Innvendig stoppekran og fordelerskap for rør-i-rør-system er plassert på teknisk rom.

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2019 er plassert på teknisk rom.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg fra 2017-2018 med automatsikringer. Mye innfelt belysning.

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.Verkt 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:

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 18 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom 1:

- 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. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant ved terskel.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert.

- Fagmessig utførelse: Det foreligger ingen informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Og det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse.

Våtrom - Baderom 2:

- 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. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant ved terskel.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det registreres løs flis i innkassingene til toalettet. Eksakt årsak er ikke kjent.

- Fagmessig utførelse: Det foreligger ingen informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Og det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerstammer for rør-i-rør i kjeller er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper).

Rom under terreng - Kjeller:

- Overflate vegg: Det er påvist malingsavskalling, fuktmerker samt salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn.

- Overflate gulv: Det er registrert enkelte skader i fliser og bom i enkelte gulvfliser,

noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.

- Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført: Råteskader observeres i bjelker i himlingen. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur og gulv er registrert (fuktmerker/insekter som trives i fuktige miljøer). Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 18.8 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt stikktakning i tilgjengelig treverk, og undersøkelsen viste tegn til råte i de kontrollerte områdene. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Kjellerdøren bærer preg av høy alder og/eller slitasjegrad. Glippe registrert under døren.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Leiligheten viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad.

Selv om det vurderes at det er utført arbeider på deler av dreneringen siden bygget ble bygget, foreligger det lite informasjon om når, hvordan og av hvem som har utført arbeidet. Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon.

(Megler har varslet Sameiet om utfordring med dreneringen).

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere i kjeller. Åpning under kjellerdør, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det

er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller i gamle bjelker i kjelleren. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som kan være nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som kan være nødvendige.

- Annet: Det er registrert en del døde skrukketroll og edderkopper på befaringsdagen.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

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 følger med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse. Boligen overtas uten ytterligere ren- og ryddiggjøring.

TOMTEN

Sameiet har felles tomteareal. Felles gårdsplass opparbeidet med blant annet asfalterte parkeringsområder, internstier med belegningstein, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

3230,00 m² eiet tomt som er fellesareal, i tillegg har denne seksjonen privat plenareal utenfor kjelleren samt på utsiden av kjøkkenet. Totalt utgjør dette arealet ca 103,5 kvm

PARKERING

En biloppstillingsplass i felles frittstående carportanlegg ellers noen gjesteplasser på tomten. Det er plass nr. 2 fra innkjøringen til eiendommen.

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.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Område med spredt bebyggelse, leiligheter, eneboliger og tomannsboliger.

ADKOMST

For nærmere beskrivelse av adkomst, se kartløsning i annonsen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 7 000 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

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

Kr. 3 415,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnader inkluderer: Måking, grunnpakke TV, søppeltømming, bygningsforsikring samt sparing til vedlikehold.

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 utgifter til strøm, kommunale avgifter, innboforsikring, tv-internett m.v. Dette kommer i tillegg til fellsutgifter.

Kommunale avgifter er stipulert da boligen ikke har vært bebodd siste år.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0007121661

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 937 532,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 7 750 126,00,- ved annen bruk av eiendommen.

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.

SAMEIET

Sameiet Fjeldheim Gård, Orgnr.: 935869579
Ytterligere informasjon om felleslån finnes i opplysningsbrev fra Styreleder. Brevet

følger med salgsoppgaven. Sameiet har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

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.

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 tatt opp fellesgjeld.

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 123 750,00,-

Pantattest kjøper kr 300,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 075 140,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

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 ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt på følgende vilkår: (VILKÅR). At oppdaterte tegninger sendes inn på små justeringer som er gjort i forhold til godkjente tegninger.

Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse.

Ferdigattest på brannalarmanlegg er gitt.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen.

I sameiet har seksjon nr. 11 søkt og fått godkjent delt seksjonen i 2. Dette arbeidet er så vidt megler er kjent med igangsatt. Dette vil etter meglers vurdering ikke berøre denne leiligheten nevneverdig.

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 grønnsstruktur. 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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Følgende heftelser er tinglyst og vil påhvile eiendommens grunnboksblad videre:

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. II3, bnr. 156, 157 og 1019.Bnr. Iol9 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

Kopi av dokumentene følger salgsoppgave. Kontakt megler om det er spørsmål.

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 30
113/156/0/2 i Drammen
Type bolig: Leilighet

SELGER

Buskerud Tingrett

EIER

Fagerlia Holding AS Konkursbo

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 8260174
Ansvarlig megler: Fred-Ivar Myrseth
Frem Eiendomsmegling AS, avd. Røyken
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

DIVERSE

Det er ikke laget energiattest for boligen, men det antas at den er på C.

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

Plantegninger
Opplysninger fra sameiet
Vedtekter m.v. fra sameiet
Kommunale opplysninger
Kopi av seksjonering
Informasjon om tvangssalg
Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på følgende
Budskjema for tvangssalg

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

OVERTAKELSE

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 rettighetshavers 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

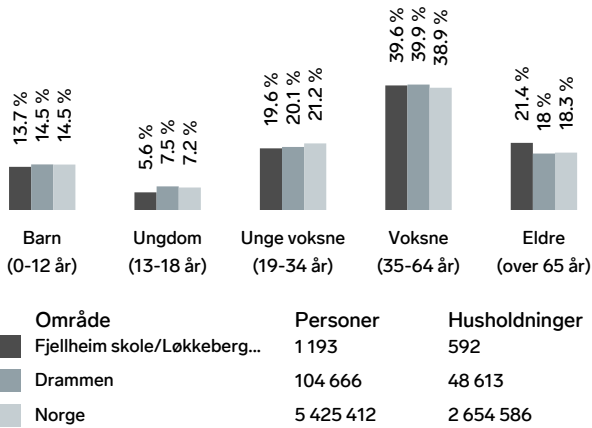
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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



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

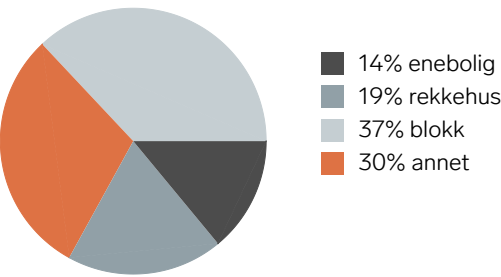


Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

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

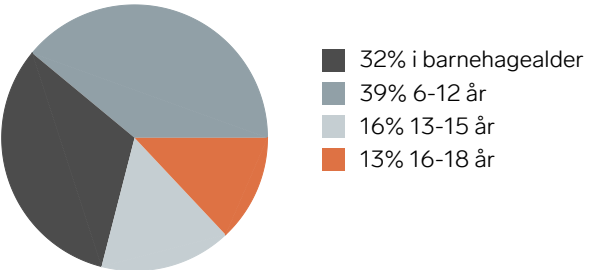
Boligmasse



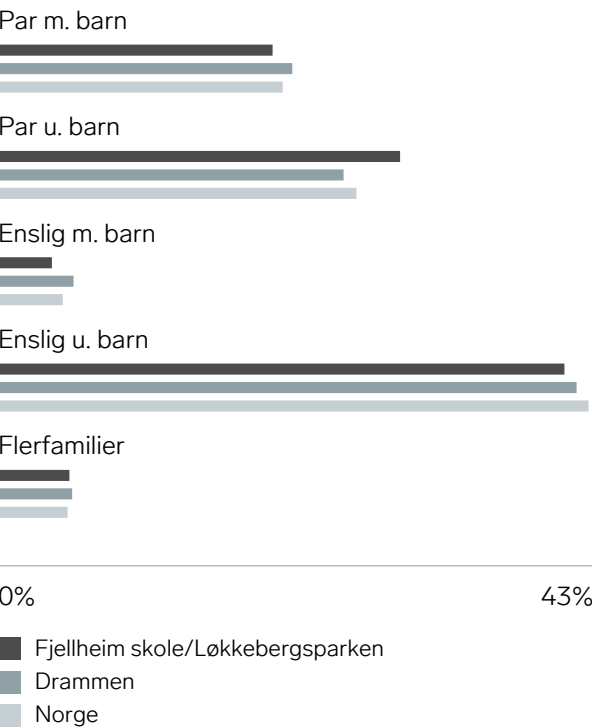
Varer/Tjenester

 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%



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fagerlia 30
3011 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 113/156
Drammen kommune

Rapportdato: 23.09.2026
Befaringsdato: 18.09.2026
Referansenummer: 15085994

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 149 m² (BRA-i: 142 m²)

Totalt bruksareal: 149 m² (BRA-i: 142 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

👤 Sverre Alexander Enersen
☎ 41454796

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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 utskifting. 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 befarings 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	18.09.2026
Referansenummer	15085994
Meglerforetakets oppdragsnummer	8-26-0174
Hjemmelshaver/selger	Buskerud Tingrett
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	23.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fagerlia 30
Postnummer/sted	3011 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	113/156
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 3230 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1865		2017-2018

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Fjellheim i Drammen kommune. Sameiet har felles tomteareal. Felles gårdsplass opparbeidet med blant annet asfalterte parkeringsområder, internstier med belegningstein, plenarealer og diverse beplantning. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1865. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i murt naturstein. Yttervegger i tre- og murkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med pussede og malte fasadeplater og stående trekledning. Yttertak med saltaksform tekket med skifer og blikkbeslag (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør. Terrassedør/skyvedør i tre med 3-lags glassfelt fra 2018. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra 2015 og 2018. Enkel kjellerdør i tre. Leiligheten ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem (med varmegjenvinning).

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet (gulvvarme).

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, kjøkken, teknisk rom, stue, 2 badrom, 3 soverom og trappegang. Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Bod og biloppstillingsplass i felles frittstående carportanlegg og bodanlegg.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1		Lekkasjesikkerhet	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Fagmessig utførelse	9	
Våtrom - Baderom 2		Lekkasjesikkerhet	10	
		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
		Fagmessig utførelse	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
Rom under terreng - Kjeller		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
		Ventilasjon	12	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	12	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	13	
		Borebiller	13	
		Annet	13	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	

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	101			101	
	Entré, kjøkken, teknisk rom, stue, 2 badrom, 3 soverom og trappegang.				
Kjelleretasje	41			41	
	Uinnredet kjellerrom				
Bodanlegg		7		7	
		Bod.			
SUM	142	7		149	
	Total bruksareal: 149 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leilighetens etasjer:
1. Etasje: Det er målt 2.60 meter i stuen/kjøkkenet, 2.50 meter på badrom 1 og 2.55 meter på badrom 2.
Kjelleretasje: Det er målt mellom 1.84 og 2.00 meter i kjelleren.

Kun deler av arealet i kjelleren er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 46 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 41 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2. Arealet i kjelleren som utgjør areal med lav takhøyde er hjørnet mot nord der avstand mellom bjelker er mindre enn 60 cm, og ved trapp. Bjelker i smal del av kjelleren er målt til lavere enn 1.90 meter, men det måles mer enn 0.60 meter mellom de fleste bjelkene. Hvis himlingen i smal del kles igjen vil ikke arealet være måleverdig ihht. dagens retningslinjer.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles carport.

Leiligheten disponerer en bod i felles bodanlegg. Boden var ikke tilgjengelig på befaringen og er derfor ikke oppmålt. Opplysninger vedrørende størrelse er basert på fremlagt plantegning, og er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger vedrørende arealets størrelse.

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 branntekniske 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 (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan-, snitt- og fasadetegning datert 25.11.2014, 21.05.2015, sist revidering 07.11.2016 Fremlagt plantegning datert 01.11.2025.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Det er fremlagt: Tillatelse til endring - 113/156, Fagerlia 20-32, Bruksendring, ombygging, renovering, nybygg, tilbygg, påbygg, datert 11.12.2017. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for bruksendring/ombygging/renovering/nybygg/tilbygg/påbygg. Datert 04.03.2021. Det er fremlagt ferdigattest for etablering av nytt brannalarmanlegg datert 03.02.2026.
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 en samsvarserklæring, datert 12.05.2020 vedrørende: Komplette elektriske anlegg i leilighet. Sikringsskap. Stikkontakter, brytere, takpunkter, downlights, varmekabler og termostater For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektriske anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom 1

Baderommets eksakte byggeår er ukjent. Det vurderes å være etablert omkring 2018-2019, basert på datomerking på servantens avløpsrør og vinduet. Årstallet er ikke dokumentert.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Vannrør med rør-i-rør-system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 13.5 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	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. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant ved terskel. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 27 mm.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsusterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger ingen informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Og det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Baderom 2

Baderommets eksakte byggeår er ukjent. Det vurderes å være etablert omkring 2018, basert på datomerking på servantens avløpsrør og vinduet. Årstallet er ikke dokumentert.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt servantskap med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør med rør-i-rør-system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	
TG 2	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. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant ved terskel. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til ca. 31 mm.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsusterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Det registreres løs flis i innkassingen til toalettet. Eksakt årsak er ikke kjent. Bakkenforliggende avvik eller skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 12.0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og nedfelt platetopp i kjøkkenøy. Takmontert ventilator. Integrert oppvaskmaskin under benkeplate. Integrert kjøleskap og fryser i høyskap. Vannrør med rør-i-rør-system og lekkasjestopper. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
TGIU	Ventilator	Ventilator er ikke funksjonstestet da det ikke er strøm på anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Tekniske anlegg

Leiligheten har vannrør med rør-i-rør-system. Innvendig stoppekran og fordelerskap for rør-i-rør-system er plassert på teknisk rom. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 er plassert på teknisk rom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør i kjeller er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ingen vanninstallasjoner er funksjonstestet da det ikke var vann på anlegget på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap for rør-i-rør-system



Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder, stoppekran og sluk

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (gulvvarme). Balansert ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Overflate vegg	Det er registrert stedvise merker, enkelte riss og synlige plateskjøter. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng - Kjeller

Uinnredet grovkjeller. Gulvflate belagt med fliser. Veggflater med malt mur/grunnmur. Himlingsflater med blottlagte bjelker, malte gipsplater og spotter mellom bjelker i stor/bred del av kjelleren. Oppvarming med elektrisitet (gulvvarme).

TG 2	Overflate vegg	Det er påvist malingsavskalling, fuktmerker samt salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Overflate gulv	Det er registrert enkelte skader i fliser og bom i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader eller avvik. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført	Råteskader observeres i bjelker i himlingen. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur og gulv er registrert (fuktmerker/insekter som trives i fuktige miljøer). Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 18.8 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt stikktakning i tilgjengelig treverk, og undersøkelsen viste tegn til råte i de kontrollerte områdene. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendig.



Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført - Råteskader, fuktmåling og spor etter borrebille 4



Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført - Råteskader, fuktmåling og spor etter borrebille 3



Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført - Råteskader, fuktmåling og spor etter borrebille 2



Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført - Råteskader, fuktmåling og spor etter borrebille 1

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	I stuen og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2-3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert: Spor etter, mus, borebiller, skruketroll og edekopper i kjelleren.

 TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere i kjeller. Åpning under kjellerdør, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt.
	Borebiller	Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Annet	Det observeres spor etter borebiller i gamle bjelker i kjelleren. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som kan være nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som kan være nødvendige.

Det er registrert en del døde skruketroll og eddekopper på befaringsdagen.

Yttervegger inkl. fasader

Bygget har yttervegger i murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med stående trekledning, pussede og malte fasadeplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har slett entrédør.
Terrassedør/skyvedør i tre med 3-lags glassfelt fra 2018.
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 2015 og 2018.
Enkel kjellerdør i tre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
 TG 1	Vinduer og omramming	Enkelte vannbrettbeslag viser tegn til slitasje og det er registrert malingsavskalling. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Vedlikehold/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
	Ytterdører og omramming	Kjellerdøren bærer preg av høy alder og/eller slitasjegrad. Glippe registrert under døren. Konsekvensen er at døren ikke er tett og kald luft og gnagere kan komme inn i kjelleren. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak kan iverksettes ved behov.

Grunnmur, fundament

Bygget har grunnmur i naturstein.

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

Drenering

Skrånende tomt. Dreneringens alder og omfang er ikke kjent. Det vurderes at det er utført arbeider på deler av dreneringen i ettertid.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Leiligheten viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Selv om det vurderes at det er utført arbeider på deler av dreneringen siden bygget ble bygget, foreligger det lite informasjon om når, hvordan og av hvem som har utført arbeidet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

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):

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

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:

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, 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. El-anlegget vurderes å være fra 2015 - 2020, med tanke på at det ligger en samsvarserklæring i sikringsskapet datert 21.05.2020 som omhandler komplett elektrisk anlegg i leilighet.

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. Konsekvens er at det derfor knyttes en vis usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Det ligger en samsvarserklæring i sikringsskapet datert 21.05.2020 som omhandler komplett elektrisk anlegg i leilighet.

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:

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

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 feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 bod/teknisk rom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

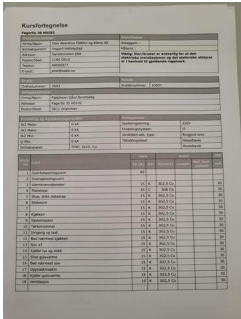
Det var ikke strøm på det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



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 fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklete 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 branntekniske 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:

Ja. Informasjonen i brannkonseptet er lagt til grunn for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet.

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 forenklete 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?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Side 17/18



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3301 - Drammen kommune11315602

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

H0102

Bolig

130

4

Kjøkken

2

2

Fagerlia 30

113

156

0

2

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	
H0102	Bolig	130	4	Kjøkken	2	2	Fagerlia 30	113	156	0	2	
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:



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	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	Kjørebane kant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekke kant	Vegdekke kant undergang
Vegrekkeverk	Vegskulder kant	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	Forsenkning skurve
Høydekurve	Lekeplass	Park
Bebygd område	Annet	



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	113	156	0	2	Seksjon		Ja	103,5	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
13.12.2018	Nei	Nei				130/1478	Nord: 6623579.4 Øst: 568941.51 System: EPSG:25832			
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Oppmålingsforretning	03.12.2024	26.11.2025		24/35822			113/156/0/2		0	
							113/156/0/1		0	
							113/156		0	
Reseksjonering	03.12.2024	02.07.2025		24/35822		Mottaker	113/156/0/1		40	
						Avgiver	113/156		-29.8	
						Avgiver	113/156/0/2		-10.3	
Oppmålingsforretning	03.12.2024	02.07.2025		24/35822			113/156/0/11		0	
							113/156/0/2		0	
							113/156		0	
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024					113/156/0/11		0	
							113/156/0/3		0	
							113/156/0/2		0	
							113/156/0/5		0	
							113/156/0/4		0	
							113/156/0/1		0	
							113/156		0	
							113/156/0/11		0	
							113/156/0/10		0	
							113/156/0/7		0	

11.09.2026 14:38:38 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 7

Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		113/156/0/6	0	
				113/156/0/9	0	
				113/156/0/8	0	
				113/156/0/10	0	
				113/156	0	
				113/156/0/9	0	
				113/156/0/8	0	
				113/156/0/11	0	
				113/156/0/4	0	
				113/156/0/5	0	
				113/156/0/1	0	
				113/156/0/6	0	
				113/156/0/3	0	
				113/156/0/2	0	
Seksjonering	18.06.2018	10.12.2018	2018/6158	113/156/0/7	0	
				113/179	0	
				113/156/0/8	0	
				Avgiver	113/156	-883.8
				Mottaker	113/156/0/3	16.8
					113/156/0/10	0
				Mottaker	113/156/0/6	38.5
				Mottaker	113/156/0/11	539.4
				Mottaker	113/156/0/5	46.2
				Mottaker	113/156/0/1	92.7
				Mottaker	113/156/0/4	6.7
				Mottaker	113/156/0/2	104.1
				Mottaker	113/156/0/7	39.6
					113/971	0
	113/156/0/9	0				
	113/1084	0				
BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

7781253	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bolig	Tatt i bruk	1700	0	1700
7781253-1	Tilbygg			Omsetning og drift av fast eiendom	Midlertidig brukstillatelse	130	0	130
300508563	Garasjeuthus anneks til bolig			Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	85	85
300508568	Garasjeuthus anneks til bolig			Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	40	40
ADRESSER								
Gatenavn		Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser	
Fagerlia		30			Nord: 6623591.2 Øst: 568949 System: EPSG:25832	Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3011-DRAMMEN Grunnkrets 404-Fjellheim 4 SKOLEKRETS 22-Bragernes		
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL								
Bruk av grunn		Referanser			Kommentarer			
B-Bolig								
KULTURMINNER								
Lokalitetsnr		Art		Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	
GRUNNFORURENSING								
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn		Påvirkningsgrad		Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
TEIGER								
Areal	Representasjonspunkt				Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
89,6	Nord: 6623579,40011468 Øst: 568941,5099963 System: EPSG:32632				Ja	Nei	Nei	
13,9	Nord: 6623591,97011466 Øst: 568941,8199963 System: EPSG:32632				Nei	Nei	Nei	
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER								
Areal	Representasjonspunkt				Hovedflate	Medium		
Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:								
MATRIKKELENHET								
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal Oppgitt areal Arealkilde

3301 - Drammen kommune		113	156	0	0	Grunneiendom		Ja	3230,3	4074	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt					
31.05.1938	Nei	Nei	Ja	11	Nord: 6623612,24 Øst: 568952,93 System: EPSG:25832						
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring			
Reseksjonering	30.12.2025	30.12.2025		25/01654		113/156/0/11		0			
						113/156/0/6		0			
						113/156/0/1		0			
						113/156/0/5		0			
Oppmålingsforretning	03.12.2024	26.11.2025		24/35822		113/156		0			
						113/156/0/2		0			
						113/156/0/1		0			
						113/156		0			
Reseksjonering	03.12.2024	02.07.2025		24/35822	Mottaker	113/156/0/1		40			
					Avgiver	113/156		-29,8			
					Avgiver	113/156/0/2		-10,3			
					113/156/0/11		0				
Oppmålingsforretning	03.12.2024	02.07.2025		24/35822		113/156/0/2		0			
						113/156		0			
						113/156/0/11		0			
						113/156/0/3		0			
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024				113/156/0/2		0			
						113/156/0/5		0			
						113/156/0/4		0			
						113/156/0/1		0			
						113/156		0			
						113/156/0/11		0			
						113/156/0/10		0			
						113/156/0/7		0			
						113/156/0/6		0			
						113/156/0/9		0			
113/156/0/8		0									

Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		113/156/0/10	0	
				113/156	0	
				113/156/0/9	0	
				113/156/0/8	0	
				113/156/0/11	0	
				113/156/0/4	0	
				113/156/0/5	0	
				113/156/0/1	0	
				113/156/0/6	0	
				113/156/0/3	0	
				113/156/0/2	0	
				113/156/0/7	0	
			Oppmålingsforretning	10.12.2018	10.12.2018	2018/6161
113/156	0					
113/1084	0					
Seksjonering	18.06.2018	10.12.2018	2018/6158	113/179	0	
				113/156/0/8	0	
				Avgiver	113/156	-883,8
				Mottaker	113/156/0/3	16,8
					113/156/0/10	0
				Mottaker	113/156/0/6	38,5
				Mottaker	113/156/0/11	539,4
				Mottaker	113/156/0/5	46,2
				Mottaker	113/156/0/1	92,7
				Mottaker	113/156/0/4	6,7
				Mottaker	113/156/0/2	104,1
				Mottaker	113/156/0/7	39,6
				Sammenslåing	03.01.1990	
113/156/0/9	0					
113/1084	0					
Avgiver	113/998	-357				
Mottaker	113/156	357				

Kart- og delingsforretning	22.12.1987	Avgiver	113/156	-3865
		Mottaker	113/971	3865
Kart- og delingsforretning	17.06.1938	Avgiver	113/24	-3834
		Mottaker	113/156	3834

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7781253	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1700	0	1700
7781253-1	Tilbygg	Omsetning og drift av fast eiendom	Midlertidig brukstillatelse	130	0	130

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fagerlia	30			Nord: 6623591,2 Øst: 568949 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3011-DRAMMEN Grunnkrets 404-Fjellheim 4 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
V-Forretning/Sentrum	M-Målebrevsnummer: 17220	Type: - Elat: - Saksnummer: Tekst: Lagt inn to ekstra punkt pga seksjonert uteareal

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt			Hovedteig	Har flere matrikkelenheter
3230,3	Nord: 6623612,24011465 Øst: 568952,9299963 System: EPSG:32632			Ja	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate
			Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

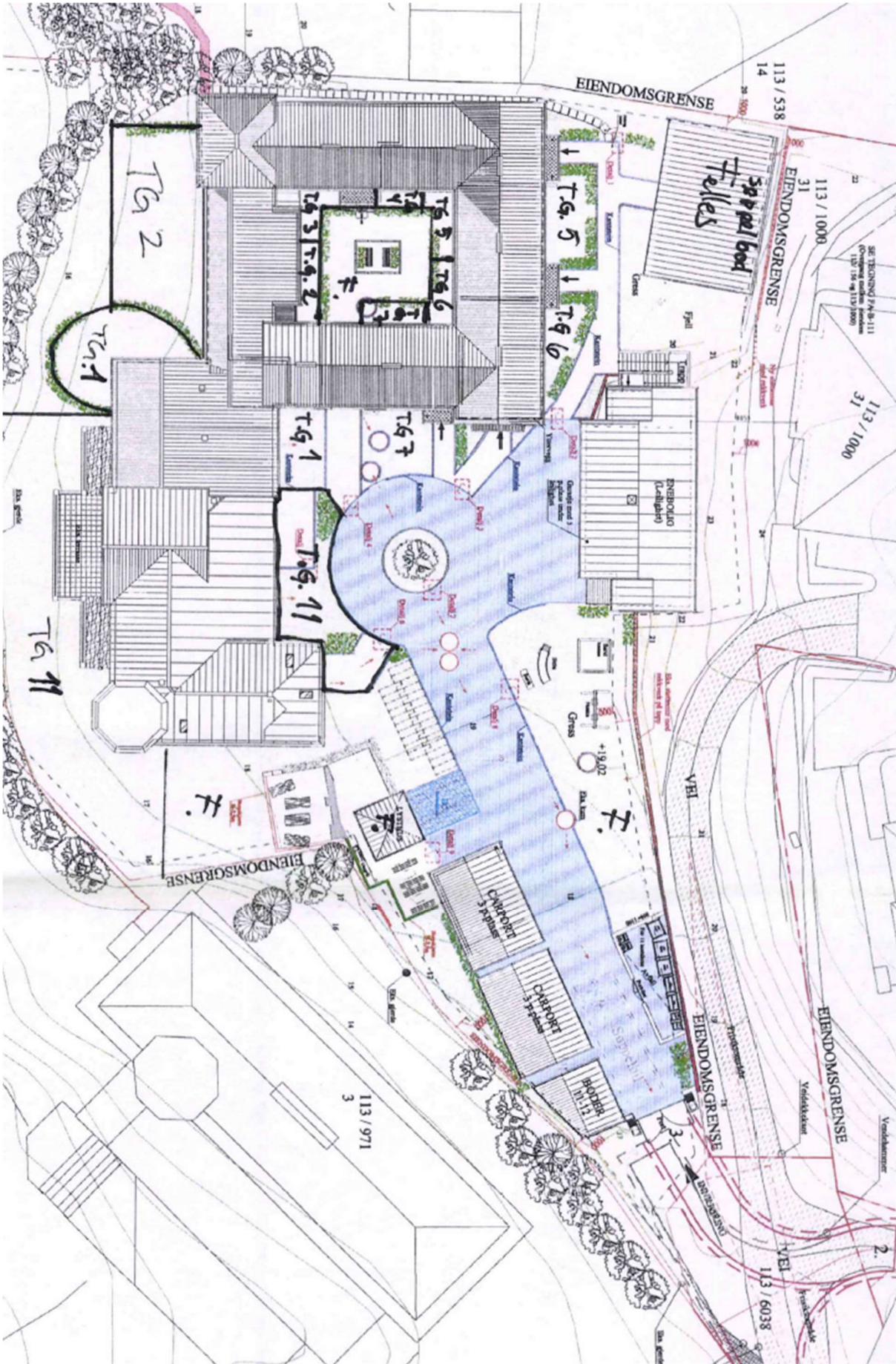
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:





Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 14.09.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									
Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	156	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Adresse:	Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

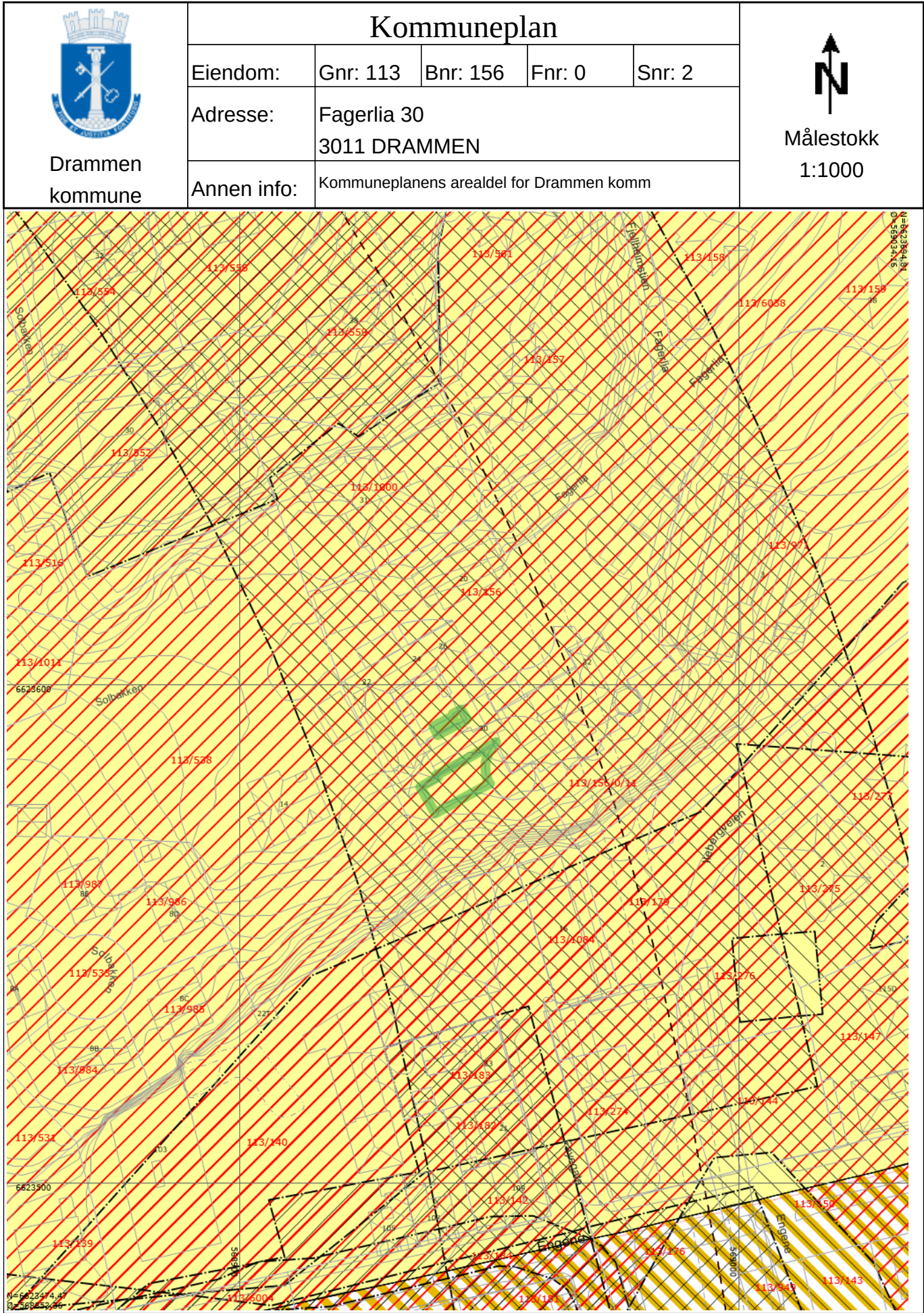
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Det er ikke gitt ferdigattest på Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN ennå.	

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.

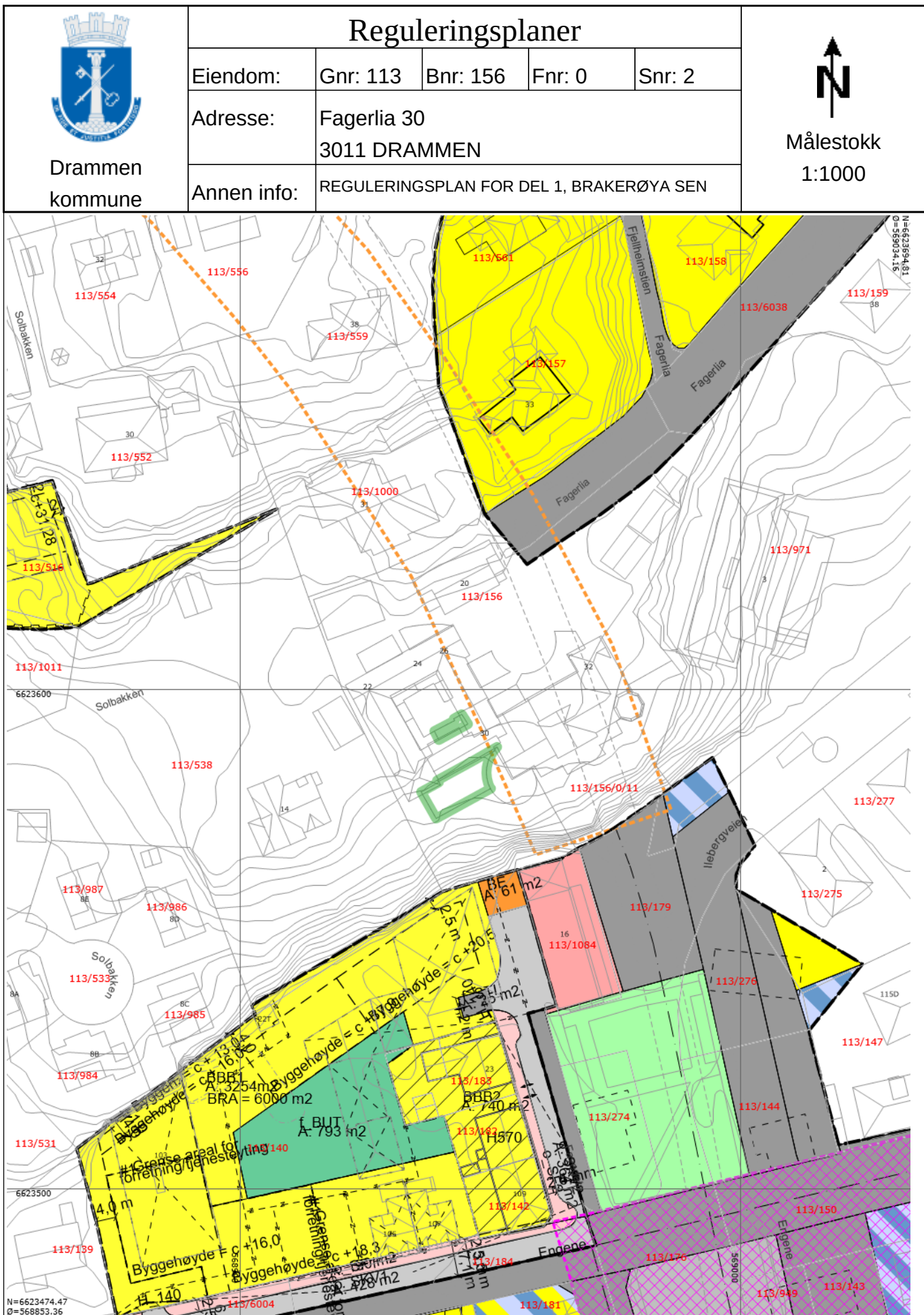
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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 eiendomsforespørsler.



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Matrikelnummer med Snr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Tunell	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 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



Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Tunell	Høydekurve
Forsenkingskurve	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
Bevaring av bygninger	Boligområde	Kjøreveg
Gate m/fortau	Gang-/sykkelveg	Parkeringsplass
Park	Kommunalteknisk virksomhet	Bolig/Forretning/Kontor
Forretning/Kontor	Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø
Frisikt	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse, blokker
Energianlegg	Uteoppholdsarealer	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg	Fortau	



Drammen

kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	113	156	0	2
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 verneiste

[Link til kart](#)



Svært høy bevaringsverdi - klasse A Høy bevaringsverdi - klasse B Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		0.05m ²
Høy bevaringsverdi - klasse B	2	x		8.36m ²

Tema uten treff:

Fredet	Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes
Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi
Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø	Svært høy bevaringsverdi - klasse A
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	2	1	89.53m ²

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	11.48m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet	
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	103.46m ²
Andre sikringssoner	103.46m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	103.46m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060251-8	REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES, DEL 2A FJELLTUNNELL	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.39m ²

 Drammen kommune						Planstatus					
MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse					
3301 - Drammen kommune		113	156	0	2	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)									

11.09.2026 14:39:01

Side 1 av 1

20200013

Områderegulering for Bragernes sentrum vest (det tidligere sykehuset) (17.2.2026)

0602373

Områderegulering for nytt Vestre Viken sykehus på Brakerøya i Drammen og Lier kommune (31.5.2016)

0602409

Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen helsepark (3.9.2019)

0602389

Detaljregulering for Hofgaards gt 27 mfl (28.4.2020)

060210-3

REGULERING AV TOMTENE ENGINE 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.

11.09.2026 14:39:01

Side 2 av 2



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 11.09.2026



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.	2
Adresse	Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00156331	358	31.08.2026	Stipulert forbruk	2

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 UTLIVERING 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.

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	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +4732040000
921234554	Postboks 7500	Engene 1	kommunepost@drammen.kommune.no
	3008 DRAMMEN	3015 DRAMMEN	

Saksgang

Det er gitt følgende tillatelser i saken:

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

Kopi til:

SAMEIET FJELDHEIM GÅRD, Ola Ringen

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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 113 Bnr. 156 Snr. 2 i Drammen kommune
Adresse: Fagerlia 30, 3011 Drammen
Onr. 8-26-0038

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3 415

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

Årlig rentesats pr

Dato siste termin

Antall terminer årlig :

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:

Nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Ja, så lenge det ikke medfører rimelig sjenanse for naboer.
Carport

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Ikke noe til sameiet

Innhenting av opplysninger

Ikke noe til sameiet

Evt. andre gebyrer

Ikke noe til sameiet

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

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 autenticiteten 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
- Sjøpeltømming 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.

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

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 sigarett sneiper 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 frostskaader 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 trappeopp ganger, men i egne boder eller anviste plasser.

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

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.

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

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

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

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
Innkrevning 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	

Vedlegg 1: Gjennomgang av regnskapet siden forrige årsmøte

Martin Wøien Gilhuus

Ola Ringen

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

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

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.

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 Som 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



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 opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter 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 budgivning 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 tvangsfullbyrdesloven § 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 inntre, 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 inntre.

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.

TVANGSSALG

DET GJØRES UTRYKKELIG OPPMERKSOM PÅ FØLGENDE:

Eiendommen selges som et tvangssalg gjennom Drammen Tingrett.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg – Avhendingsloven gjelder ikke.

Følgende heftelser som ikke er pengeheftelser, skal bestå etter salget: Ingen. Alle servitutter tinglyst på eiendommen består etter tvangssalget, kopi av disse ligger vedlagt salgsoppgaven..

Ved budgivning må bud i henhold til Tvangsfullbyrdelsesloven bindes minimum 6 uker. Med partenes og rettighetshaverens samtykke kan bud med bindingstid ned til 2 uker hensyntas. Megler oversender bud til rettighetshaver og tingretten og det beste budet vil være det megler anbefaler begjæres stadfestet. Konferer med megler om budgivningen. Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene.

Det blir ikke satt opp noen kjøpekontrakt.

Kjøpesummen med omkostninger skal betales til megler pr oppgjørsdag som er 3-tre-måneder fra den dag medhjelperen (megler) forelegger bud mm for rettighetshaverne og Tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntre likevel ikke før 2-to-uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men minimum 2-to-uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente.

Risiko for eiendommen overtas fra oppgjørsdagen, som er 3-tre-måneder fra den dag medhjelperen foreligger bud mm for rettighetshavere og Tingretten for stadfestelse.

Innvendinger om stadfestelse av bud må innkomme innen to uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretting om at et bud er begjært stadfestet. Etter at Tingretten har stadfestet bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen fristen blir bindene.

Ved innsendelse av budskjemaet må dette skriv være vedlagt og påført budgivers signatur.

Ytterligere opplysninger om fremgangsmåten kan fås ved kontakt med megler.

Det anmodes om å lese nøye vedlagt skriv fra Norges Eiendomsmeglerforbund, som er en orientering til kjøperinteresserte om tvangssalg ved medhjelper, samt budskjemaet før inngivelse av bud.

Jeg er kjent med denne salgsoppgavens innhold.

Sted/dato: _____

BUDGIVERS SIGNATUR

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen: Fagerlia 30, 3011 DRAMMEN | gnr. 113, bnr. 156, snr. 2 i Drammen

Oppdragsnummer: 8260174 | **Prisantydning:** 4 950 000,-

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 konsesjonspiktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvil er 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 undertegneds 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 tvangssalgssformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

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 eiendomsめglere, 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 kjennelsens 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 inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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 besikterer 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:

- eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
- 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,
- dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål for inngivelse av bud.

DRAMMEN - Stor, flott leilighet med 3 soverom, 2 bad og stor kjeller i bodegastil



Fred-Ivar Myrseth

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72

fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 31 29 74 00
www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling