

Laurits Grønlands vei 43



Velkommen til

Laurits Grønlands vei 43



Salgsoppgaven produsert 16. februar 2025

Drammen

Selveierleilighet over 2 plan | Usjenert terrasse på 77 kvm | Utsikt | To parkeringsplasser | Rolig område

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 865,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1977
Megler	Alban Hasi
Telefon	938 96 207
E-post	a.hasi@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Alban Hasi v/ Nordvik Eiendomsmegling ønsker velkommen til Laurits Grønlands vei 43!
- Dette er en flott leilighet over 2 plan med en god planløsning, usjenert terrasse på 77 kvm, p-plass og en god beliggenhet.
- Leiligheten ligger i et attraktivt område på Fjell, med kort gangavstand til offentlig transport, barnehager, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, dagligvarebutikker og flotte rekreasjonsområder, inkludert en aktivitetspark.

- Romslig leilighet over 2 plan
- Luft-til-luft varmepumpe
- Enorm terrasse på 77 kvm med svært gode solforhold og utsikt!
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Romslig kjøkken m/ kjøkkenøy
- Lave felleskostnader
- Trafikkstille strøk
- Kort vei til Drammen sentrum med alle fasiliteter og togstasjon.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

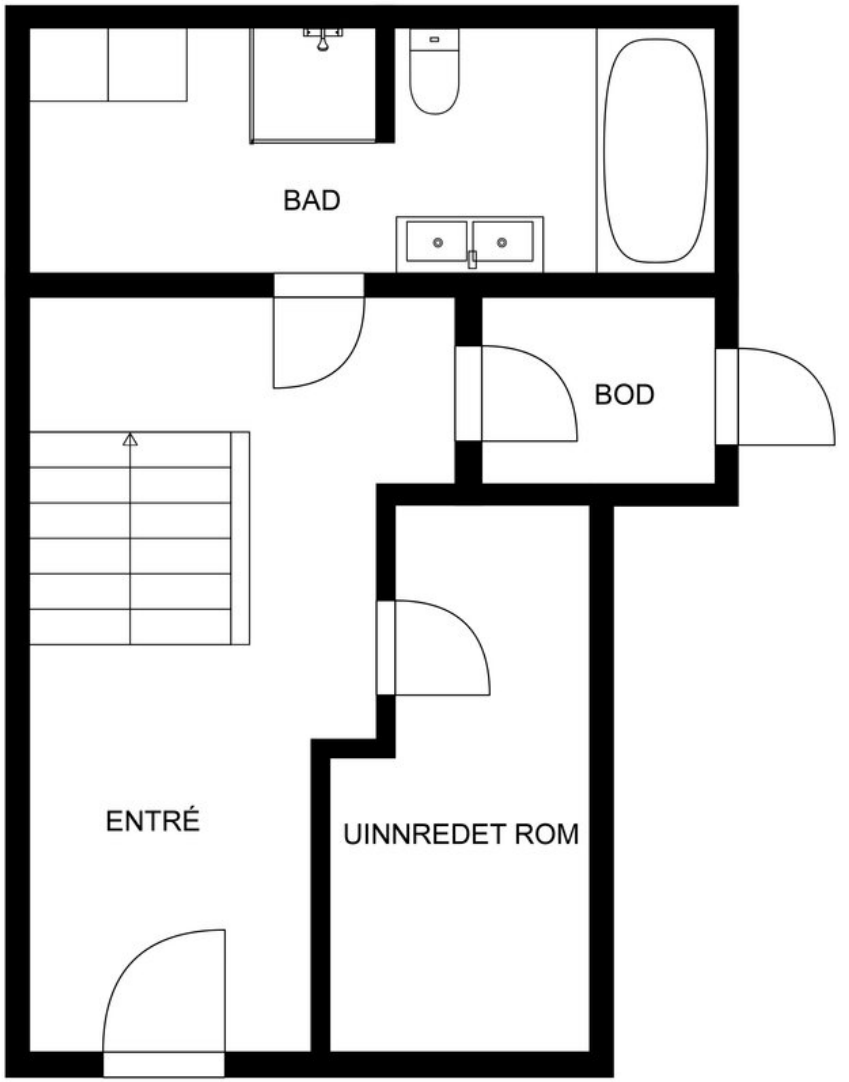
BRA-i:	101 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	79 kvm

Beskrivelse

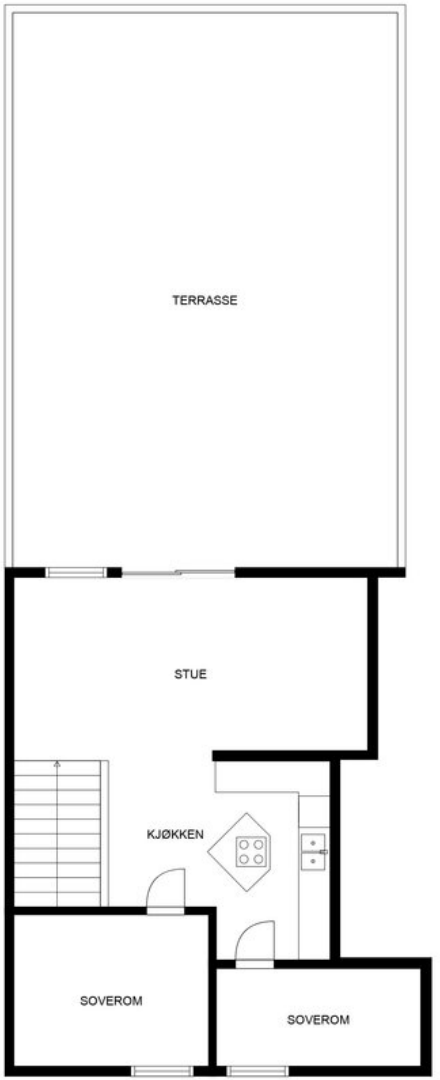
1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bad, Kontor, Gang
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 2 kvm. Inngangsparti

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 77 kvm. Terrasse


43



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.










H
H






Marshall













Informasjon

Laurits Grønlands vei 43

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0223/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23, bnr 99, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Hermon Fitsum Suium

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 101 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bad, Kontor, Gang
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 2 kvm. Inngangsparti

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2

Total BRA: 58 kvm.
TBA: 77 kvm. Terrasse

Innhold

1. Etasje Bad, Kontor, Gang
2. Etasje Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2
Terrasse på ca. 77m²
Inngangsparti på ca. 2m²

Standard

UTVENDIG
Leiligheten har vinduer med 2-lags glass datert fra 1992 i soverom og 2013 i stue.
Leiligheten har en standard ytterdør i tre, i tilegg til en skyvedør til terrassen.
Leiligheten har en terrasse på ca. 77 m² med adkomst fra stuen.
Terrassen er tekket med terrassebord og har rekkverk av tre.

INNVENDIG
Gulv:
- Laminatgulv i 2. etasje.
- Fliser i 1. etasje.
- Gulvbelegg på deler av kjøkkenet.

Vegger:
- Flis på bad.
- Murpuss i 1. etasje.
- Malt tapet i soverom.
- MDF-plater i kontorrom.
- Forøvrig malte overflater.

Himling:
- Malte takessplater i 2. etasje.
- Himling med stein i 1. etasje.
- Trepanel i kontorrom.
- Malte plater på bad.

Etasjeskiller av støpt betong/elementer og trebjelkelag.
Leiligheten har en malt tretrapp.
Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad:
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene er flislagte, og himlingen har malte plater med innfelte downlights.
Det er to sluk av plast, ingen synlig membran.
Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med dobbel nedfelt servant.
- Vegghengt speil med overskap.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Boblekar.
Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flissatt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat dekket med folie.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vegg- eller vindusventiler i øvrige rom.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue 2. etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 280 liter og plassert i felles teknisk rom.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer:
Leiligheten har vinduer med 2-lags glass datert fra 1992 i soverom og 2013 i stue.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at vinduet på soverommet er noe vanskelig å åpne og lukke.
Tetningslistene er delvis slitte, noe som kan føre til trekk og varmetap.
Enkelte vinduer har tegn til mugg, er punkterte, og det er registrert avflassing rundt karmer og beslag.
Vinduer fra 1992 bør vurderes skiftet ut i de kommende årene for å forebygge ytterligere skader og redusert energieffektivitet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp, og enkelte vinduer krever justering. I tillegg er avflassing av maling vanlig på eldre vinduer, noe som indikerer behov for vedlikehold. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

Dører:
Leiligheten har en standard treytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er registrert at ytterdøren er noe treg/vanskelig å lukke.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
TG 2 er gitt da døren er av eldre dato og det er tegn til alder-/slitasje.
Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte dører kan måtte skiftes ut i løpet av de kommende årene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Leiligheten har en terrasse på ca. 77 m² med adkomst fra stuen.
Terrassen er tekket med terrassebord og har rekkverk av tre.
Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde på 0,87.
Det er registrert noe råte på utvendig kledning.
Det er registerert knekt flis/stein ved inngangspartiet.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker terrassen

INNVENDIG
Overflater
Gulv:
- Laminatgulv i 2. etasje.
- Fliser i 1. etasje.
- Gulvbelegg på deler av kjøkkenet.
Vegger:
- Flis på bad.
- Murpuss i 1. etasje.
- Malt tapet i soverom.
- MDF-plater i kontorrom.
- Forøvrig malte overflater.
Himling:
- Malte takessplater i 2. etasje.
- Himling med stein i 1. etasje.
- Trepanel i kontorrom.
- Malte plater på bad.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Gulv:
- Laminatgulvet har noen steder med oppstående skjøter.
- Det er observert malingsflekker på gulvet i 1. etasje.
- Hakk og mindre skader er registrert på laminatgulv i soverommene og kontorrommet.
- En sprekk er registrert i fliser i 1. etasje.
- Det er påvist «bom» i fliser i gang/entré og på badet.
Vegger:
- Bobler i tapeten er observert på soverommene.
- Veggene i kontorrommet viser tydelige hakk/bruksmerker.
- Det er stedvis dårlig finish på listverk og detaljer, mangel på kontorrom.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes på grunn av flere registrerte avvik som samlet gir indikasjon på normalt vedlikeholdsbehov over tid.
Forholdene vurderes ikke som kritiske, men det bør påregnes noe vedlikehold i de kommende årene for å opprettholde standarden.

Radon:
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m^3, må tiltak iverksettes

Innvendige trapper
Leiligheten har en malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er registrert åpninger mellom opptrinn over 10cm.
Det er registrert åpninger i rekkverk over 10cm.
Det er kun håndløper på en side av trappen.
Det er registrert mindre bruksmerker/avflassing av maling på rekkverk/håndløper og trapp.
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Andre tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
TG 2 settes på grunnlag av de registrerte avvikene.
Selv om det ikke er krav om håndløpere på begge sider av trappen på oppføringstidspunket, så anbefales dette for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Innvendige dører
Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er en del bruks-/aldersslitasje på dører, noe vedlikehold/justering bør påregnes på dørene.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Avløpsrør
Avløpsrørene er utført i plast, og det ble registrert normal avrenning fra tappesteder.
De innvendige rørene har en middels alder, med moderat sannsynlighet for skader.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Varmesentral
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue 2. etasje.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Forventet levetid: 12-15 år.
Gjenværende levetid: 3-6 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd halvparten av forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

Elektrisk anlegg:
TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det foreligger heller ingen samsvarserklæring fremlagt på utførte arbeider.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Terrasseskyvedør, 1975.
Boligen er utstyrt med en skyvedør med adkomst til terrassen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Terrassedøren fra 1975 viser tegn til værslitasje og avflassing.
Døren er noe tung og vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert punktering i

glasset.
Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.
Gjenværende levetid: Utløpt.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
TG 3 settes da døren har passert sin forventede levetid og bør skiftes ut i nær fremtid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller av støpt betong/elementer og trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert en høyde forskjell på 18m innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1. (TG 2)
Det er registrert en høyde forskjell på 45mm gjennom hele rommet i soverom 2. (TG 3)
Det er registrert en høyde forskjell på 31mm gjennom hele rommet i gang/entré. (TG 3)
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM:
1. ETASJE > BAD:
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Veggene er flislagte, og himlingen har malte plater med innfelte downlights.
Det er to sluk av plast, ingen synlig membran.
Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med dobbel nedfelt servant.
- Vegghengt speil med overskap.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Boblekar.
Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
1. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registert følgende avvik:
- Sprekk/riss på fliser på gulv og vegg.
- Hull i vegg etter tidligere oppheng.
- Hulrom, "bom" i fliser.
- Ikke tilfredstillende fall til sluk.
- Ingen synlig membran i sluk.
- Svertesopp på flisefuger.
- Sprekk/sprukne flisefuger.
- Oppsvulming på sanitærutstyr.
- Krakelering på servanter.
- Korrosjon på speil ved badekar.
- Skade på utstyr til boblekar.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
1. ETASJE > BAD
Hulltaking er ikke utført, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at badet er fra en eldre periode, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Parkering

To parkeringsplasser disponeres av leiligheten

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fått hjelp av rørlegger venn.

Byggemåte

Grunnforhold: Fjell, sprengsteinsfylling og pukk.
Fundament/gulv: Støpt betong, glattpusset overflate.
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverk med utvendig stående trekledning.
Takkonstruksjon: Saltak tekket med lakkerte stålplater.
Etasjeskiller: Støpt betong/elementer og trebjelkelag.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Luft-til-luft varmepumpe
- Elektrisk
- Elektriske varmekabler på bad

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 865,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader dekker driftskostnader.

Kommunale avgifter

Kr 11 458,-pr. 2024

Totalt for 2024:

Avløp 7 099,57 kr

Vann 4 358,43 kr

Kostnader varierer etter bruk og kommunens satser til enhver tid.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 043 623,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 174 493,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må tegne eget abonnement.

Sameiet

Navn og orgnr.

Laurits Grønlands vei 43, orgnr. 921756488

Om sameiet

Sameiet består av 5 seksjoner. Det gjøres oppmerksom på at sameiet ikke driftes som et vanlig sameie etter eierseksjonsloven. Per dags dato er det ikke verken et styre eller forretningsfører i sameiet. Ref. opplysninger gitt av tidligere styreleder vil det legges fram et forslag om å leie inn OBOS som forretningsfører da sameiet trenger å opprette en velfungerende drift av sameiet hvor det bl.a vil legges av beløp per måned for å kunne dekke vedlikehold av huset.

Sameiet har byttet tak på huset men det er flere vedlikeholdsbehov som har

passert anbefalt alder. Dersom sameiet ikke får opprettet et sparefond etc kan dette føre til at beboere må ta opp felles lån for å dekke eventuelle uforutsette eller forutsette reparasjoner/oppgraderinger av bygningen.

I følge tidligere styreleder vil det på sikt muligens være behov for bytte av rør utvendig og innvendig i tillegg til bytte av utvendig kledning m.m.
Det skal i tiden framover komme en innkallelse for å foreta avstemning på forslag om å leie forretningsfører til for å forbedre drift og økonomi.
OBOS vil ta kr 30 000,- per år som forretningsfører for sameiet. Hvis dette blir vedtatt vil kostnaden fordeles ut fra sameiebrøk.

Per 2024 har OBOS tatt over regnskapsførsel for boligselskapet.

Tidligere styreleder informerer om at alle har ansvar for å måke snø, vaske søppeldunker samt holde utvendig fellesareal ryddig og trivelig.

Hovedsikringsskap for denne seksjonen er plassert i gang. Skapet er felles med seksjon 1 og 2.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse

Fellesformue
Kr 9 662,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Foreligger ikke.

Vedtekter og husordensregler
Sameieavtale vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle må ta sin del av snømåking og vask av søppeldunker. Samt holde utvendig fellesområde rent og ryddig.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring
Eika
Polisenr. 6251532

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 441 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Eiendomsmegling ved annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt område på Fjell, med kort gangavstand til offentlig transport, barnehager, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, dagligvarebutikker og flotte rekreasjonsområder, inkludert en aktivitetspark.

Fjell har de siste årene vært et fokusområde for kommunen, med et bredt utvalg av servicetilbud, idrettsanlegg, bydelshus og bibliotek. Det er kun noen minutters gange til nærmeste barnehage og dagligvarebutikk. Fjell barneskole er omtrent 11 minutters gangavstand, og Galterud ungdomsskole ligger ca. 16 minutter unna. I tillegg er det kort vei til legesenter og Fjell bo- og servicesenter.

For dagligvarer er Fjell dagligvare AS og Kiwi Austadveien de nærmeste alternativene, begge innen gangavstand. Sats Base treningssenter på Strømsø ligger ca. 6 minutter unna med bil.

Leiligheten har også nærhet til flotte friluftsområder med skog, vann, badeplasser og lysløyper. Drammen sentrum, med et bredt utvalg av butikker og fasiliteter, ligger bare 13 minutters biltur unna. Strømsø Senter og Gulskogen Senter, med et stort utvalg av butikker og tjenester, er også lett tilgjengelig med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.03.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ikke byggetegninger for 1. etasje og megler har derfor ikke kontrollert byggetegninger mot dagens bruk.

Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente byggetegninger:
- Det er påbygd et soverom der veranda opprinnelig er tegnet inn i 2. etasje
- Garasje i 1. etasje er omgjort til tilleggsareal for leiligheten (uinnredet rom). Det er uklart om brannskillevegger mot naboleilighetene er etablert i henhold til forskriftene.

Ovennevnte endringer er søknadspliktige. Det gis ingen garanti for at en eventuell søknad om endringene godkjennes hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette. Konferer megler ved spørsmål.

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 er regulert til bolig, industri og offentlig undervisning (E18 Frydenhaug - Eik). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3301/23/99/2:
21.11.1978 - Dokumentnr: 7764 - Erklæring/avtale
Vedr. refusjonsplikt
Overført fra: Knr:3301 Gnr:23 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1991 - Dokumentnr: 2096 - Bestemmelse om veg
Vegrett m.v. for gnr. 23 bnr. 109.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:23 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2003 - Dokumentnr: 13256 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2003 - Dokumentnr: 13256 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/474
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 022,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 812,- 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 18. februar 2025

Ansvarlig megler

Ruben A W Gullie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91673702

Megler

Alban Hasi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93896207

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Laurits Grønlands vei 43

Laurits Grønlands vei 43

Nabolaget Fjell nordre - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	28 min 1.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 336 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	7 min 3.5 km
Akademiet videregående skole D... 270 elever	10 min 4.7 km

Offentlig transport

Ltz. Hervigs vei 82 Linje 3, 3N, 37	5 min 0.4 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	9 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

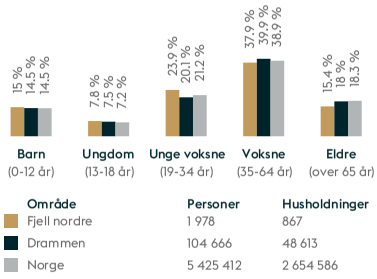
Barnehager

Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Fjell barnehage (1-5 år) 89 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	13 min
Rema 1000 Tollbugaten	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjell nordre	1 978	867
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Dumpa nærmiljøanlegg	4 min
Fjell barneskole	11 min
SATS Strømsø	6 min
EVO Strømsø	7 min

«Har bodde her i mange år, aldri vært borte i noen tull, har gode naboer, god kollektivtransport, nær skole og barnehager. Er fornøyd.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

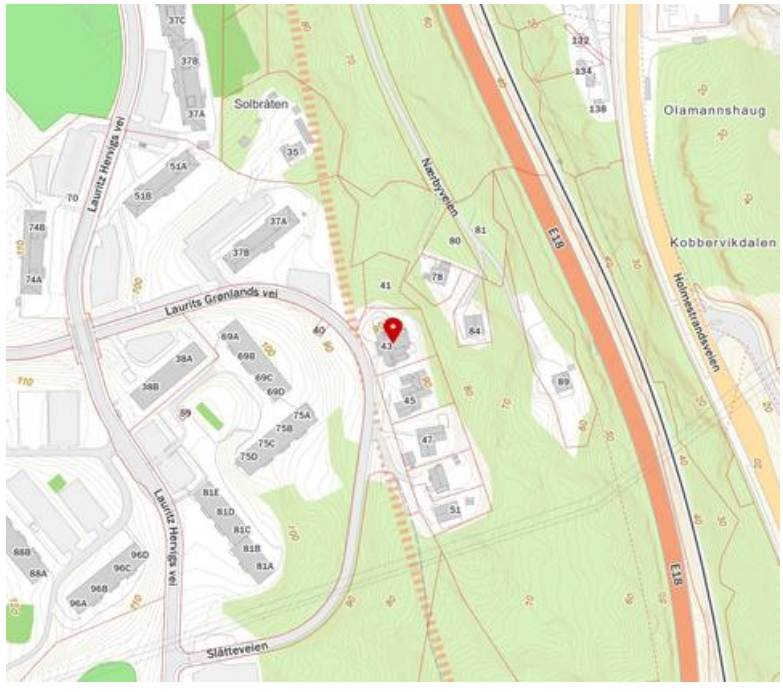
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Trafikk

Lite trafikk 81/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Suium, Hermon Fitsum	9578-5997-4-3004294	2025-01-25 12:09:50

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
25. jan. 2025

Oppdragsnummer
64-0223/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Hermon Fitsum Suium

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6251532
Forsikret i: Eika

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fått hjelp av rørlegger venn

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra da vi kjøpte

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 64-0223/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Suium, Hermon Fitsum	2025-01-25

Identifikasjon

bankID Suium, Hermon Fitsum

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 23, bnr. 99, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.01.2025 Rapportdato: 10.02.2025 Oppdragsnr.: 22134-1147 Referansenummer: AB3541

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnforhold: Fjell, sprengsteinsfylling og pukk.
Fundament/gulv: Støpt betong, glattpusset overflate.
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverk med utvendig stående trekledning.
Takkonstruksjon: Saltak tekket med lakkerte stålplater.
Etasjeskiller: Støpt betong/elementer og trebjelkelag.

Oppvarming:
- Varmepumpe i stue 2. etasje.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass datert fra 1992 i soverom og 2013 i stue.

Leiligheten har en standard ytterdør i tre, i tilegg til en skyvedør til terrassen.

Leiligheten har en terrasse på ca. 77 m² med adkomst fra stuen. Terrassen er tekket med terrassebord og har rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Laminatgulv i 2. etasje.
- Fliser i 1. etasje.
- Gulvbelegg på deler av kjøkkenet.

Vegger:
- Flis på bad.
- Murpuss i 1. etasje.
- Malt tapet i soverom.
- MDF-plater i kontorrom.
- Forøvrig malte overflater.

Himling:
- Malte takessplater i 2. etasje.
- Himling med stein i 1. etasje.
- Trepanel i kontorrom.
- Malte plater på bad.

Etasjeskiller av støpt betong/elementer og trebjelkelag.

Leiligheten har en malt tretrapp.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene er flislagte, og himlingen har malte plater med innfelte downlights.

Det er to sluk av plast, ingen synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med dobbel nedfelt servant.
- Vegghengt speil med overskap.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Boblekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flissatt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat dekket med folie.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vegg- eller vindusventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue 2. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 280 liter og plassert i felles teknisk rom.

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

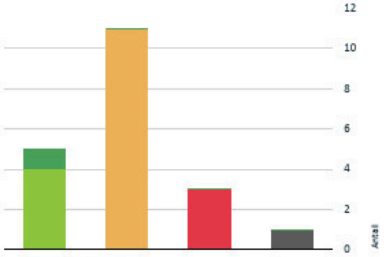
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

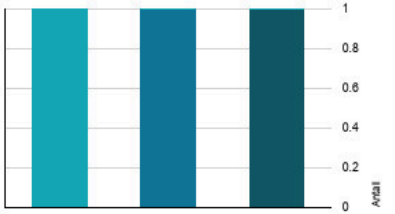
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasseskyvedør Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass datert fra 1992 i soverom og 2013 i stue.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at vinduet på soverommet er noe vanskelig å åpne og lukke.
Tetningslistene er delvis slitte, noe som kan føre til trekk og varmetap.
Enkelte vinduer har tegn til mugg, er punkterte, og det er registrert avflassing rundt karmer og beslag.
Vinduer fra 1992 bør vurderes skiftet ut i de kommende årene for å forebygge ytterligere skader og redusert energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp, og enkelte vinduer krever justering. I tillegg er avflassing av maling vanlig på eldre vinduer, noe som indikerer behov for vedlikehold. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Leiligheten har en standard treytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert at ytterdøren er noe treg/vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

TG 2 er gitt da døren er av eldre dato og det er tegn til alder-/slitasje.
Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte dører kan måtte skiftes ut i løpet av de kommende årene.

TG 3 Terrasseskyvedør

Boligen er utstyrt med en skyvedør med adkomst til terrassen.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren fra 1975 viser tegn til værslitasje og avflassing.
Døren er noe tung og vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert punktering i glasset.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Gjenværende levetid: Utløpt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 settes da døren har passert sin forventede levetid og bør skiftes ut i nær fremtid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en terrasse på ca. 77 m² med adkomst fra stuen.
Terrassen er tekket med terrassebord og har rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på 0,87.

Det er registrert noe råte på utvendig kledning.
Det er registerert knekt flis/stein ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker terrassen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Laminatgulv i 2. etasje.
- Fliser i 1. etasje.
- Gulvbelegg på deler av kjøkkenet.

Vegger:
- Flis på bad.
- Murpuss i 1. etasje.
- Malt tapet i soverom.
- MDF-plater i kontorrom.
- Forøvrig malte overflater.

Himling:
- Malte takessplater i 2. etasje.
- Himling med stein i 1. etasje.
- Trepanel i kontorrom.
- Malte plater på bad.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Gulv:
- Laminatgulvet har noen steder med oppstående skjøter.
- Det er observert malingsflekker på gulvet i 1. etasje.
- Hakk og mindre skader er registrert på laminatgulv i soverommene og kontorrommet.
- En sprekk er registrert i fliser i 1. etasje.
- Det er påvist «bom» i fliser i gang/entré og på badet.

Vegger:
- Bobler i tapeten er observert på soverommene.
- Veggene i kontorrommet viser tydelige hakk/bruksmerker.
- Det er stedvis dårlig finish på listverk og detaljer, mangel på kontorrom.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes på grunn av flere registrerte avvik som samlet gir indikasjon på normalt vedlikeholdsbehov over tid.
Forholdene vurderes ikke som kritiske, men det bør påregnes noe vedlikehold i de kommende årene for å opprettholde standarden.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong/elementer og trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høyde forskjell på 18m innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1. (TG 2)
Det er registrert en høyde forskjell på 45mm gjennom hele rommet i soverom 2. (TG 3)
Det er registrert en høyde forskjell på 31mm gjennom hele rommet i gang/entré. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert åpninger mellom opptrinn over 10cm.
Det er registrert åpninger i rekkverk over 10cm.
Det er kun håndløper på en side av trappen.
Det er registrert mindre bruksmerker/avflassing av maling på rekkverk/håndløper og trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes på grunnlag av de registrerte avvikene.
Selv om det ikke er krav om håndløpere på begge sider av trappen på oppføringstidspunket, så anbefales dette for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er en del bruks-/aldersslitasje på dører, noe vedlikehold/justering bør påregnes på dørene.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Veggene er flislagte, og himlingen har malte plater med innfelte downlights.

Det er to sluk av plast, ingen synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med dobbel nedfelt servant.
- Vegghengt speil med overskap.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Boblekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registert følgende avvik:
- Sprekk/riss på fliser på gulv og vegg.
- Hull i vegg etter tidligere oppheng.
- Hulrom, "bom" i fliser.
- Ikke tilfredstillende fall til sluk.
- Ingen synlig membran i sluk.
- Svertesopp på flisefuger.
- Sprekk/sprukne flisefuger.
- Oppsvulming på sanitærutstyr.
- Krakelering på servanter.
- Korrosjon på speil ved badekar.
- Skade på utstyr til boblekar.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at badet er fra en eldre periode, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra en eldre periode, med malte fronter, foliert benkeplate og nyere utskiftede håndtak.

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flissatt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat dekket med folie.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen.
Det er stedvis dårlig finish på folien, men ellers er det ikke registrert skader utover normal slitasje forventet for alderen.
Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber.

Tilstandsrapport

Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast, og det ble registrert normal avrenning fra tappesteder.
De innvendige rørene har en middels alder, med moderat sannsynlighet for skader.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vegg- eller vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue 2. etasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år.
Gjenværende levetid: 3-6 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd halvparten av forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 280 liter og plassert i felles teknisk rom.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
    Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det foreligger heller ingen samsvarserklæring fremlagt på utførte arbeider.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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

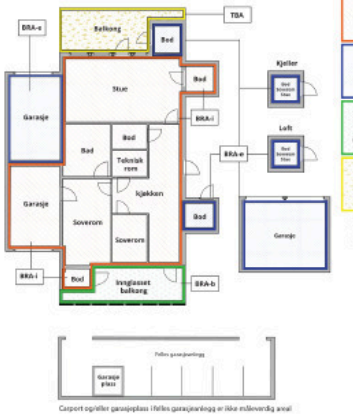
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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 komplisérte. 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	58			58	77
1. Etasje	43			43	2
SUM	**101**				**79**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Bad, Kontor, Gang		

Kommentar

TBA:
Terrasse på ca. 77m²
Inngangsparti på ca. 2m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ukjent om det foreligger godkjente tegninger som viser kontorrommet godkjent for varig opphold, da dette tidligere ble brukt som garasje. Det er også uklart om brannskillevegger mot naboleilighetene er etablert i henhold til forskriftene.

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

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	S-rom 1. etasje: Bod på ca. 3m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Hermon Fitsum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	23	99		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laurits Grønlands vei 43

Hjemmelshaver
Suium Hermon Fitsum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Fjell i et barnevennlig boligområde med kort avstand til skole, idrettsplasser, hoppanlegg, turstier og nærbutikk.
Offentlig kommunikasjon med bussforbindelse rett ved eiendommen.
Omtrent 4–5 km til Drammen sentrum med alle nødvendige servicefasiliteter. Eiendommen har gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med fellearealer. Belegningsstein i gårdsplass og innkjørsel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 540 000	2019

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN
Gnr 23 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AB3541

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Laurits Grønlandsvei 43			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg enebolig m/dobbeltgarasje		24.7.74	31.10.74	693
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Fjeld		Laurits Grønlands vei 43, Her.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
do.		do.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Atle Sundal		3400 LIERBYEN		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Drammen Byingeniørkontor
Vannverket
3/10 - 77

27.09.77. Lill. godkjennes
Drammen Brannvesen

Sted og dato	Stempel		
Drammen	23.9.77	Bjørn Kreutzer	Erling Rustad
		Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

DRAMMEN KOMMUNE

FJELD HANS
Boks 443
3002 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	MA/95/7903/3-023/0099	3-023/0099	~~01/10-1998~~

FERDIGATTEST
(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

Eiendom/byggested:	**LAURITZ GRØNLANDS VEI 43**
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	**23/99**
Byggherre:	**HANS FJELD, BOKS 443, 3002 DRAMMEN**
Anmelder:	Byggherren
Deres søknad:	03.07.95.
Arbeidets art:	Innredning av 2 leiligheter i sokkeletasjen.
Byggets art:	Bolig
Vedtak dato:	04.03.96 Saksnr: 95/97

- Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.
- Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

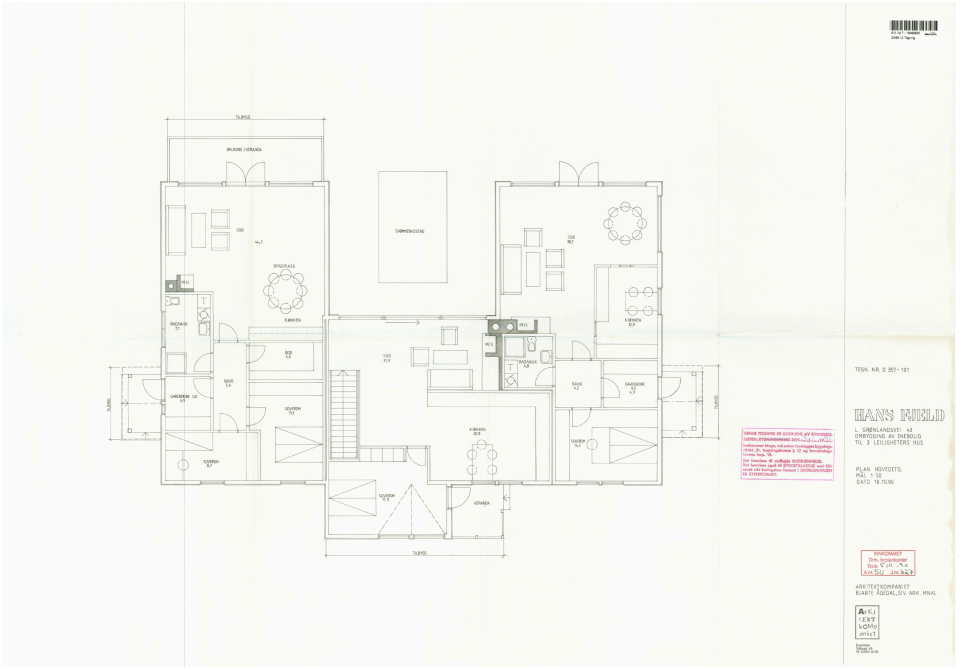
UNDERSKRIFT

Sted: DRAMMEN Dato: 01.10.98 Sign/stempel
Mette Andresen

Kopi: Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langes gate 11, 3044 Drammen.
Bydriftsavdelingen v/kundeservice VAR, her.
Ansvarshavende Trond Gulbrandsen, Fjellsveien 153 B, 3035 Drammen.

Teknisk sektor
Byutviklingsavdelingen
Engene 1 Tlf.* 32 80 60 00
3008 Drammen Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26

Organisasjonsnummer
939214895



Utskriftsdato: 06.02.2025

DRAMMEN KOMMUNE

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 099,57 kr
Vann	4 358,43 kr
Sum	**11 458,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	1 stk	957,00 kr	1/1	0 %	957,00 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 524,00 kr	1/1	0 %	1 524,00 kr	0,00 kr
				Sum	**2 481,00 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.02.2025

DRAMMEN KOMMUNE

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Laurits Grønlands vei 43, 3035 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
69336581	7205	14.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	111

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr./Arkivkode	Sted	Sist datert:
02/08725 - PLA 236	DRAMMEN	24.09.2004

E 18 Frydenhaug – Eik

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Drammen bystyre 26.10.04

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Regulerte områder er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet. I området innenfor reguleringsgrensen gjelder disse bestemmelsene.

1.2 Planen regulerer til følgende formål:

Byggeområder (pbl §25, første ledd nr.1)

- Bolig: B1 og B2
- Industri: I1
- Offentlig undervisning: U1

Offentlige trafikkområder (pbl §25, første ledd nr.3)

- Kjøreveg: T1 og T5
- Kjøreveg / g/s-veg i kulvert
- Kjøreveg/jernbane i bru
- Gang- og sykkelveg / Fortau
- Annet trafikkareal: T2, T3 og T4
- Jernbane: J1

Spesialområder (pbl §25, første ledd nr.6)

- Anlegg i grunnen: A1
- Anlegg i grunnen med restriksjoner: A2 og A3
- Friluftsområde, generelt: FR1

Fellesområder (pbl §25, første ledd nr.7)

- Felles avkjørsel: FA1, FA2, FA3 og FA4

Kombinerte formål (pbl §25, andre ledd)

- Anlegg i grunnen med restriksjoner / Jernbane: A/J1
- Anlegg i grunnen med restriksjoner / eksisterende bolig: A/B1
- Anlegg i grunnen med restriksjoner / Friluftsområde: A/FR1
- Midlertidig trafikkområde

1.3 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet.

Ordførers underskrift: _____ 1

1.4 Støytiltak for E 18 Frydenhaug-Eik skal basere seg på retningslinjer angitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Det skal anlegges støyskjermer som vist på plankartet.

Alle bygninger som berøres av økt støy som følge av det nye veganlegget og der kravene til utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv ikke oppfylles, skal tilbys nødvendige fasadetiltak og mulighet for uteområder med akseptable støyforhold. Støyberegninger skal legges til grunn for det videre arbeidet med støytiltakene.

Støydempingstiltakene skal gjennomføres som en del av og parallelt med anleggsarbeidene. For anleggsarbeidet skal Oslo kommunes forskrifter for bygge- og anleggsstøy legges til grunn.

1.5 I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m over kjørebanen. Det tillates trær med stammediameter mindre enn 0,3 m og stammehøyde (oppstammet) mer enn 2,5 m.

1.6 For byggegrenser henvises det til Veglovens § 29.

§ 2 Tidligere planer

2.1 Deler av følgende eksisterende reguleringsplaner erstattes av denne planen:

- Kobbervikdalen øst, datert 27.06.1974
- Kobbervikdalen vest boligbebyggelse, datert 21.03.1975
- Motorveg E 18 parsell Frydenhaug-Eik av 30.05.1975
- Regulering av ny Svelvikvei parsell E 18-Tørkop, datert 29.09.1975
- Nedre Eik, nordøstre del, datert 06.03.1984
- Leirelva industriområde, datert 21.10.1987
- Omlegging av E 18 Eik-Vestfold gr. og NSB i Kobbervikdalen, datert 31.03.1992
- Reguleringsplan for kryss mellom E 18 og rv. 11 på Bangeløkka i Drammen, datert 28.02.1995
- Reguleringsendring for kryss mellom E 18 og E 134 på Bangeløkka, teknisk bygg, datert 23.09.1997
- Eikhaugen, datert 27.01.2000

§ 3 Riving

3.1 Det forutsettes riving av bygninger som vist på plankartet.

§ 4 Boliger

4.1 Område B1 reguleres til bolig.

4.2 For område B2 henvises det til bestemmelser i reguleringsplan Kobbervikdalen vest boligbebyggelse, datert 21.03.1975, som gjelder tilstøtende arealer.

§ 5 Industri

5.1 For område I1 henvises det til bestemmelser i reguleringsplan for Leirelva industriområde, datert 21.10.1987, som gjelder tilstøtende arealer.

§ 6 Område for offentlig bygning

6.1 Område U1 reguleres til offentlig undervisning.

§ 7 Offentlige trafikkområder

7.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveg, fortau, kjøreveg/jernbane i bru, kjøreveg i kulvert, gang- og sykkelveger og traktorveg.

7.2 Innenfor offentlige trafikkområder kan det oppføres støyskjermer som vist på planen. Utstrekning fremgår av plankartet.

7.3 Område T1 reguleres til kjøreveg i tunnel og T2 til annet trafikkareal i tunnel.

7.4 Område T3 reguleres til traktorveg.

7.5 Område T4 reguleres til parkerings- og grøntareal og adkomstveg til teknisk hus. Innenfor området kan det etableres inntil 25 parkeringsplasser.

7.6 Skråninger, støyvoller og støyskjermer kan justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare forhold som f.eks. dybde til fjell, grunnforhold etc. Endringer i forhold til godkjent illustrasjon byggemeldes dersom de er så omfattende at de tilsvarende ville krevd ny byggemelding og ikke er så omfattende at de krever endring i selve reguleringsplanen.

7.7 Offentlige trafikkområder er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjoner, og er dermed unntatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker 2003, § 7 nr.1. Tekniske planer for VA-anlegg skal godkjennes av kommunen.

7.8 Område J1 reguleres til jernbane. Innen de deler av J1 som ligger over regulert veg i kulvert, er det ikke tillatt å oppføre byggverk og tekniske installasjoner, eller endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen de deler av felt J1 som ligger over regulert veg i kulvert, er nødvendige tiltak for vedlikehold av kulverten tillatt.

Tiltak innenfor området regulert til offentlig trafikkområde - jernbane og offentlig trafikkområde og veg, samt tilstøtende offentlig trafikkområde - veg, i forbindelse med kryssingspunkt mellom ny E18 og eksisterende jernbane ved Frydenhaug og ved Kobbervikdalen, skal utformes i samsvar med Jernbaneverkets Tekniske regelverk. Byggeplanene skal godkjennes av Jernbaneverket før arbeidene igangsettes (igangsettelsestillatelse gis). Alle arbeider i forbindelse med bygging av planskilte kryssinger med jernbanen og flytting av jernbanen til midlertidig trasé samt strekninger med nærføring til jernbanen (<10 m til spor), må skje i samsvar med jernbaneverkets gjeldende HMS-prosedyrer.

7.9 Belysning av E18 og andre riksveganlegg utformes slik at blending eller irriterende strølysvirkninger på andre veganlegg eller boområder minimeres.

§ 8 Spesialområder

8.1 Ved regulering under terreng i forbindelse med vegtunnel skal eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser på overflaten beholdes uendret. Områdene rundt tunnelen reguleres som spesialområder med restriksjoner:

Område A1 omfatter et volum rundt tunnelene som er klausulert med hensyn til blant annet rystelser. Her tillates ikke utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Område A2 omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

Område A3 omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen. Innen de deler av A3 som ligger over regulert veg i kulvert, er det ikke tillatt å oppføre byggverk og tekniske installasjoner, eller endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av

tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

8.2 Område FR1 reguleres til friluftsområde. Området tillates nyttet som anleggsområde/midlertidig trafikkområde i forbindelse med etablering av veganlegget. Friluftsområdet istandsettes etter midlertidig bruk.
I område FR1 på østsiden av Kobbervikdalen skal det ikke gjennomføres arbeider utover det som er nødvendig for bygging av viltgjerde. Nye anleggsveger tillates ikke.

8.3 Rømningstunnelene kan justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare fjellforhold. Endringer i forhold til godkjent illustrasjon byggemeldes dersom de er så omfattende at de tilsvarende ville krevd ny byggemelding og ikke er så omfattende at de krever endring i selve reguleringsplanen.

8.4 Område B/O1 reguleres til spesialområde bevaring. Hovedbygningen på Frydenhaugveien 39 reguleres til bevaring. Det får ikke gjøres utvendige ombygginger eller påbygginger på Frydenhaugveien 39. Bygningen kan benyttes til bolig og/eller undervisning.

§ 9 Fellesområder

9.1 Området skal benyttes til felles avkjørsel for følgende eiendommer:
- FA1: 111/213 og 111/211
- FA2: 30/24, 30/17, 30/14, 30/22, 30/1, 30/19, 30/25 og 30/15
- FA3: 30/11, 30/20, 30/12 og 30/13

9.2 FA4 skal benyttes som felles avkjørsel til følgende: eiendommene 24/21, 24/12, 24/46, 112/342, 112/551, 112/350, 24/10, 24/9, 112/772, 112/763, 112/403, 112/610, 112/344, 112/733, 112/345, 112/346, 112/739, 112/734, 112/731, 112/347, 112/349, samt adkomst til område T5 for Statens vegvesen og utrykningskjøretøy.

Innenfor området er det ikke tillatt å endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over Leirelva kulvert blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Drammen kommune.

§ 10 Kombinerte formål

10.1 Område A/J1 reguleres til kombinert formål anlegg i grunnen med restriksjoner og jernbane. Området omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

10.2 Område A/FR1 reguleres til kombinert formål anlegg i grunnen med restriksjoner og friluftsområde. Området omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

10.3 Område A/B1 reguleres til kombinert formål anlegg i grunnen med restriksjoner og eksisterende bolig. Området omfatter et volum over tunnelene der tunneloverdekningen er mindre enn ca. 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 11 Midlertidig trafikkområde

11.1 Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområde inkluderer også midlertidige vegomlegginger og permanente terrengtilpasninger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når

kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av formål midlertidig trafikkområde. Fra dette tidspunkt vil tidligere reguleringsplaner gjelde, med unntak av områder i denne reguleringsplanen hvor annen arealbruk er vist i kombinasjon med midlertidig trafikkområde.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

Det skal i anleggsperioden opprettholdes adkomst og parkering til næringsbebyggelse i Kobbervikdalen, boliger som beboes i anleggsperioden, og Frydenhaug skole.

Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser i medhold av PBL § 26

12.1 Bygging av gang- og sykkelveg, fortau og innsnevring av rv. 282 Holmestrandsveien mellom Iver Holters gate og E 18 i Kobbervikdalen skal være gjennomført senest 12 måneder etter at prosjektet E 18 Frydenhaug og Eik, inkludert oppgradering av eksisterende Kleivenetunnel, er fullført.

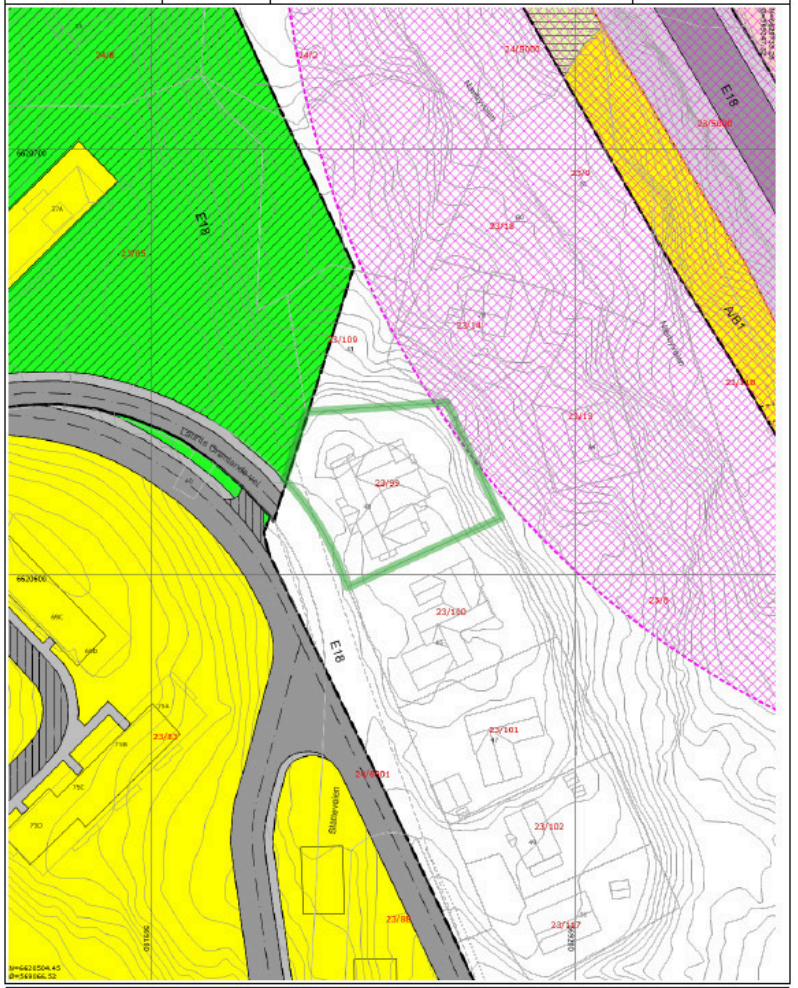
12.2 Viltgjerde øst for E18 i Kobbervikdalen skal være satt opp for veganlegget ferdigstilles.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Laurits Grønlands vei 43 3035 DRAMMEN			
Annen info:	E 18 FRYDENHAUG - EIK			

Målestokk 1:1000



06.02.2025 13:11:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Europaveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- Traktorveg midtlinje
- Tunell
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friluftsområde
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpFormålgrense
- Tunnel
- Annen veggrunn
- Offentlig friområde
- Felles grøntareal
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Mønelinje
- Jernbane
- Bygning
- RpOmråde igangsatt
- Eiendomsteig
- Planlagt bebyggelse
- Boligområde
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Unyansert formål

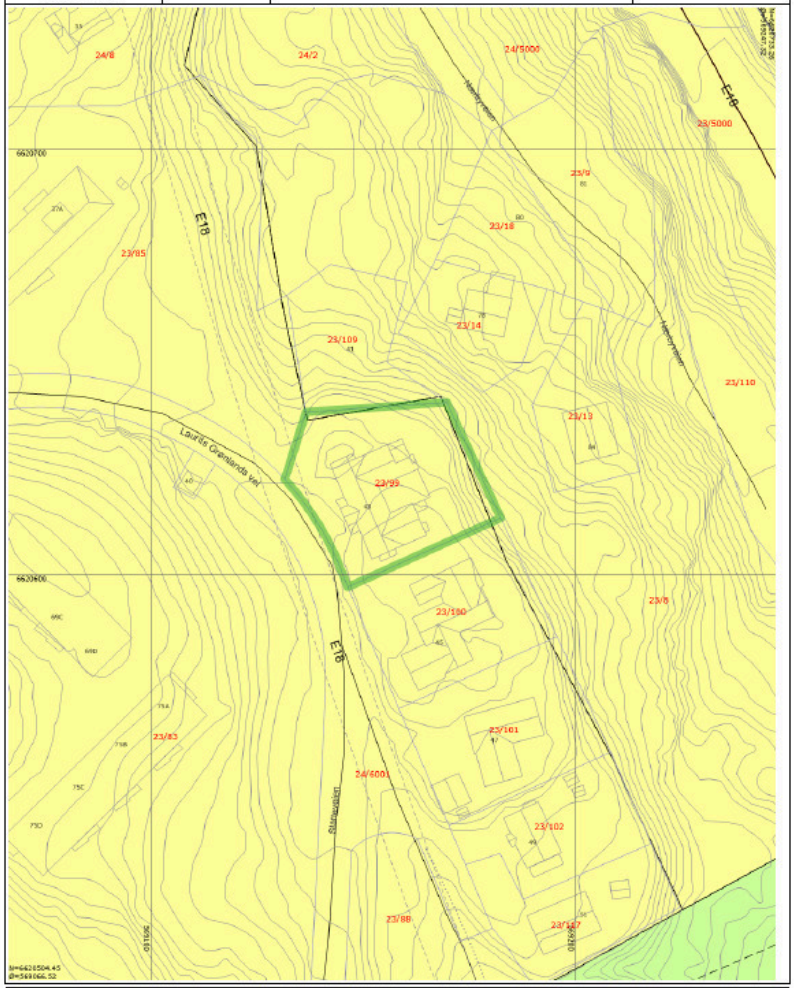
06.02.2025 13:11:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Drammen kommune

Kommuneplan

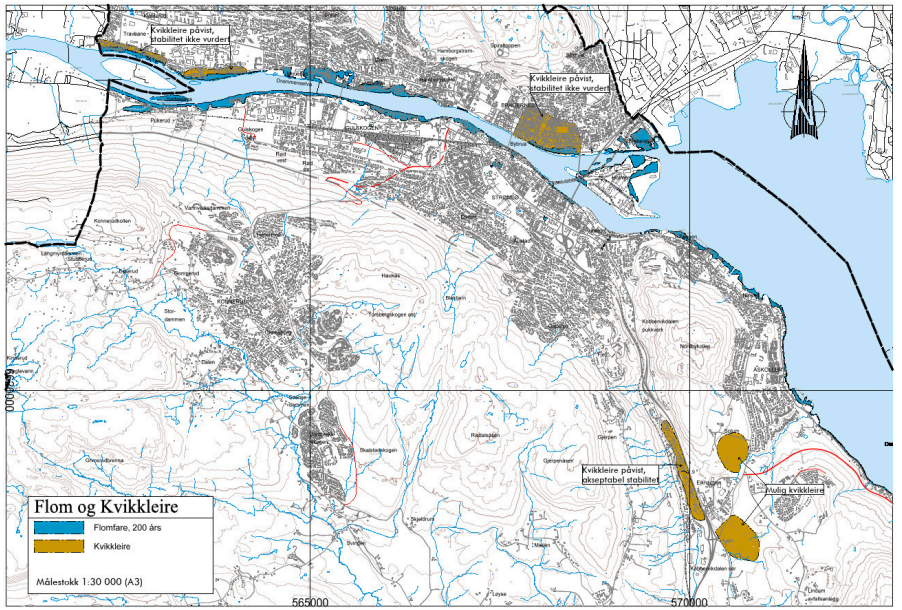
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Laurits Grønlands vei 43 3035 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

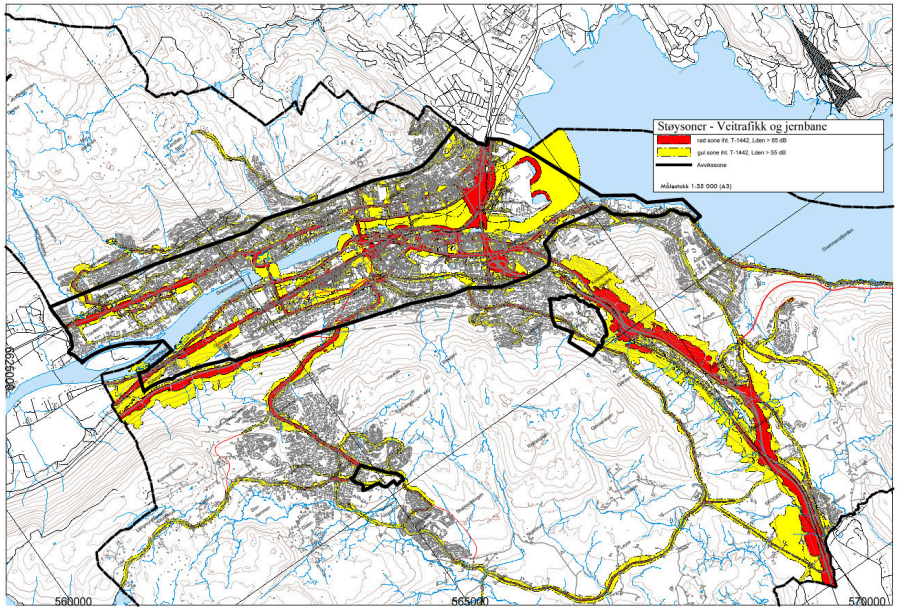
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Europaveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- Traktorveg midtlinje
- Tunell
- Eiendomsteig
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Kraftledning - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Mønelinje
- Jernbane
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende


Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet
Mulig kvikkleire
Flom og Kvikkleire
Flomfare, 200 års
Kvikkleire
Målestokk 1:30 000 (A3)
565000
570000

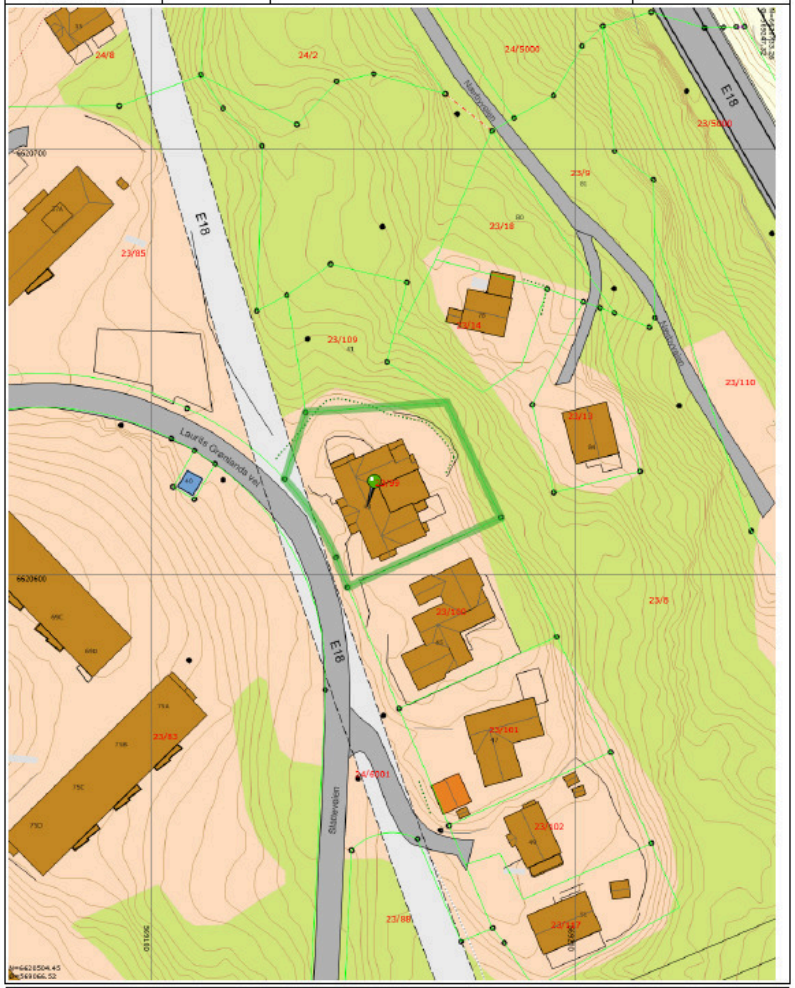

Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avviksone
Målestokk 1:35 000 (A3)
560000
565000
570000

Drammen kommune

Kartutsnitt

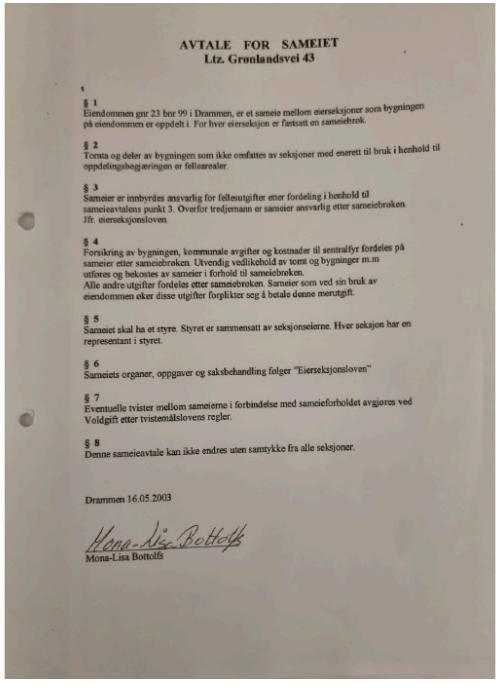
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Laurits Grønlands vei 43 3035 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Midlinje bane
Sti	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
Vegrekkverk	Vegskulderkant	Traktorveg midtlinje
Traktorveg midtlinje	Gjerde	Loddrett mur
Stikkrenne	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Vegundergang	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Kabelkanal	Trase	Høydekurve
Bebygd område	Skog	Annet



AVTALE FOR SAMEIET
Ltz. Grønlandsvei 43

§ 1
Eiendommen gnr 23 bnr 99 i Drammen, er et sameie mellom eierseksjoner som bygningen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk.

§ 2
Tomta og deler av bygningen som ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk i henhold til oppdelingsbegjæringen er fellesareale.

§ 3
Sameier er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameieavtalens punkt 3. Overfor tredjemann er sameier ansvarlig etter sameiebrøken. Jfr. eierseksjonsloven.

§ 4
Forsikring av bygningen, kommunale avgifter og kostnader til sentralfyr fordeles på sameier etter sameiebrøken. Utvendig vedlikehold av tomt og bygninger m.m utføres og bekostes av sameier i forhold til sameiebroken.
Alle andre utgifter fordeles etter sameiebroken. Sameier som ved sin bruk av eiendommen øker disse utgifter forplikter seg å betale denne merutgift.

§ 5
Sameiet skal ha et styre. Styret er sammensatt av seksjonseierne. Hver seksjon har en representant i styret.

§ 6
Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling følger "Eierseksjonsloven"

§ 7
Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved Voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 8
Denne sameieavtale kan ikke endres uten samtykke fra alle seksjoner.

Drammen 16.05.2003

Mona-Lisa Bottolfs
Mona-Lisa Bottolfs

Protokoll fra årsmøte 2024 i Sameiet Laurits Grønlandsvei 43. Org. Nr: 921756488

Årsmøtet ble avholdt digitalt på Teams 11.02.2024 kl 1200 -1245

Sak 1 Valg av møteleder
Vedtak: Årsmøtet valgte Sohaim Bhatti som møteleder.
3 stemmer for.

Sak 2 Valg av referent
Mette Marit Femer-Pedersen meldte seg frivillig som referent.
Vedtak: Årsmøtet valgte Mette Marit Femer-Pedersen som referent.
3 stemmer for.

Sak 3 Godkjenning av antall stemmeberettigede
Styret redegjorde for det antall personer som var til stede ved oppstart av årsmøtet. Styret anså alle tilstedeværende for stemmeberettiget, og at årsmøtet kunne gjennomføres.
Sameiet består av 6 seksjoner, og følgende av seksjonseiere var til stede via Teams: Mette Marit Femer-Pedersen, Hermon Suium, Sohaim Bhatti.
Ikke til stede: Saba Gebreyesus Isac, Daniel Sarnacki og Mehtap Demirbas
Vedtak: Årsmøtet godkjente at de fremmøtte var stemmeberettiget
3 stemmer for.

Sak 4 Godkjenning av innkalling
Styret fremla forslag om at innkallingen ble godkjent.
Vedtak: Årsmøtet godkjente innkallingen.
3 stemmer for.

Sak 5 Godkjenning av saksliste/agenda
Styret fremla forslag til agenda og sakliste for godkjenning av årsmøtet.
Vedtak: Årsmøtet godkjente følgende agenda og sakliste:

AGENDA FOR ÅRSMØTET 2024:

Sak 1 Valg av møteleder

Sak 2 Valg av referent

Sak 3 Godkjenning av antall stemmeberettigede

Sak 4 Godkjenning av innkalling

Sak 5 Godkjenning av saksliste/agenda

Sak 6 Godkjenning av referat fra årsmøtet 2023

Sak 7 Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen

Sak 8 Behandling av styresammensetning og styremedlemmer:

Sak 8.1 Forslag til endring av antall medlemmer i styret:
Mette Marit Femer-Pedersen og Sohaim Bhatti, foreslår at styret endres fra å omfatte alle 6 eiere til kun 3 stk. for å lettere gjennomføre styremøter. Dette ble drøftet på årsmøtet i 2021 også, men ble da vedtatt å fortsette med løsningen hvor alle seksjonseierne er medlem da man trodde på større engasjement ved å benytte digitale møter. Det viser seg nå å være en umulig oppgave å få alle seksjonseierne til å delta og engasjere seg i styrets arbeid, så det er mest hensiktsmessig å nedskalere til 3 styremedlemmer.
Forslag: Styret skal heretter bestå av styreleder, nestleder og 1 styremedlem, og at nytt styre da velges i sin helhet.

MMFP
MS

Sak 8.2 Valg av styreleder:
Forslag styreleder: Sohaim Bhatti

Sak 8.3 Valg av nestleder:
Forslag nestleder: Hermon Suium.

Sak 8.4 Valg av styremedlem:
Forslag styremedlem: Saba Gebreyesus Isac

Sak 9 **Forsikring – endring av mottaker av faktura**:
Det ble i 2023 vedtatt at styreleder mottar faktura – ny styreleder blir da mottaker av faktura.

Sak 10 Eventuelt:

Den vedtatte agenda og sakliste er gjengitt i blå skrift over
3 stemmer for.

Sak 6 **Godkjenning av referat fra årsmøtet 2023**
Vedtak: Årsmøtet godkjente referat fra årsmøtet 2023:
3 stemmer for

Sak 7 **Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen**
Styret foreslo Mette Marit Femer-Pedersen og Hermon Suium til å underskrive protokollen.
Vedtak: Mette Marit Femer-Pedersen og Hermon Suium underskriver protokollen.
3 **stemmer for**

Sak 8 **Behandling av styresammensetning og styremedlemmer:**
Sak 8.1 Forslag til endring av antall medlemmer i styret:
Mette Marit Femer-Pedersen og Sohaim Bhatti, foreslår at styret endres fra å omfatte alle 6 eiere til kun 3 stk. for å lettere gjennomføre styremøter. Dette ble drøftet på årsmøtet i 2021 også, men ble da vedtatt å fortsette med løsningen hvor alle seksjonseierne er medlem da man trodde på større engasjement ved å benytte digitale møter. Det viser seg nå å være en umulig oppgave å få alle seksjonseierne til å delta og engasjere seg i styrets arbeid, så det er mest hensiktsmessig å nedskalere til 3 styremedlemmer.
Forslag: Styret skal heretter bestå av styreleder, nestleder og 1 styremedlem, og at nytt styre da velges i sin helhet.
3 stemmer for at dagens styresammensetning med 6 medlemmer, endres til 3 styremedlemmer.

Sak 8.2 Valg av styreleder:
Forslag styreleder: Sohaim Bhatti
Vedtak: Sohaim Bhatti velges som styreleder.
3 stemmer for

Sak 8.3 Valg av nestleder:
Forslag nestleder: Hermon Suium
Vedtak: velges som nestleder.
3 stemmer for

Sak 8.4 Valg av styremedlem:
Forslag styremedlem: Saba Gebreyesus Isac

H.S MMFP

Vedtak: Saba Gebreyesus Isac var ikke tilstede, men har ikke meldt noen innsigelser i forkant av møtet, og velges da som styremedlem
3 stemmer for.

Sak 9 **Forsikring – endring av mottaker av faktura**:
Det ble i 2023 vedtatt at styreleder mottar faktura – ny styreleder blir da mottaker av faktura.
Dette er ikke presentert som avstemningssak da det i årsmøtet 2023 ble vedtatt med 5 stemmer at styreleder mottar faktura.
Når OBOS går inn som vår forretningsfører, konto er opprettet og innbetaling av fellesutgifter kommer i gang, sendes faktura direkte til OBOS og ikke styreleder.
Avtroppende styreleder kontakter Eika og formidler at ny styreleder har tatt over vervet.

Sak 10 **Eventuelt:**
- Avtroppende styreleder gir beskjed til OBOS om at ny styreleder tar over vervet.
- Sohaim kontakter OBOS for å sjekke hva som må til for å få iverksatt bankkonto og fellesutgifter. Kan være at det må kalles inn til ekstraordinært årsmøte for avklaringer rundt OBOS og bankkonto. Ekstraordinært årsmøte kan kalles inn på kortere varsel.
- Vannmåler leses av 3 ganger i året. Hermon påtar seg ansvaret, og avtroppende styreleder viser hvor vannmåler er, og hvordan avlesningen skjer.
- Avtroppende styreleder kontakter Vann og avløp og oppgir kontaktinfo til Hermon for måleravlesning.
- Sameiets Gmail konto tas over av ny styreleder.
- Avtroppende styreleder sender varsler Altinn om endring i styret, og sender inn protoll fra årsmøtet.

Drammen 11.02.2024

Mette M Femer-Pedersen. Hermon Suium

Mette Marit Femer-Pedersen Hermon Suium

[Signatur fra de to medlemmene som i sak 7 ble valgt til å signere protokollen. Det skal også settes initialer på hver side av de to medlemmene valgt i sak 7.]

H.S MMFP

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0223/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Laurits Grønlands vei 43 3035 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 23, bnr 99, snr 2 (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