

Fagerlia 26



Velkommen til

Fagerlia 26



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Bragernes

Lekker 3-roms eierleilighet over to plan i vakre Fjeldheim Gård - Renovert 2019/20 - Garasje - Egne uteplasser

Prisantydning	5 700 000,-
Omkostninger	143 850,-
Totalpris	5 843 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 522,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	121 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1865
Ansvarlig megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fagerlia 26!

Dette er en lekker eierleilighet over to plan beliggende i vakre Fjeldheim Gård med sentral beliggenhet på Bragernes.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Lekkert bad
- Separat toalettrom
- Balansert ventilasjon
- Kjøkken fra Drømmekjøkkenet
- Hovedsoverom m/walk in closet
- Bygg fra 1865 som er renovert i 2019/20
- 1-stavs parkett og gulvvarme i hele 1. etasje
- Parkeringplass i garasje med montert elbil-lader
- Seksjonert uteområdet tilhørende seksjonen
- Flotte fellesarealer med parkmessig utførelse
- Attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum
- Gangavstand til togstasjon - perfekt for pendlere
- Umiddelbar nærhet til turområder i marka hele året

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	121 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Hall m/trapp, Toalettrom, Stue/kjøkken
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom, Bad/vaskerom, 2 soverom, Bod, Gang
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

1. Etasje

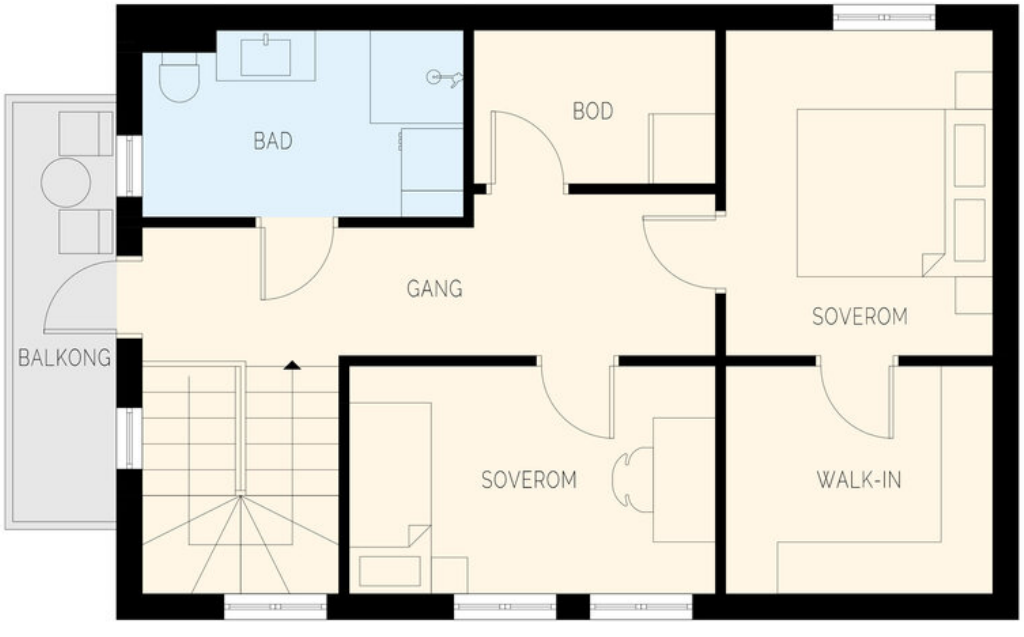


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK


26










FLOWER POETRY




CUCINA
SICILIANA




UP
LG
ThinQ
Washer+Dryer
2in1


ART
















KULTURMINNER I DRAMMEN
FJELLHEIM
OPPFØRT 1868-70
I ROMANTISK KLASSISISME
BOLIG FOR ORDFØRER
OG KJØPMANN JACOB BORCH
ARKITEKT
EMIL VICTOR LANGLET
AKSJON BRANNVAKTA - DRAMMEN HISTORIELAG








Nye Drammen
Sykehus
Brakerøya
Stasjon

Informasjon

Fagerlia 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0287/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fagerlia 26, 3011 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 156, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Ricardo Maciel Campos Filho
Graziela Sampaio Morgado

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 856 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1865

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Hall m/trapp, Toalettrom, Stue/kjøkken
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom, Bad/vaskerom, 2 soverom, Bod, Gang
Total BRA: 50 kvm.

TBA: 3 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

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

Solforhold
Seksjonert uteområde med både morgensol og ettermiddassol i følge informasjon fra selger.

Innhold
1. Etasje: Entré, toalettrom, stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, walk-in og bod.

Adkomst til uteplass fra to sider i 1. etasje.
Adkomst til balkong fra gangen i 2. etasje.
Parkeringsplass i garasje med montert elbil-lader.

Standard
1. Etasje:

Entré:
Lys og innbydende entré med plass for å henge av seg yttertøy og oppbevare sko. Praktisk med oppbevaringsmuligheter også under trappen. Entréen har 1-stavs parkett på gulv med behagelig gulvvarme.

Stue:
Lys og fin stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har fine overflater med 1-stavsparkett på gulv og gulvvarme, samt slette malte vegger. Stuen gir plass for både sofagruppe med tilhørende tv-møblement, samt spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert kjøkken med innredning fra Drømmekjøkkenet. Det er glatte eikefronter, benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredning er takhøy som gir maks utnyttelse for oppbevaring. Videre er det etablert praktisk kjøkkenøy med ekstra benkeplass, samt barløsning med sitteplass for to. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Toalettrom:
Pent og praktisk toalettrom med flislagt gulv og gulvvarme. Toalettrommet er utstyrt med servant med underskap, speil og vegghengt toalett.

2. Etasje:

Soverom:
I boligens andre etasje finner du to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Praktisk med direkte adkomst til bod som er innredet til walk-in closet. Her kan du enkelt organisere garderoben og ha diverse oppbevaring.
Soverom 2 er også lyst og pent og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad/vaskerom:
Lekkert bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil og lys, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, samt innredning med nisje til oppvaskmaskin og plass for oppbevaring. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Bod:
Praktisk innvendig bod med plass for diverse oppbevaring.

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjeanlegg med montert elbil-lader. Kostnaden vil være 69 kr/mnd + forbruk.

Modernisering og påkostninger

- Montert elbil-lader
- Plantekasser på uteplassen
- Panelovner i gang og soverom
- Automatisert garasjeport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyver prosjekter, fjerning av fliser i dusjsonen, påføring av membran og nedlegging av mosaikkfliser. Fullført 12/2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyver prosjekter, fjerning av fliser i dusjsonen, påføring av membran og nedlegging av mosaikkfliser. Fullført 12/2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Akershus Elektro og Klima AS Four circuit breaker were replaced after inspection from Glitre. Fullført 29/01/2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 08/11/2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Akershus Elektro og Klima AS. The electrician pulled the cable from the closest electrical panel and installed the charger Easee inside the garage. Fullført 17/04/2023

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: The apartment has own water meter.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Blikkenslager . The ventilation system fan bearing was replaced in 01/02/2025.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: The storage building on the common area had a leakage on the ceiling which was fixed.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: The inlet water hose of the dishwasher has been changed.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: The owner of Section 11 requested to split his house in two units and requested a parking place. The owner of section 1 has agreed with the constructor to redraw his external area.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: A firecentral is about to be installed and punctual repairs for facade maintenance.

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

Bygningssakkyndig

TakstTeam Drammen AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygget er opprinnelig oppført 1865 i følge offentlige opplysninger men ble i perioden 2017 - 2019 betydelig ombygget og seksjonert til boliger.
Boligen er oppført i bindingsverk med stående bordkledning og utvendig sementbaserte overflater.
Saltak tekket med skifer.
Renner og nedløp av plastbelagt stål.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse på grunn med adkomst fra kjøkkendel. Belegningsstein og blomsterkasser. Areal 10 kvm.
Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra gang 2. etasje.
Rekkverk med stående bord. Rekkverk er ca. 100 cm høyt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig etasjeskille mot grunn - 2: Målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.
- Innvendig radon: Ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Overflater og konstruksjon toalettrom: Manglende tilluftsventilering.
- Avtrekk kjøkken/stue: Kun kullfilterventilator.
- Overflater vaskerom: Avvik i fallforhold.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad

- Elektriske varmekabler på toalettrom
- Elektrisk gulvvarme i 1. etasje
- For øvrig panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 685 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 522,- pr. mnd.
Inkluderer: - Renovasjon
- Strøm i fellesarealer
- Husforsikring
- Måking

Forsikringen har blitt fordelt på kvadratmeter per seksjon, hvor denne seksjonens andel hittil har vært kr. 1 187,- per mnd.
Denne seksjonens andel av renovasjon har hittil vært på kr. 332,- per mnd.
Denne seksjonens andel av måking har hittil vært på kr. 123,- (vil variere ut ifra mengde)

Sameiet har en midlertidig avtale med Telia for TV og internett hvor faktura betales av seksjonene separat.

Sameiet har tegnet husforsikring under forutsetning at brannvarslingsanlegg installeres. Dette er en utgift seksjonseierne må betale lik andel av. Kostnaden er estimert til ca. kr. 13 000,- per seksjon.
Den månedlige kostnaden for sameiet for systemet vil være 400 kroner per måned (ca. kr. 49,- per leilighet per mnd) for tilkobling til brannstasjon.

Kommunale avgifter

Kr 23 184,-

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 8 896,-
Avløp kr. 14 288,-
Renovasjon er inkludert i felleskostnader.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett kr 679,- pr mnd.
- Strømregning for elbil-lading er avtalt på siste sameiermøte, men ikke implementert enda.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 067 951,-
Som sekundærbolig: kr 4 271 803,-

Sameiet

Om sameiet

Sameiet Fjeldheim Gård består av 11 boligseksjoner. Organisasjonsnummer 935 869 579.

Strukturen i sameiet pr.d.d er at hver boenhet betaler selv for egen oppvarming og kommunale avgifter (egen vannmåler i hver enhet), samt det fiber-bredbåndet man ønsker til en rabattert pris forhandlet via en kollektiv avtale med Telia.

Sameiet er nylig registrert i Brreg og ønsker nå å bli mer organisert på dette. Tidligere har kostnader blitt tatt løpende.
Utgifter som per dags dato fordeles er renovasjon, elektrisitet for uteområdene (kun utelamper) og eventuelt snømåking dersom vi bestemmer oss for dette, samt husforsikring.

Det føres ikke regnskap.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har tegnet husforsikring under forutsetning av at brannvarslingsanlegg installeres. Dette er derfor en utgift sameiet må ta som seksjonseiere og alle må ta en lik andel. Sameiet håper på å få dette på plass så fort som mulig, og det vil i så fall kunne hende at dette er betalt av seksjoneeier før et eventuelt salg. Dersom det ikke er på plass i forkant av salg, må ny eier påregnes en kostnad på ca. kr. 13 000,- for dette, samt en månedlig kostnad for brannvarslingssystemet.

Sameiet har også annet vedlikehold/reparasjon av fellesarealer (slitasje på murstein på kanten av tårnet, enkelte løse takstein) som må gjennomføres der vi jobber med å hente inn pristilbud, men der dette ikke har blitt mottatt enda. Dersom vi ikke betaler kontant vil en mulig løsning være å ta opp et lån i sameiet og øke fellesutgiftene.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 200 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet som består av parkmessig opparbeidede områder med gårdstun og lekre felles uteområder.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt

seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Utenfor seksjonen er det opparbeidet med nydelig uteplass skjermet av med blomsterkasser med beplanting. Det er også opparbeidet med en liten gressplen med adkomst fra stuen. Denne tomten er seksjonert til seksjonen og er på 38,50 m2.

Adkomst

Se kart for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ønsker du å bo svært sentralt, men tilbaketrukket fra støy, er dette en flott beliggenhet for deg. Boligen er beliggende i blindvei i et meget pent og attraktivt bolig-/villaområde på Bragernes. Dette er et trygt barnevennlig boområde, men har samtidig kort vei til sentrum.

Med bare få minutters gange har man CC butikksenter som innehar alt man trenger for både hygge og hverdag. Her har du blant annet en rikholdig Menybutikk, post i butikk, vinmonopol, samt en flott Mester Grønn. Her finnes også treningssenterne SATS og EVO. Rikt utvalg av andre forretninger som Intersport, Rustad, Jernia, klesbutikker mm. Like ved har du også Kiwi Brakerøya som fremstår som stor og innholdsrik, nyoppusset i 2018.

Rusler man videre mot Drammen sentrum byr Bragernes torg på et bredt utvalg av spennende butikker, kaféer og restauranter. Her finner man alt man skulle trenge i hverdagen og til helgekosen. Verdt et besøk på veien er den franske bakeren La Boulangerie med nydelige bakervarer og kaffe i et sjarmerende lokale. Ellers kan sentrum by på to kjøpesentre med mange butikker, vinmonopol og apotek. Langs torget finner man en rekke spisesteder som dekker alle ønsker. Skulle man ønske spisested med utsikt, kan man trekke ned til elva for en matbit med utsikt - og noe leskende på de varme sommerdagene.

Elva er et yndet tur- og rekreasjonssted for mange av byens beboere. Her er det pent opparbeidede turveier, med fine sitteplasser, sandstrender og annen rekreasjons langs veien.
For de treningsglade er dette en populær joggetur, hvor man kan avpasse distansen selv etter hvor mange broer man ønsker å passere. Det er også mulig å legge inn en stopp på "Tuftepark" langs treningsturen, hvor en ligger ute ved Fjordparken og den andre ligger i byparken.

Det er også enkel tilgang til marka fra eiendommen med ca 15 minutters gange gjennom boligfeltet til tursti på Dalejordet. Herifra er det uendelige muligheter til fine gåturer eller joggeturer i marka, det være seg på stier eller spaserveier. Men kommer fort til Frydenbergdammen, en liten dam som nå er demmet opp og som tidligere var reservevann for Drammen by. Her er det satt ut benker og det er fint for barna og vasse litt. Det er også et tilholdssted for ender. Videre på turen kan du for eksempel gå innom Åspaviljongen, et koselig serveringssted som sto ferdig i 1940. Her kan du velge om du vil fortsette videre bortover Thurmansvei, en av åsens fineste spaserveier med flott utsikt over Drammen, eller du kan fortsette bakkene og den poppulære "ZikkZakken" opp til Spiraltoppen. På Spiraltoppen er

det også et koselig serveringssted som er verdt et besøk. Hamborgstrømskogen er virkelig verdt å ta turen innom, hvor flotte turstier er pent innlemmet blant fredede og majestetiske trær. Ønsker man å bade på varme sommerdager er Klopptjern verdt et stopp på veien. Her er det laget en fin liten badestrand hvor både små og store kan boltre seg.

Rett ved siden av Bragernes skole og barnehagen, 8 minutter å gå fra boligen, ligger en flott lekeplass og en fin fotballbane. Dette heter Kjappen. Det var her fotballspilleren Martin Ødegård la grunnlaget for sin karriere. Flere fritidaktivteter og idrettsarenaer i området som feks. Spabra-banen som ofte gjøres om til skøytebane på vinteren.

Som pendler ligger boligen godt til, med buss- og togmuligheter i gangavstand. Fra boligen bruker man ca. 8 minutters gange til Brakerøya stasjon, som har hyppig avganger til Oslo/Kongsberg. Det er en rekke bussavganger fra Engene som ligger 2-3 minutters gange fra boligen. Ca 35 minutters gange til Drammen stasjon med togavganger til blandt annet OSL med flytoget. For mer info se barakar.no/vy.no/flytoget.no

Bebyggelse

Området består i hovedsak av villabebyggelse og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 5 minutters gange til nærmeste busstopp og ca. 11 minutters gange til Brakerøya stasjon.

Skoler og barnehager

Ca. 4 - 11 minutters gange til Fjellheim velkomstbarnehage, Løkkebergene Vels barnehage og Noahs Ark miljøbarnehage.
Bragernes barneskole og Børresen ungdomsskole.
Flere videregående skoler og høyskoler i sentrum og i kommunen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for alle leiligheter/bopel datert 04.03.2021.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Tiltaket er ikke fullført med ferdigattest. For å kunne få ferdigattest må det sendes inn søknad om ferdigattest til kommunen.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) og er avsatt til nåværende boligbebyggelse, fjernvei, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur samt ras-og

skredfare.
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til temakart (temakart.nve.no).

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Hofgaards gate 27 mfl (28.04.2020) med formål til boligbebyggelse-blokkbebyggelse og energianlegg.
- Reguleringsplan for sentrunsring, parsell Bragernes, del 2A Fjelltunell (18.02.1997) med formål til forretning/kontor, kommunalteknisk virksomhet og parkeringsplass.
- Regulering av gater ved Fjeldheim (13.01.1944) med formål til kjørevei.

Relaterte planer:
- Områderegulering for nytt Vestre Viken sykehus på Brakerøya i Drammen og Lier kommune (31.5.2016)
- Detaljregulering for Hofgaards gt 27 mfl (28.4.2020)
- Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen helsepark (3.9.2019)
- Regulering av tomtene Engene 99 og 191 (15.02.1949)
- Reguleringsplan for del 1, Brakerøya sentrumsring, parsell Bragernes (18.02.1997)
- Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)
- Regulering av Tomineborgveien mellom Solbakken og Løkkebergveien (09.03.1959)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/156/6:
21.10.1967 - Dokumentnr: 1766 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Drammen E-verk.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1973 - Dokumentnr: 2352 - Bestemmelse om gjerde
Forskjellige bestemmelser ifølge skjøte blant annet om diverse ledninger.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1984 - Dokumentnr: 3125 - Erklæring/avtale
Forskjellige bestemmelser ifølge skjøte blant annet om diverse ledninger.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1990 - Dokumentnr: 707 - Erklæring/avtale
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: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1990 - Dokumentnr: 8846 - Best. om vann/kloakkledning
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Drammen oppmålingsvesen har rett til å ha polygonpunkt på tomten.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1994 - Dokumentnr: 15458 - Erklæring/avtale
Avtale om fravikelse av avstandsbestemmelse i plan- og bygningslovens prg. 70

nr.2.Gjelder gnr. II3, bnr. 156, 157 og 1019.Bnr. lol9 sammenføyd med de.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1994 - Dokumentnr: 20277 - Best. om vann/kloakkledn.
Drammen kommune selger 225 m2 areal av gnr. 113 bnr. 161 som skal være et tillegsareal til d.e.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
Bestemmelser om elektriske ledninger.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1996 - Dokumentnr: 17619 - Erklæring/avtale
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 2 år med bestemmelse om forlengelse.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere.

23.12.1996 - Dokumentnr: 21291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1996 - Dokumentnr: 21291 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:157 Snr:1 - 5
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1998 - Dokumentnr: 20270 - Rettighet
Rettighetshaver: Sørensen Stener Holding AS
Org.nr: 946 868 175
Leieavtale
Leietid 5 år
Leieforholdet gjelder hele 2 etg. i hovedbygningen, 2 etg. i tverrføy sidebygning + 2 garasjer.
Husleien for 1999 utgjør kr. 290.000,-
Bestemmelser om regulering av leien
Leieren har i den perioden leieforholdet er uoppsigelig, rett til å overdra leieforholdet til en annen innen samme bransje eller foreta frambortleie. Slik overdragelse eller framleie kan bare skje til en som eierene kan godta.
Leiekontrakten gjelder frem til 31.12.03.
Bestemmelser om forlengelse
Overført fra: Knr:3301 Gnr:113 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2018 - Dokumentnr: 1685504 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 98/1478

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven. Eiendommen er registrert som "undersøkes" samt er sammenhengende bygning registrert med svært høy bevaringsverdi klasse A, Høy bevaringsverdi klasse B, enhetlig kulturmiljø og høy verneverdi.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 250,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 947,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 171 767,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Fagerlia 26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 156, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22510-1018 **Referansenummer:** BC1978

Autorisert foretak: Fredsvik Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Ove Fredsvik **Vår ref:** Per-Ove Fredsvik

TAKSTTEAM DRAMMEN AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKSTTEAM DRAMMEN AS

Rapportansvarlig

Per-Ove Fredsvik
Uavhengig Takstingeniør
per.ove@takst-t.no
994 27 246

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er opprinnelig oppført 1865 i flg off opplysninger men ble i perioden 2017 - 2019 betydelig ombygget og seksjonert til boliger.

Boligen fremstod som godt vedlikeholdt og i god stand befaringsdagen. Normal bruksslitasje må påregnes.

Det henvises til tilstandsvurderinger på enkelte bygningsdeler og installasjoner.

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater og innredninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1865

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i bindingsverk med stående bordkledning og utvendig sementbaserte overflater.
Saltak tekket med skifer.
Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse på grunn med adkomst fra kjøkkendel. Belegningsstein og blomsterkasser.
Areal 10 kvm.

Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra gang 2. etg.
Rekkverk med stående bord. Rekkverk er ca 100 cm høyt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Planavvik på 5-10 mm i stue/kjøkken.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har lakkert/oljet tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer skal være tilgjengelig i og med det er utstedt midlertidig brukstillatelse. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Veggene har fliser. Taket er malt, downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/tekn. Måleresultatet ble RH 41,2 % ved TEMP 21,5 °C, Duggpunkt 7,9 °C, målt med Protimeter MMS3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Parkett på gulv.
Malte flater på vegg. Vinyl flis på vegg over kjøkkenbenk.
Malt tak.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Flis på gulv med gulvvarme.
Vegger er malt.
Malt tak, downlights.

Sanitærutstyr bestående av vegghengt toalett og nedfelt servant i servantskap.

Balansert ventilasjon, ingen tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 101 liter.
Skjult el anlegg med automatsikringer.

Elektrisk gulvvarme i 1. etasje og i gulv på bad i 2. etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente plantegninger er fremlagt.

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente plantegninger er fremlagt.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

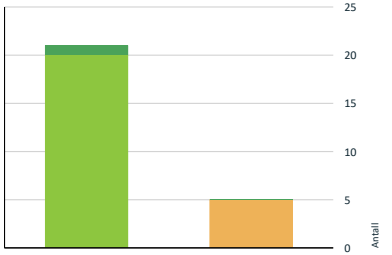
Godkjente plantegninger er fremlagt.

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1865

Kommentar
Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligen var møblert og bebodd befaringsdagen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Ombygget og seksjonert til bolig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på grunn med adkomst fra kjøkkendel. Belegningsstein og blomsterkasser.
Areal 10 kvm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra gang 2. etg. Rekkverk med stående bord. Rekkverk er ca 100 cm høyt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Planavvik på 5-10 mm i stue/kjøkken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Planavvik på 15 mm i hele gangen og 11 mm på 2 meter
Planvvik på 11 m på 2 meter i det mindre soverommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av høye radon verdier i boligen (Bq/m³) kan være helseplager.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert/oljet tretrapp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer skal være tilgjengelig i og med det er utstedt midlertidig brukstillatelse. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt, downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

D

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens er at det er dårlig avrenning til sluk på baderomsgulvet.



2. ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/tekn. Måleresultatet ble RH 41,2 % ved TEMP 21,5 °C, Duggpunkt 7,9 °C, målt med Protimeter MMS3.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Parkett på gulv.
Malte flater på vegg. Vinyl flis på vegg over kjøkkenbenk.
Malt tak.

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG 2 er gitt på grunn av gjeldene forskrifter gjeldene fra 1.1.2022. Kjøkkenventilator fungerer i flg eier, optimalt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis på gulv med gulvvarme.
Vegger er malt.
Malt tak, downlights.

Sanitærutstyr bestående av vegghengt toalett og nedfelt servant i servantskap.

Balansert ventilasjon, ingen tilluft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 101 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Skjult el anlegg med automatsikringer.

Elektrisk gulvvarme i 1. etasje og i gulv på bad i 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El-tilsyn utført el kontroll og avvik er rettet. Endelig tilbakemelding fra El tilsyn er ikke fremvist.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

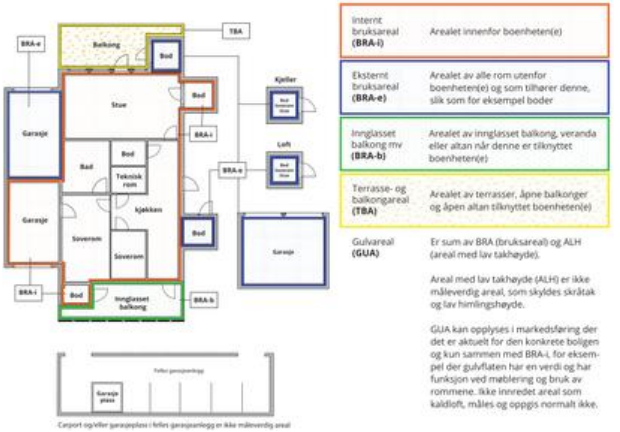
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	49			49	
2. etasje1	50			50	3
SUM	**99**				**3**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Stue/kjøkken		
2. etasje1	Trapperom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente plantegninger er fremlagt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Grunnplan		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente plantegninger er fremlagt.

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Grunnplan		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente plantegninger er fremlagt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	4
Bod	0	6
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Per-Ove Fredsvik	Takstingeniør
	Ricardo Maciel Campos Filho	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	156		6	38.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagerlia 26

Hjemmelshaver
Morgado Graziela Sampaio, Maciel Campos Filho Ricardo

Eierandel
98 / 1478

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Brakerøya med gangavstand til skoler, idrettsbane, CC kjøpesenter og jernbane. Flott utsikt fra terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Innkjøring og fellesarealer med parkmessig opparbeidelse. Med eiendommen følger en gressplen med adkomst fra stue og en terrasse i atrium.
Boligen har parkering i garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 400 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP6452687.1.4			

Kommentar
Bygningsforsikring er felles for sameiet, polise er fremlagt.

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår	Kommentar
2019	

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod er oppført i mur.
Flatt tak tekket med papp.
Det er innlagt strøm i bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass/lager

Byggeår	Kommentar
2021	

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført i murkonstruksjon, støpt betongulv'
Isolert leddport med automatisk åpner.
Det er installert elbil lader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	13.03.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	10.02.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	13.03.2025	Opplysninger vedr. hjemmel er hentet fra EDR./Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei
Tegninger	19.02.2025		Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	16.03.2025		Fremvist		Nei
Bad	25.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2025	
2	01.04.2025	
3	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fagerlia 26 (s.nr. 6), 3011 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 156
3301 DRAMMEN

Fredsvik Takst & Eiendom AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morgado, Graziela Sampaio	9578-5997-4-4672385	2025-08-20 23:31:39
Maciel Campos Filho, Ricardo	9578-5997-4-4665559	2025-08-20 23:35:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0287/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerlia 26, 3011 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Ricardo Maciel, Graziela Sampaio Morgado

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6452687.1.4
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyver prosjekter, fjerning av fliser i dusjsonen, påføring av membran og nedlegging av mosaikkfliser. Fullført 12/2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyver prosjekter, fjerning av fliser i dusjsonen, påføring av membran og nedlegging av mosaikkfliser. Fullført 12/2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Akershus Elektro og Klima AS Four circuit breaker were replaced after inspection from Glitre. Fullført 29/01/2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 08/11/2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Akershus Elektro og Klima AS. The electrician pulled the cable from the closest electrical panel and installed the charger Easee inside the garage. Fullført 17/04/2023

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

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

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

Eventuell kommentar: The apartment has own water meter.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Blikkenslager . The ventilation system fan bearing was replaced in 01/02/2025.

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: The storage building on the common area had a leakage on the ceiling which was fixed.

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: The inlet water hose of the dishwasher has been changed.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Taskmann report year 2025

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: The owner of Section 11 requested to split his house in two units and requested a parking place. The owner of section 1 has agreed with the constructor to redraw his external area.

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

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: A firecentral is about to be installed and punctual repairs for facade maintenance.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0287/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maciel Campos Filho, Ricardo	**2025-08-20**	**Morgado, Graziela Sampaio**	**2025-08-20**

Identifikasjon

bankID Maciel Campos Filho, Ricardo

Identifikasjon

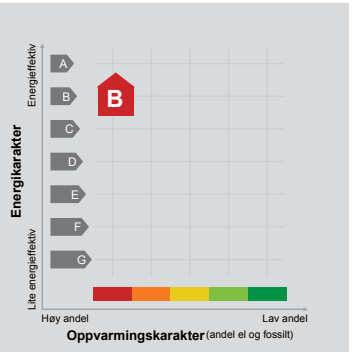
bankID Morgado, Graziela Sampaio

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerlia 26
Postnummer	3011
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7781253
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86485
Dato	01.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 952 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 952 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Fagerlia 26

Nabolaget Fjellheim skole/Løkkebergsparken - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km	
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	7 min 3 km	
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	2 min 2.4 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	9 min 4 km	
Lier videregående skole 550 elever	5 min 2.8 km	
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	6 min 3 km	

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	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	
Oslo Gardermoen	1 t 5 min	

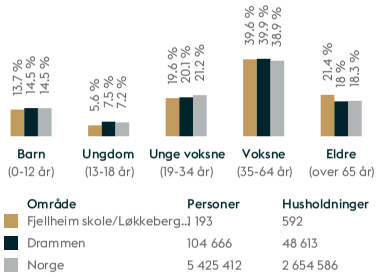
Barnehager

Fjellheim velkomstbarnehage (1... 26 barn	4 min 0.3 km	
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ... 69 barn	9 min 0.8 km	
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km	

Dagligvare

Kiwi Brakerøya	8 min
Joker Toppenhaug	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

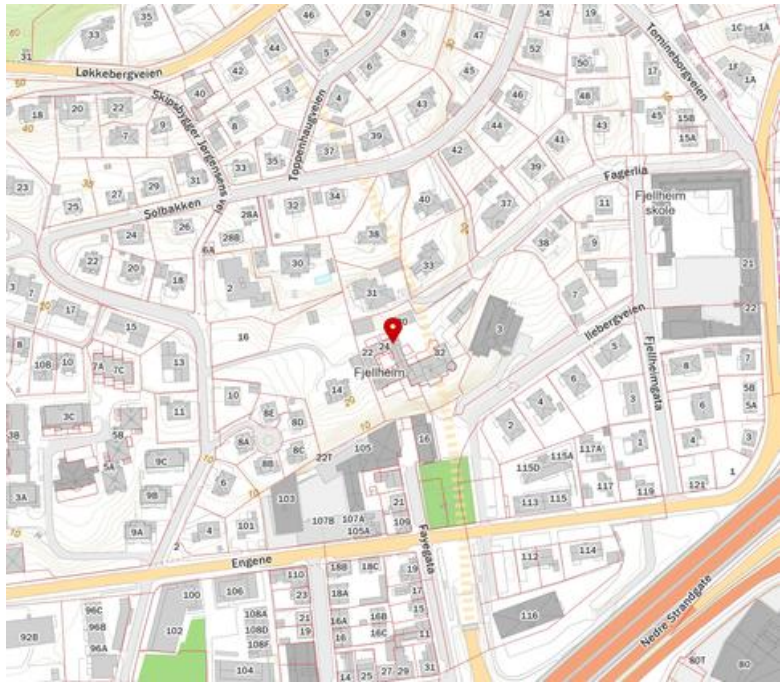
Sport

Fjellheim skole, gymsal	3 min
Fjellheim tennisbane	4 min
EVO CC Drammen	10 min
SATS Drammen	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FJELDHEIM GÅRD

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 11 boligseksjoner.

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6. Dyrehold

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets redegjørelse
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11. ORDENSREGLER

Det kan fastsettes ordensregler for sameiet.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Drammen, den ___/___ 2025

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

For seksjon 1: _____ _____
Kari Gevelt Andersen Anders Ranheim

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

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

For seksjon 10: _____ _____
Gunnar Volden Tove Volden

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**113**	**156**	**0**	**6**

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.

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Undersøkes

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Undersøkes	2	x		8.95m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	113	156	0	6	1	27.42m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	6.49m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet	
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	38.51m^2
Andre sikringssoner	38.51m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	38.51m^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	4.23m^2

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Fagerlia 26 3011 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

AD ARKITEKTER AS
Industrigata 17
3414 LIERSTRANDA

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-20/00216-29	Olav Johannes Borch Deinboll	26.09.2022

Fagerlia 30, midlertidig brukstillatelse nr. 2

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

Drammen kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for eneboligen/ leiligheten etablert over garasjen mottatt 22.09.2022.

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

Det er søkt om midlertid brukstillatelse for eneboligen/ leiligheten over garasjen.

Vedtak

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

Godkjent midlertidig brukstillatelse
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune midlertidig brukstillatelse for eneboligen/ leiligheten over garasjen.

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921 234 554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for de deler av tiltaket som omfatter eneboligen/ leiligheten etablert over garasjen.

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

Vilkår

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 10, datert 15.06.2022 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket, og som er nødvendig for midlertidig brukstillatelse, er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
AD Arkitekter AS Org.nr.: 980708942	SØK ansvarlig søker PRO arkitektur PRO utearealer og landskapsutforming PRO overordnet ansvar for prosjektering	2 2 2 2
Roar Jørgensen AS Org.nr: 979656874	PRO brannteknikk	2
Jensen Varme & Sanitær AS Org.nr.: 913 100 182	PRO innvendig sanitæranlegg/stikkledninger	2
Siv.ing. Stener Sørensen AS Org.nr: 814266222	PRO oppmålingsteknikk PRO fundamentering, plasstøpt betong, bæresystemer i nybygg, hulltaking og forsterkninger/utvekslinger i eksisterende bygning PRO bygningsfysikk og energiberegninger	2 2 2
Rambøll Norge AS Org.nr: 915251293	PRO utvendig støy og lydkrav til fasader	2
EM Teknikk AS Org.nr.: 980 422 720	PRO ventilasjonsanlegg	2
ARBO Entreprenør AS Org.nr.: 966 177 810	UTF overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	2
Jensen Varme & Sanitær AS Org.nr.: 913 100 182	UTF innvendig sanitæranlegg, stikkledninger UTF Innvendig sanitæranlegg – enebolig	2 1

Siv.ing. Stener Sørensen AS Org.nr.: 814266222	UTF plassering av nytt tilbygg/bygg	2
Elvebyenbygg AS Org.nr.: 923300961	UTF bygningsmessige arbeid, tømrerarbeid (Kun leilighet 101)	1
Takstforum AS Org.nr.: 914998727	Uavhengig kontroll våtrom Uavhengig kontroll bygningsfysikk Uavhengig kontroll konstruksjonssikkerhet	2 2 2
Ingar Gjesmo, bygg– og brannteknikk, rådgivning, IG Consulting Org.nr.: 990 449 309	Uavhengig kontroll brannkonsept	2
TREBO AS Org.nr: 925 500 631	UTF tømrer–, murer–, ventilasjon og våtromsarbeid – kun leilighet over garasjen	1
PROGETTO AS Org.nr: 898 072 312	KONTROLL våtrom og lufttetthet: leilighet over garasje	1

Saksgang
Det ble gitt igangsettingstillatelse 23.02.2017 for hele tiltaket i sak med saksnummer 15/2457. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 04.03.2021 for alle leiligheter/bopel på overnevnte eiendom unntatt tiltakshavers bopel (leilighet H0101) og eneboligen/leiligheten over garasjen i sak med saksnummer 20/00216.

Gjenstående arbeider

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

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

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan– og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2022, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 530,– pr. påbegynte time inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

§ 3.11.1 b, midlertidig brukstillatelse	kr. 8 415,–	Vnr. 311012

Totalt gebyr i saken er **kr. 8 415,–.** Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

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

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

Med hilsen

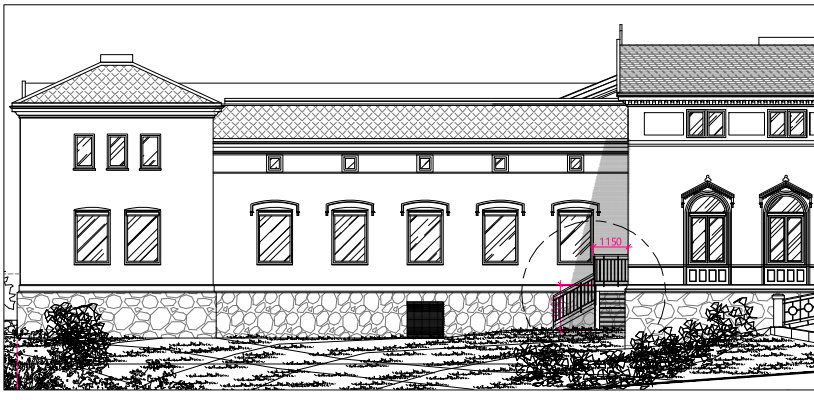
Olav Johannes Borch Deinboll
Arkitekt

Wivian Langlie
Fagkoordinator

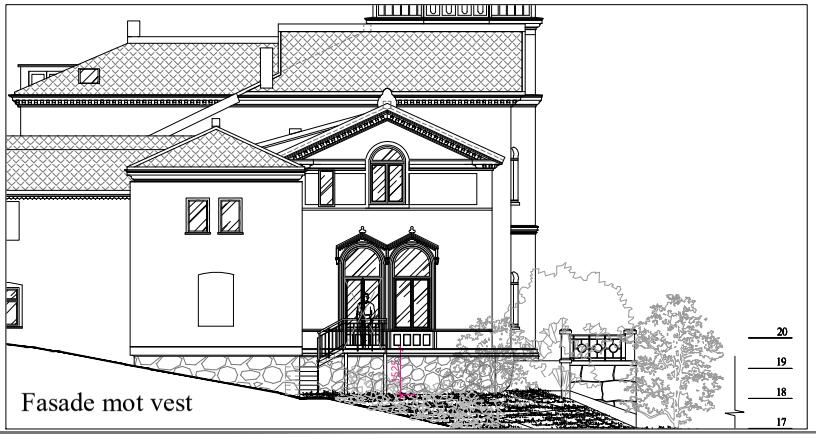
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FJELDHEIM GÅRD BORETTSLAG

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



Fasade mot sør



Fasade mot vest

0 1 2 4m

REV	DATE	BY	DESCRIPTION	CHK
B	23.03.19	AS	RAPPELSYSTEMENDRET DØRSYSTEM	CHK
A	21.03.19	AS	FINAL MAP	CHK

PROJECT
Strandveien Invest AS - FAGERLIA 30 - 113/156 - Drammen

AREA
Stue-kjøkken(H0102-5) - dør

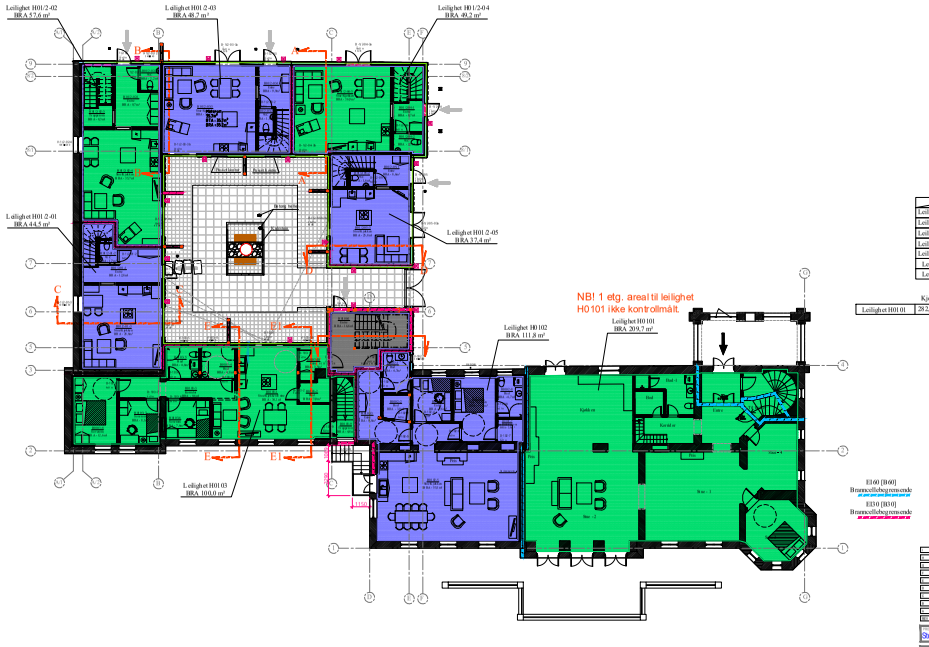
DESCRIPTION
FASADE MOT VEST OG SØR - NYTT TRAPP

DRAWN	CHECKED	APPROVED
TB/ZS		

DATE	SCALE	FORMAT
2019.08.15	1:100	A3

DRAWING NO. 700 FA-H-104-1 REV. B

All rights reserved. Posting on and copying of this document, use and communication of the contents not permitted without written authorization.



BRA areal

	Kjeller	1 etasje	2 etasje	Totalt
Leilighet H01/2-01	-	44,5 m²	46,4 m²	90,9 m²
Leilighet H01/2-02	-	57,6 m²	58,5 m²	116,1 m²
Leilighet H01/2-03	-	48,7 m²	48,7 m²	97,4 m²
Leilighet H01/2-04	-	49,2 m²	49,2 m²	98,4 m²
Leilighet H01/2-05	-	37,4 m²	52,9 m²	90,3 m²
Leilighet H0102	-	111,8 m²	-	111,8 m²
Leilighet H0103	29,8 m²	100,0 m²	-	129,8 m²

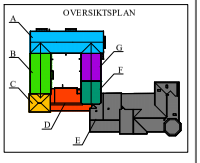
	Kjeller	1 etasje	2 etasje	Loft	Totalt gulv areal
Leilighet H01.01	262,3 m²	209,7 m²	196,2 m²	173,4 m²	841,6 m²

NB! BRA arealer er foreløpige og avvik kan komme.

EI60 [B60]
Brannsellebegrensende

EI30 [B30]
Brannsellebegrensende

OVERSIKTSPLAN



Strandveien Invest AS - FAGERLIA 30 - 113/156 - Drammen

1 ETG.

PLAN - NY

T8/25

2017.05.31

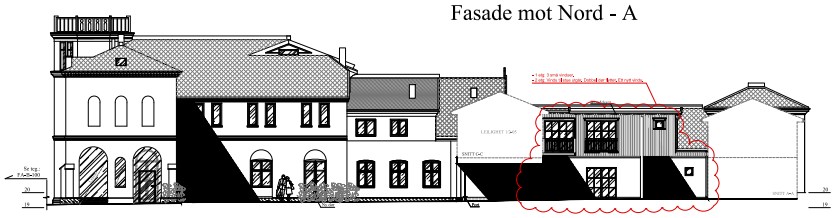
1:100/1:200

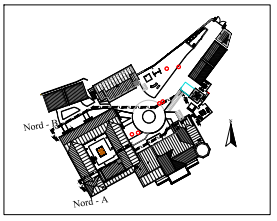
A1/A3

700 PL(IG)-H-101 I

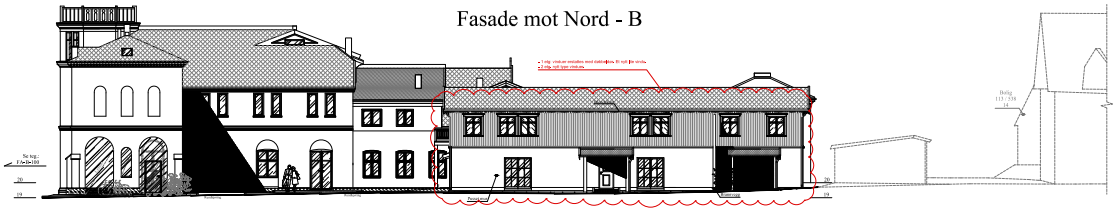
All rights reserved. Posting on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.

Fasade mot Nord - A





Fasade mot Nord - B



Strandveien Invest AS - FAGERLIA 30 - 113/156 - Drammen

NYE FASADER MOT NORD - A/B

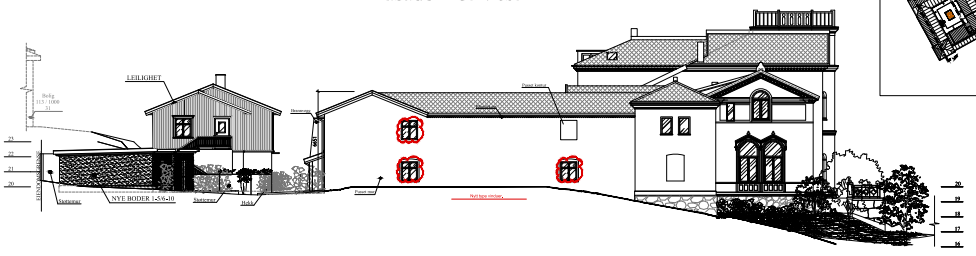
T8/25

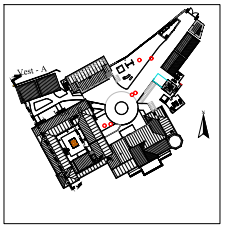
2014.11.25 | 1:100/1:200 | A1/A3

700 FA-H-103 | I

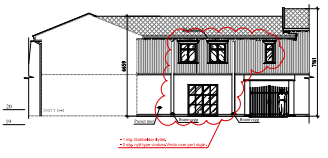
All rights reserved. Posting on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.

Fasade mot Vest - A





Fasade mot Vest - B



Strandveien Invest AS - FAGERLIA 30 - 113/195 - Drammen

NYE FASADER MOT VEST - A/B

T8/25

2014.11.25 | 1:100/1:200 | A1/A3

700 FA-H-104 J

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0287/25
Vår referanse: 3810056/26911868
Bestilling: C3 2025-08-18 (2) 114

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1685504	200	13.12.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	113	156	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

11.12.2018 08.40

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning 602463017
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	Boks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020769	SAXEGAARD TOM	H0101	FAGERLIA 30, 3011 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0602	113	156

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	113	156	0	1	112 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	156	0	2	130 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	156	0	3	91 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	156	0	4	116 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	156	0	5	97 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	156	0	6	98 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	156	0	7	90 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja
0602	113	156	0	8	148 / 1478	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	156	0	9	86 / 1478	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	156	0	10	104 / 1478	Boligseksjon	Ja	Nei
0602	113	156	0	11	406 / 1478	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 1685504 Tinglyst: 13.12.2018
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Pb. 7500, 3008 Drammen	18/6158

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982370310	petter.holmen@eurojuris.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 294	3001	Drammen	32834393

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0602	Drammen	113	156	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
020769[redacted]	Tom Saxegaard	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	112	BG	13				25				37				49			
2	B	130	BG	14				26				38				50			
3	B	91	BG	15				27				39				51			
4	B	116	BG	16				28				40				52			
5	B	97	BG	17				29				41				53			
6	B	98	BG	18				30				42				54			
7	B	90	BG	19				31				43				55			
8	B	148	B	20				32				44				56			
9	B	86	B	21				33				45				57			
10	B	104	B	22				34				46				58			
11	B	406	BG	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 1478				Nevner: 1478															

Dato	Innsenderens underskrift
18.6.18	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18.6.18	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 18.6.18		Tom Saxegaard
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
602	Drammen	113	156	

Dato	Underskrift	Stempel
11/9-18		DRAMMEN KOMMUNE Byplan

Dato	Innsenderens underskrift
18.6.18	

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

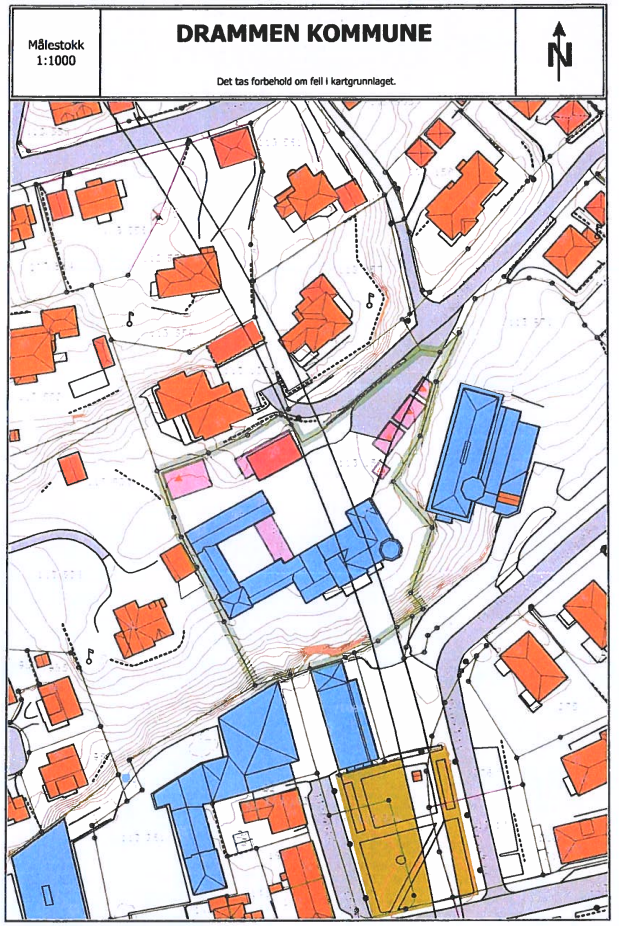
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

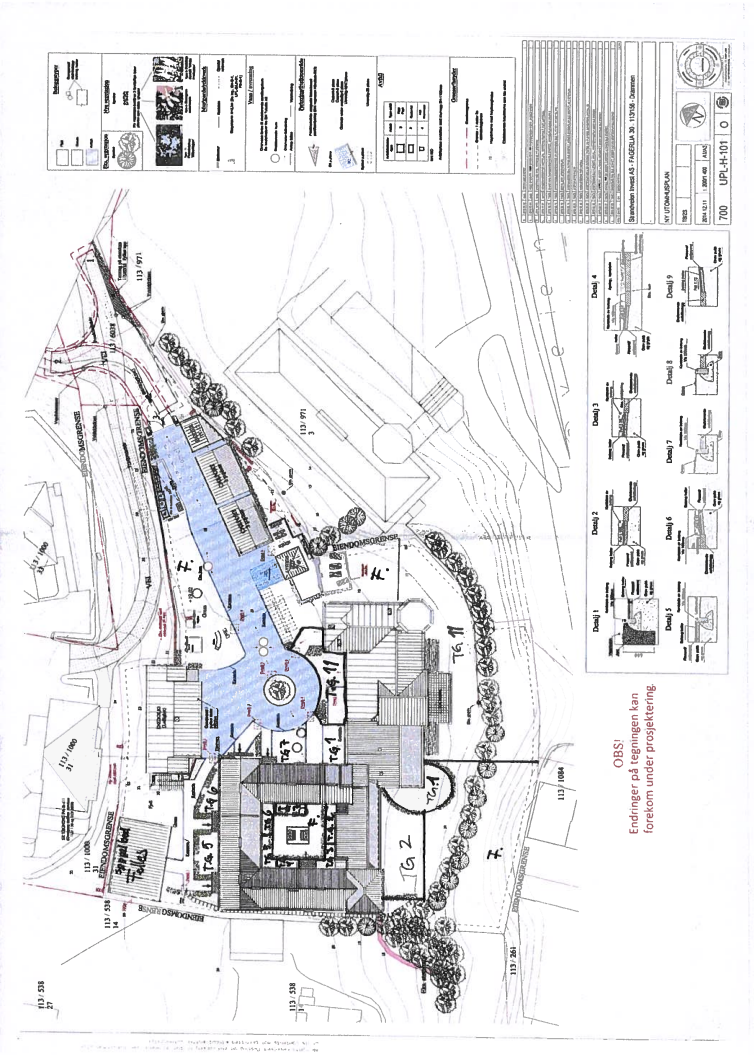
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135		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

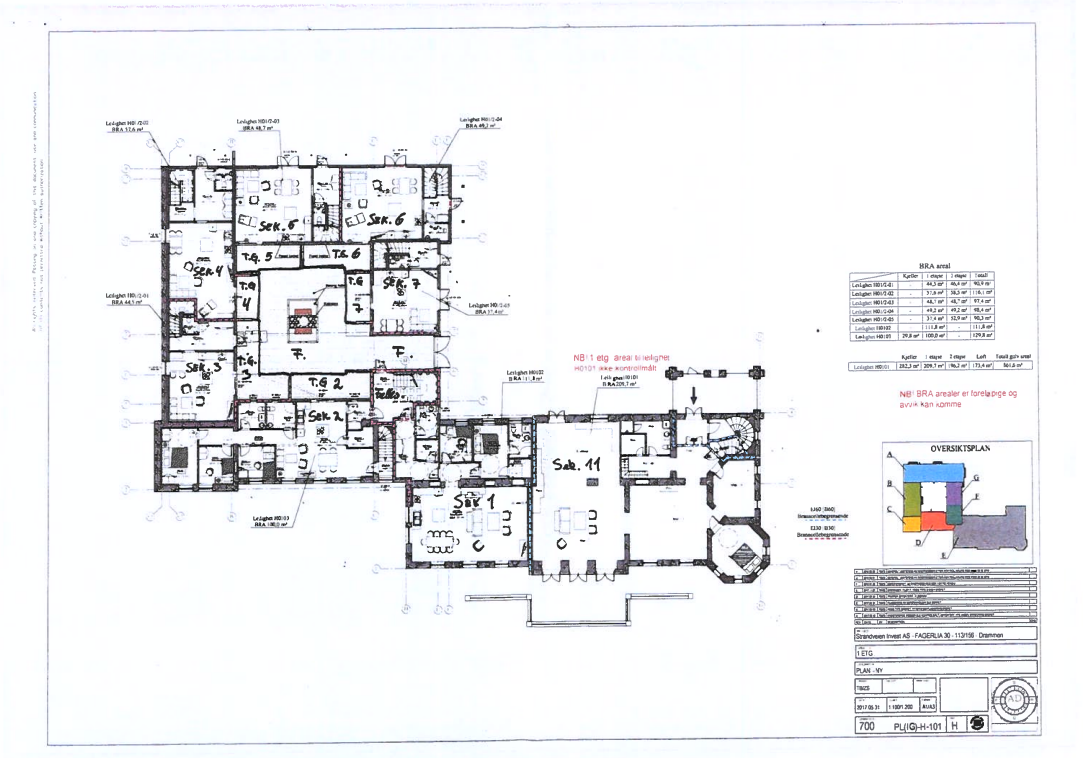
Dato	Innsenderens underskrift
18.6.18	

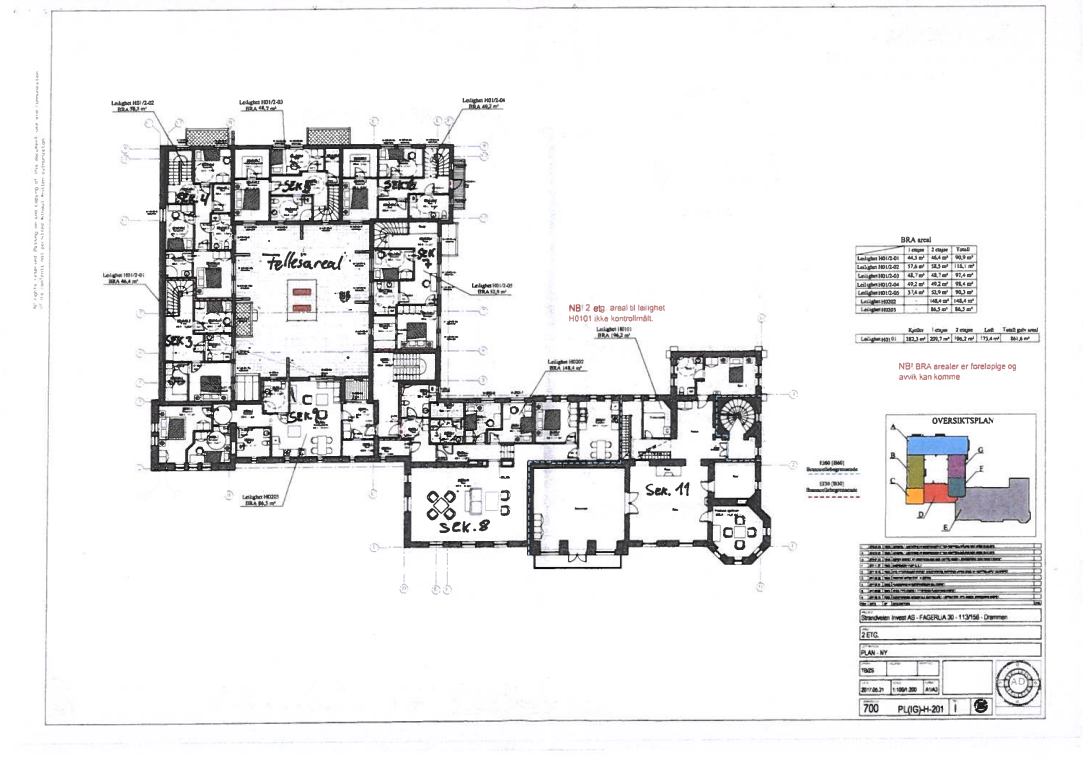
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1685504/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:15



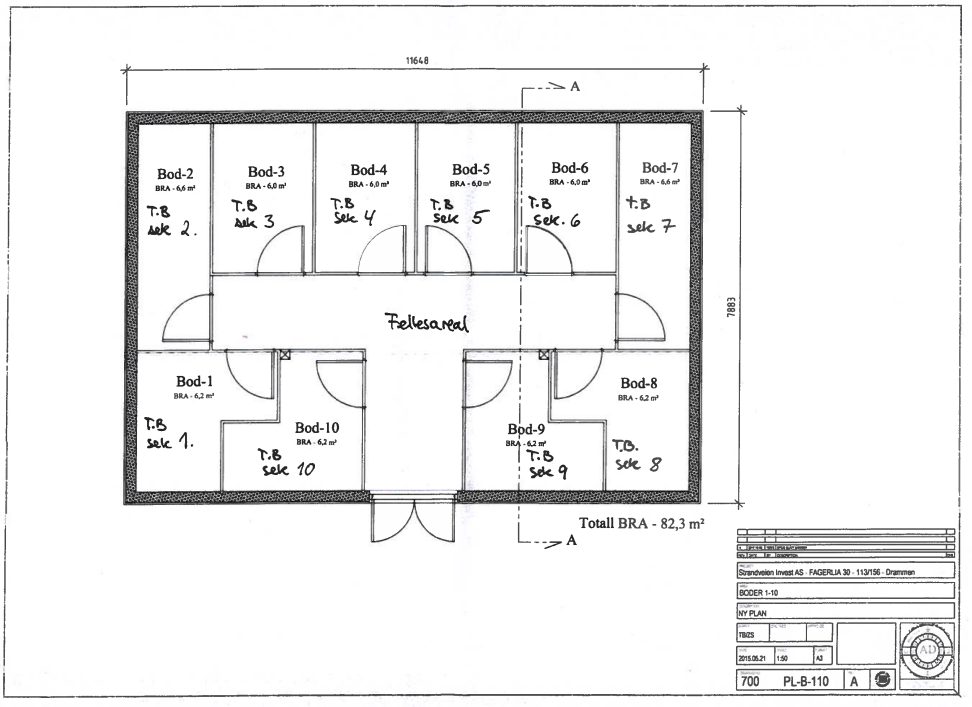
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1685504/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:15

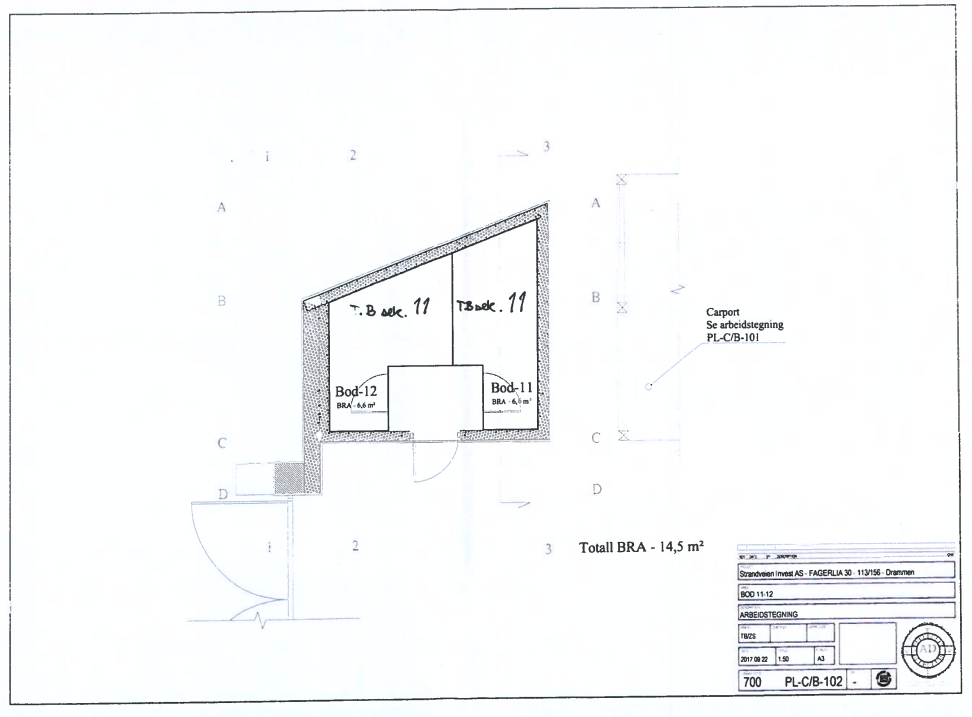



Sek. 6
Sek. 6
Sek. 4
T.G. 5
T.G. 6
Sek. 7
T.G. 4
T.G. 3
Sek. 3
T.G. 2
Sek. 2
Sek. 1
Sek. 11
NB! 1 etg. areal til leilighet H0101 ikke kontrollmålt.
BRA areal
NB! BRA arealer er foreløpige og avvik kan komme
OVERSIKTSPLAN
Strandveien Invest AS - FAGERLIA 30 - 113/156 - Drammen
1.ETG.
PLAN - NY
700
PL(IG)-H-101
H


Sek. 8
Sek. 8
Sek. 4
Fellesareal
Sek.
Sek. 3
Sek. 9
Sek. 11
Sek. 8
NB! 2 etg. areal til leilighet H0101 ikke kontrollmålt.
BRA areal
NB! BRA arealer er foreløpige og avvik kan komme
OVERSIKTSPLAN
Strandveien Invest AS - FAGERLIA 30 - 113/156 - Drammen
2.ETG.
PLAN - NY
700
PL(IG)-H-201
I

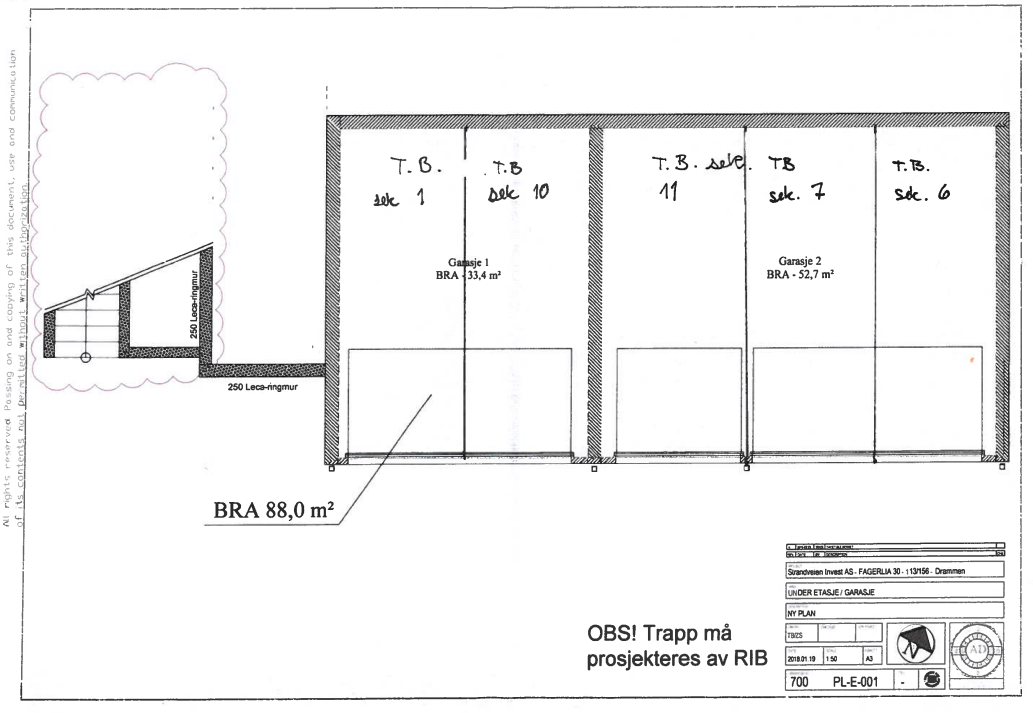
All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization



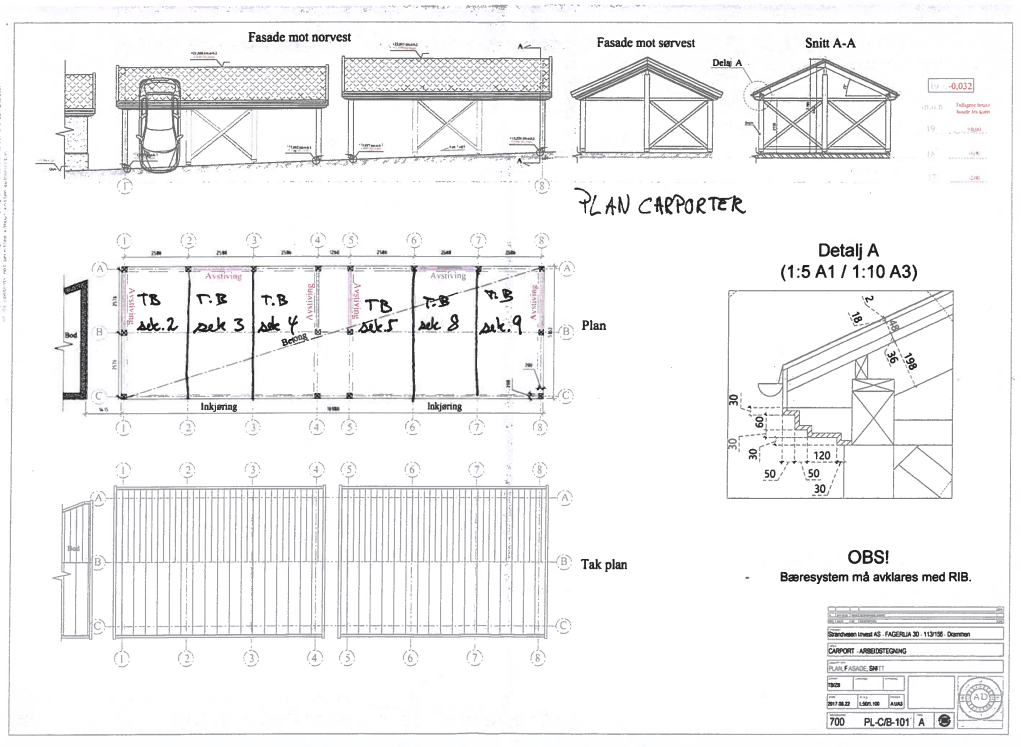


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1685504/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:15

All rights reserved Posing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization



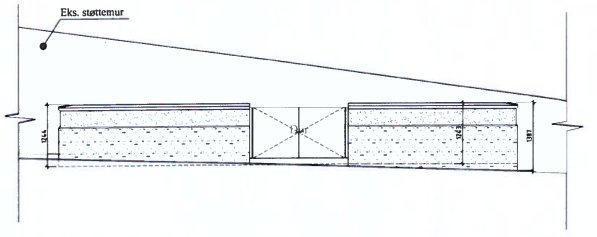
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1685504/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:15



All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization

PLAN SØPPELBOD

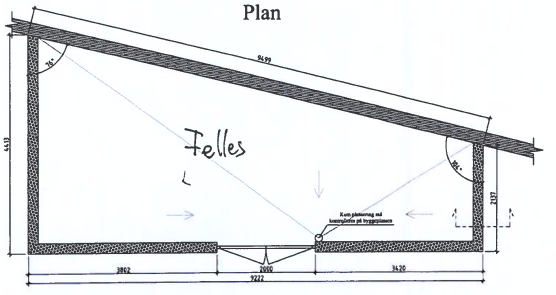
Oppriss



Prinsipp snitt

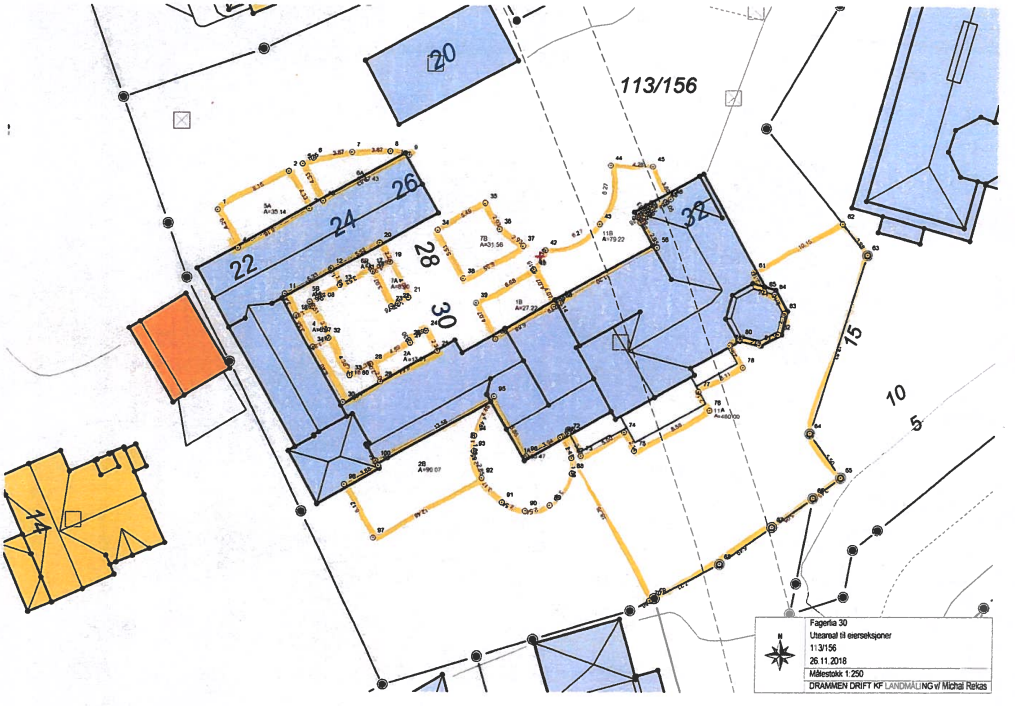


Plan



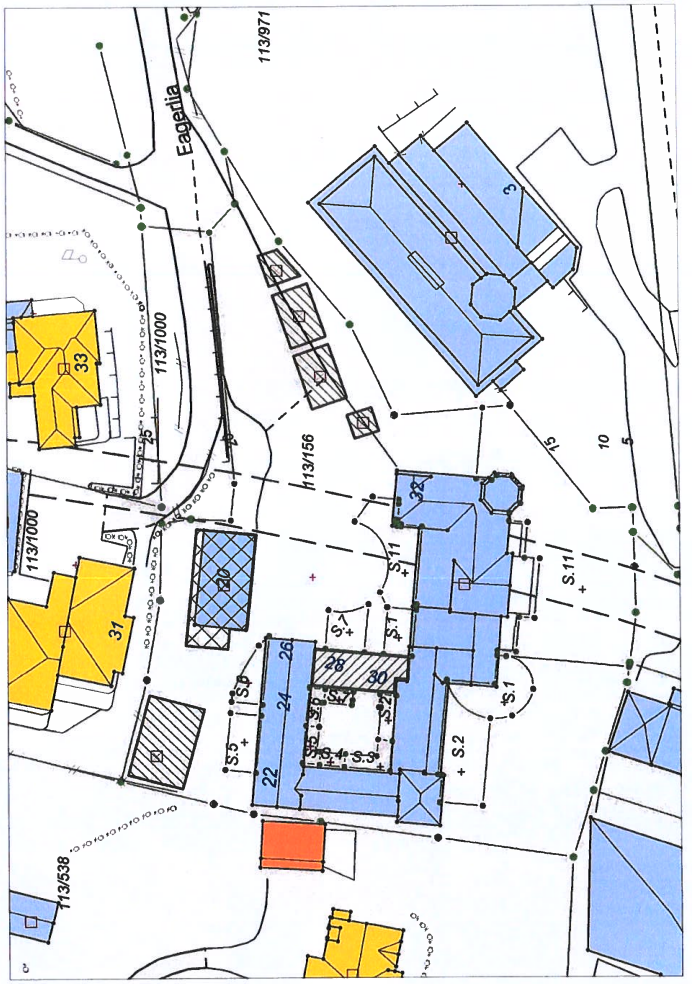
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS

Strandveien invest AS - FAGERLIA 30 - 113/156 - Drammen	
SØPPELPLASS	
PLAN, OPPRISS, PRINIPP SNITT	
TB/ZS	
2018.04.30	1:50 A3
700	PL-SP-100 -



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1685504/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1685504/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:15



Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0287/25
Vår referanse: 3810049/26911833
Bestilling: C3 2025-08-18 (2) 113

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2352	90	30.3.1973	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	113	156	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/2352/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:14

D. b. nr. 2352
30/3 1973

Sl. 140.-

S K J Ø T E

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/2352/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:14

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

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

FINANSRÅDMANNEN I DRAMMEN, den 21. mars 1973.

O.T.Svennæs

Runar Guttormsen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0287/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerlia 26 3011 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 156, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no