PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

TROSTEFARET 2B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

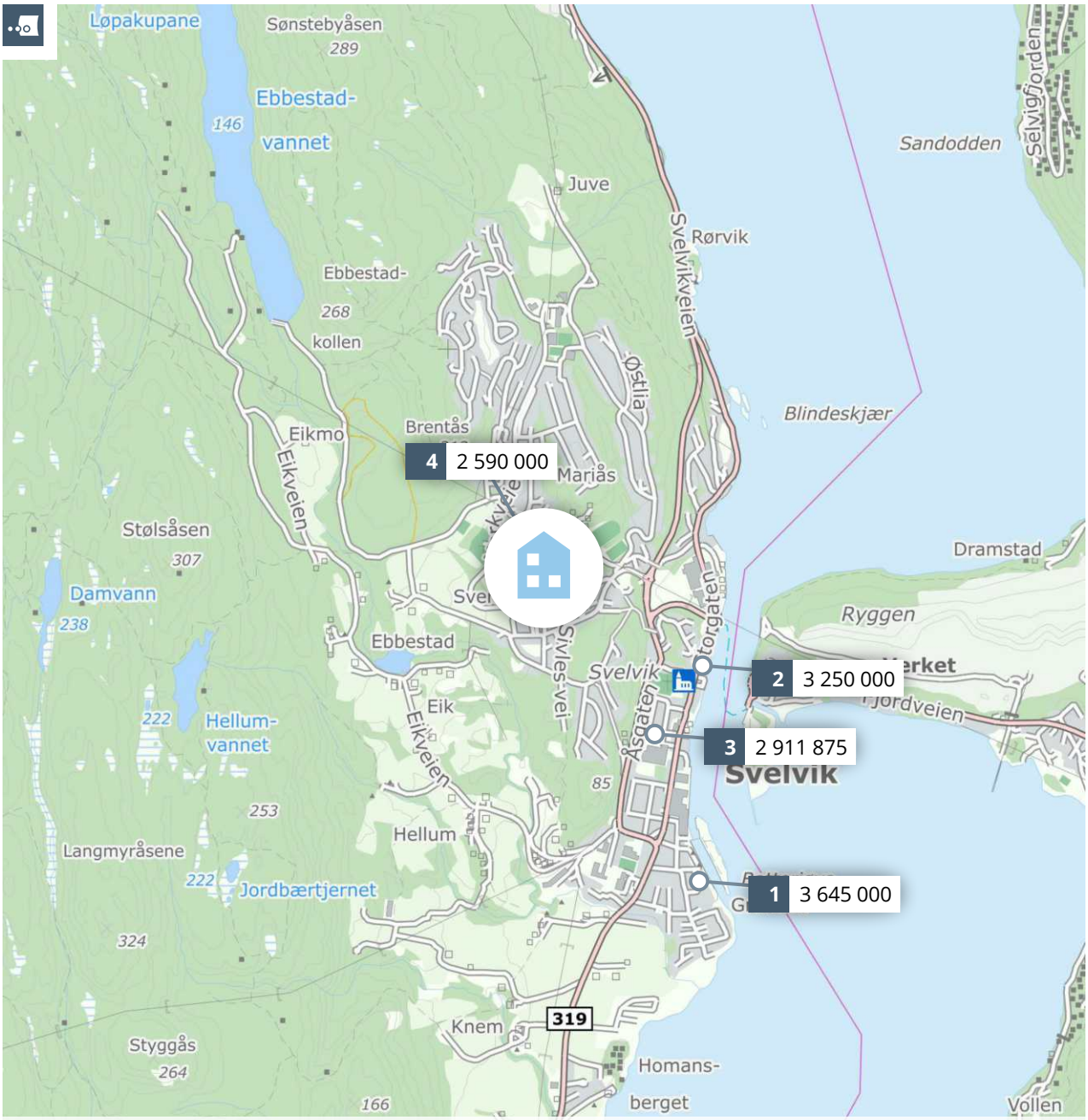
Energiattest

Informasjon fra komunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TROSTEFARET 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 11.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Trostefaret 2 B, 3060 SVELVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 321 BNR 579 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS JUVEOMRÅDET

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	46 552
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	6 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	671
Formue	-
Soverom	2
Etasje	0

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagstien 28 A 58 m² 2020 1. etg 1 sov				29.04.2025	3 690 000	**3 645 000**	0	3 645 000	**62 845**
2	Storgaten 53 61 m² 2016 2. etg 2 sov				16.07.2025	3 400 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**53 279**
3	Myhres gate 15 58 m² 2014 3. etg 1 sov				28.05.2025	2 900 000	**2 900 000**	11 875	2 911 875	**50 205**
4	Trostefaret 2 B 58 m² 2015 2. etg 2 sov				11.12.2023	2 590 000	**2 590 000**	0	2 590 000	**44 655**

Leiligheten ligger i et rolig, barnevennlig og tilbaketrukket boligområde i Svelvik – en sjarmerende "Sørlandsby" med koselige gater, båthavn, sandstrender, svaberg og flotte turområder. Her har du nærhet til både Svelvikmarka med merkede turstier, padlevann og lysløype, samt et variert fritidstilbud med idrettslag, seilforening og kyststi. Sentrum byr på dagligvarebutikker, kjøpesenter med Vinmonopolet, hyggelige kafeer og lokale butikker, og det er kun ca. 26 minutter med bil til Drammen.

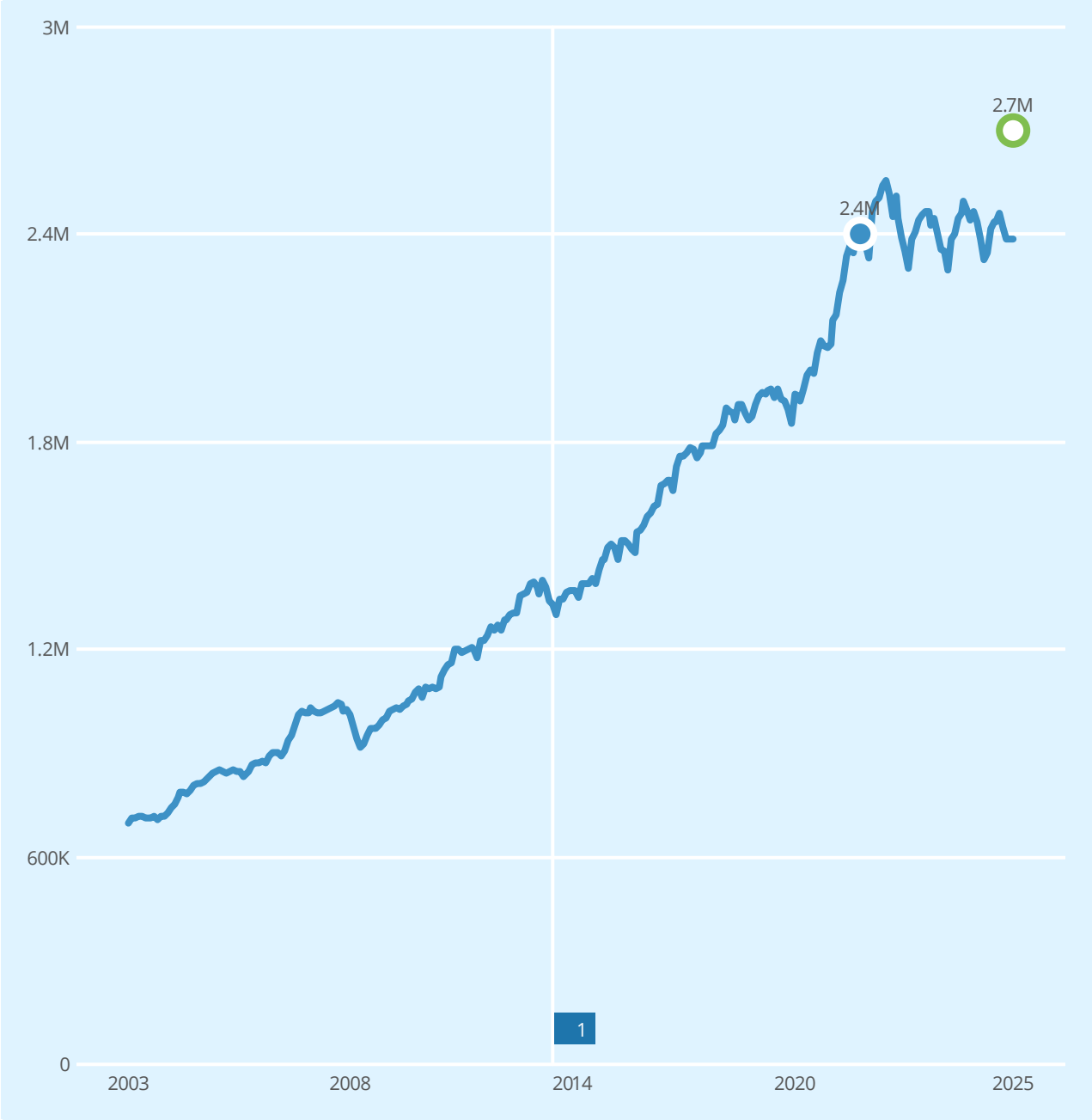
I dette trivelige nærmiljøet finner du en moderne og gjennomført treroms leilighet med god planløsning, lune kvaliteter og lave oppvarmingskostnader takket være vannbåren gulvvarme. Boligen ligger i underetasjen av en velholdt 4-mannsbolig og byr på egen parkeringsplass, romslig markterrasse på ca. 29 m², utebod og innebod – perfekt for deg som ønsker et lettstelt hjem med gode ute- og lagringsmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.08.2021	02.09.2021	05.11.2021	2 400 000	2 400 000	0	2 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ut ifra hva boliger har gått for i Svelvik i det siste, tror vi at 2 700 000 er riktig pris.

Leiligheter til salgs i 3060 SVELVIK nå

7
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 433 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i 3060 SVELVIK siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

3.6M
3 505 000 Prisantydning i snitt
3 463 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
160
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 002 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd
48 596 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
46 552 Trostefaret 2 B Totalpris 2 700 000

Trostefaret 2 B
3060 SVELVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
BRA: 64 m^2
BRA-i: 58 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	1	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Trostefaret 2 B
3060 Svelvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34065

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Selve anlegget er ikke kontrollert. Dette er malt igjen, noe som igjen tyder på at det er manglende vedlikehold av filter.
Det registreres ingen avtrekk eller tilluft til rom.
Det registreres feil kapsel i tak på hovedsoverom (tilluft).

TG3 settes da systemet ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende tilluft eller avtrekk i rom med balansert ventilasjon fører til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert funksjon av ventilasjonsanlegget.

Anbefalte tiltak:
- Kontroller og rengjør filtre og kanaler.
- Kontroller viftene og innregulering, feil innstilling eller defekt vifte kan gi ubalanse i systemet.
- Kontakt fagperson for feilsøking, justering eller service på anlegget.

Tiltakene bør gjennomføres av godkjent ventilasjonsfirma som f.eks Miljøteknikk AS eller Drammen Ventilasjon AS.

(Kostnad avhenger av omfang) I dette tilfellet er det kun beregnet rens/ regulering av anlegget.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 10vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 41,2RF
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TG2 settes allikevel da det registreres bruk av dampsperre mot terreng.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Hvis dampsperre brukes feil i rom under terreng, kan det føre til at fuktighet blir fanget inne i veggene, noe som kan resultere i muggvekst, forringelse av bygningsmaterialer og potensielle strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke registrert tegn til avvik/forhøyede/fuktverdier med det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Dersom det skulle forekomme symptomer anbefales det å å fjerne dampsperren.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting på 30m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det registreres skade i enkelte bord og behov for overflatebehandling.

TG2 settes terrassebord har behov for vedlikehold/lokale utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Lokale utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og levert av Epoq Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp samt frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble registrert synlige tegn til fukt og skader ved befaring i kjøkkenfronter og dekksider.

Komfyrvakt er ikke montert.
Lekkasjesikring (Waterguard) er montert men er ikke tilkoblet.
Det er krav om dette i nyere boliger etter gjeldende forskrifter.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 20år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktskader i fronter, manglende komfyrvakt og ikke tilkoblet lekkasjestopper.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha tilkoblet lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av waterguard. (Krav)
- Det anbefales å montere en komfyrvakt. (Krav)
- Det anbefales å skifte fuktskadede fronter og dekksider.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er delvis utført men vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Det registreres kondens på hovedledning i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i kondens på hovedledning i rørskap. Årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak

Årsak kan ikke stadfestes men skyldes trolig en av følgende:
1. Høy luftfuktighet og kondens:
Røret er et kaldtvannsrør, og når varm, fuktig luft kommer i kontakt med det, dannes kondens som kan forårsake korrosjon over tid.
2. Manglende eller skadet isolasjon:
Kondens oppstår gjerne hvis rørene mangler tilstrekkelig isolasjon. Dette gjør at fukt setter seg direkte på metallflatene.
3. Dårlig ventilasjon eller tett skap:
Skapet eller rommet der rørene står, virker fuktig og dårlig ventilert. Dette forverrer problemet.
4. Det kan også være mikrolekkasjer i koblinger eller pakninger som forårsaker rust og fukt lokalt.

Konsekvens:
- Risiko for lekkasjer eller vannskader, svikt i funksjon på avstengningsventiler, redusert levetid på anlegget, potensiell soppdannelse i skap ved vedvarende fukt..

Anbefalte tiltak:
- Det bør påregnes kontroll av autorisert rørlegger for stadfesting, selv om forholdet antas skyldes kondens/dårlig ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på fuktskade i overflater.
Det registreres flere løse fliser og fliser med «bom» hovedsaklig på vegg.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere med det registreres svertesopp spesielt i overgang gulv/vegg.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:15år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilfredstillende og bom/tegn til løse flis på vegg, samt stedsvis ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- «bom» i fliser betyr at flisen ikke sitter ordentlig fast, noe som kan føre til sprekkdannelse, løs flis eller vanninntrengning over tid.
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke registrert behov for tiltak med gjøres oppmerksom på at flis kan løsne.
- Misfarget fugemasse /svertesopp i overganger bør utbedres.
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår generelt i god stand.
Det registreres dog synlig fuktskader på nedre del av baderomsinnredning.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
- Utskifting av fronter til innredning bør påregnes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det registreres dårlig/ingen avtrekk.

TG2 settes da det ikke registreres spesielt avtrekk. Forholdet må sees under samme punkte som «ventilasjon»

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Leiligheten ligger i 1.etg.
Loftet er derfor ikke inspisert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.8.2025

Rapportdato
2.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Victoria Fota**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Yttervegger, taktekking og drenering er definert som felles bygningsdeler i sameiet, og omfattes derfor ikke av denne tilstandsvurderingen. Det er ikke gjennomført nærmere undersøkelser av disse bygningsdelene. Eventuelle fremtidige vedlikeholds- eller utbedringstiltak vil normalt fordeles mellom seksjonseierne og kan medføre betydelige kostnader pr. seksjon. Det er fra bakkenivå observert bruk av skum som tettemateriale i overgang ved yttervegg. Dette anses ikke å være i tråd med vanlig byggeskikk, og det anbefales at sameiet vurderer forholdet nærmere.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Trostefaret 2 B, 3060 Svelvik**					
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**321**	Bruksnr:	**579**	Festenr:
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	**2015**					
Boligtype:	**Leilighet**					

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i sprøytebetong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	64	58	6	0	31
Totalt m²	**64**	**58**	**6**	**0**	**31**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	58	56	2	- Entre - Soverom 1 - Soverom 2 - Bad - Stue/Kjøkken	- Bod/Teknisk rom
Totalt m²	**58**	**56**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BRA-E = Utvendig bod

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Hulltaking er utført mot i rom under terreng fra soverom.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 10vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 41,2RF
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TG2 settes allikevel da det registreres bruk av dampsperre mot terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Hvis dampsperre brukes feil i rom under terreng, kan det føre til at fuktighet blir fanget inne i veggene, noe som kan resultere i muggvekst, forringelse av bygningsmaterialer og potensielle strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke registrert tegn til avvik/forhøyede/fuktverdier med det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Dersom det skulle forekomme symptomer anbefales det å å fjerne dampsperren.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en platting/markterrasse på 30m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er etablert en platting på 30m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det registreres skade i enkelte bord og behov for overflatebehandling.

TG2 settes terrassebord har behov for vedlikehold/lokale utskiftninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Lokale utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Hvite 1-speils innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vindu, ytterdør og balkongdør er fra byggeår (datostempling 2014)

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 3-lags glass med datostempling 2014.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Leiligheten ligger i 1.etg.
Loftet er derfor ikke inspisert.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Leiligheten ligger i 1.etg med støpt plate på mark.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.6 Kjøkken



Skade i fronter.



Skade i fronter.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og levert av Epoq Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp samt frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble registrert synlige tegn til fukt og skader ved befaring i kjøkkenfronter og dekksider.

Komfyrvakt er ikke montert.
Lekkasjesikring (Waterguard) er montert men er ikke tilkoblet.
Det er krav om dette i nyere boliger etter gjeldende forskrifter.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 20år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktskader i fronter, manglende komfyrvakt og ikke tilkoblet lekkasjestopper.



Skader i dekksider.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha tilkoblet lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av waterguard. (Krav)
- Det anbefales å montere en komfyrvakt. (Krav)
- Det anbefales å skifte fuktskadede fronter og dekksider.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.



Lekkasjestopper er ikke tilkoblet.



Avtrekk er funksjonstestet med papir.

6.7 Lovlighet



Byggegodkjente tegninger

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei



Svelvik kommune

SINGSTAD T BYGN ING
Sem-senteret Andebuveien 3

3170 SEM

Samfunnsutvikling
Vedtaket er behandlet i regi av vertskommunesamarbeidet med Nedre Eiker kommune

Saksbehandler: Janne Grindvollen
Dato: 09.04.2018

Lnr. 444/2018 Arkiv: 2018/80- 21/579/L45

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: 2018/80

Byggested:	Trostefaret 2 B, 3060 SVELVIK	Gnr/Bnr:	21/579
Tiltakshaver:	Byggspesialisten AS	Adresse:	Stjerneveien øvre 22, 3032 Drammen
Ansvarlig søker:	SINGSTAD T BYGN ING	Adresse:	Sem-senteret Andebuveien 3, 3170 SEM
Tiltakets art:	Firemannsbolig	Bruksareal:	222,4 m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 25.11.13 med endring datert 20.01.2015 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 13.03.2018 med komplettering 26.03.2018.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Janne Grindvollen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Postboks 399, 3051 Mjøndalen
E-post: post@nedre-eiker.kommune.no

Ferdigattest

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra 2015.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

6.9 Vannledninger





Kondens på vannrør.

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Anlegget er fra 2015 og er utført av Brødrene Kittelsen Rørleggerbedrift AS.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er delvis utført men vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Det registreres kondens på hovedledning i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i kondens på hovedledning i rørskap. Årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak kan ikke stadfestes men skyldes trolig en av følgende:
1. Høy luftfuktighet og kondens:
Røret er et kaldtvannsrør, og når varm, fuktig luft kommer i kontakt med det, dannes kondens som kan forårsake korrosjon over tid.
2. Manglende eller skadet isolasjon:
Kondens oppstår gjerne hvis rørene mangler tilstrekkelig isolasjon. Dette gjør at fukt setter seg direkte på metallflatene.
3. Dårlig ventilasjon eller tett skap:
Skapet eller rommet der rørene står, virker fuktig og dårlig ventilert. Dette forverrer problemet.
4. Det kan også være mikrolekkasjer i koblinger eller pakninger som forårsaker rust og fukt lokalt.

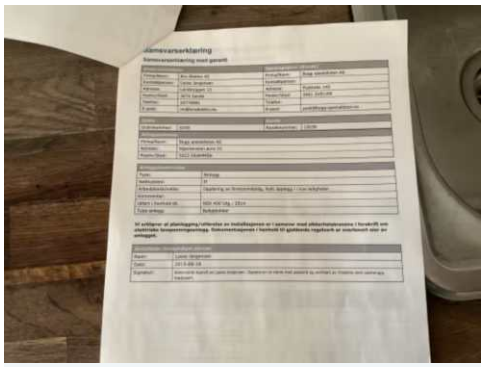
Konsekvens:
- Risiko for lekkasjer eller vannskader, svikt i funksjon på avstengningsventiler, redusert levetid på anlegget, potensiell soppdannelse i skap ved vedvarende fukt..

Anbefalte tiltak:
- Det bør påregnes kontroll av autorisert rørlegger for stadfesting, selv om forholdet antas skyldes kondens/dårlig ventilering.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom.



Samsvarserklæring.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Schneider automat-sikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod/teknisk rom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Bro Elektro AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget

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.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Leiligheten er oppført med vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme er et system hvor varme fordeles via rørsystemet i gulvet.
Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt.
Det er vannbåren gulvvarme i følgende rom:
- Begge soverom
- Stue/Kjøkken

Rørene som benyttet i gulvvarmeanlegg forventes å ha en levetid på 80-100år.
Forventet gjenværende levetid: 60-70år.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
297L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er oppført en 297 L Oso v.v bereder.
Bereder er 10år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkasjesikring.
Bereder er direkteilkoblet.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-3

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom.
Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Selve anlegget er ikke kontrollert. Dette er malt igjen, noe som igjen tyder på at det er manglende vedlikehold av filter.
Det registreres ingen avtrekk eller tilluft til rom.
Det registreres feil kapsel i tak på hovedsoverom (tilluft).

TG3 settes da systemet ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende tilluft eller avtrekk i rom med balansert ventilasjon fører til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert funksjon av ventilasjonsanlegget.

Anbefalte tiltak:
- Kontroller og rengjør filtre og kanaler.
- Kontroller viftene og innregulering, feil innstilling eller defekt vifte kan gi ubalanse i systemet.
- Kontakt fagperson for feilsøking, justering eller service på anlegget.
Tiltakene bør gjennomføres av godkjent ventilasjonsfirma som f.eks Miljøteknikk AS eller Drammen Ventilasjon AS.

(Kostnad avhenger av omfang) I dette tilfellet er det kun beregnet rens/ regulering av anlegget.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.14 Våtrom: Bad



Svertesopp

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.



Svertesopp



Synlig mansjett i klemring.



Bom i fliser

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei



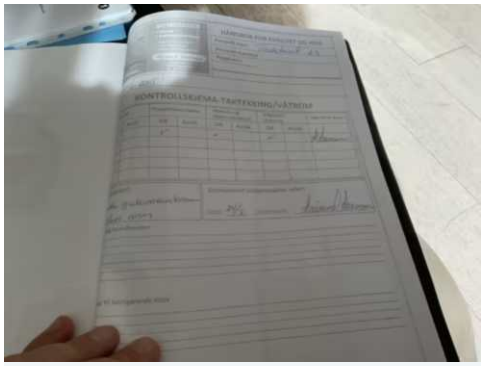
Ufagmessig utførelse.



Fuktskade i innredning.



Fuktskade i nedre del av karmlister.



Dokumentasjon membran,

Rommet er fra byggeår 2015.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjsone med sluk rett under	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjsone uten sluk rett under	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets bevegelsesbane.
Restgulv ved nedsenket dusjsone	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig nedsenking.

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på fuktskade i overflater.
Det registreres flere løse fliser og fliser med «bom» hovedsaklig på vegg.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere med det registreres svertesopp spesielt i overgang gulv/vegg.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:15år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilfredstillende og bom/tegn til løse flis på vegg, samt stedsvis ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- «bom» i fliser betyr at flisen ikke sitter ordentlig fast, noe som kan føre til sprekkdannelse, løs flis eller vanninntrengning over tid.
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke registrert behov for tiltak med gjøres oppmerksom på at flis kan løsne.
- Misfarget fugemasse /svertesopp i overganger bør utbedres.
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring og det foreligger dokumentasjon i FDV Perm.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår generelt i god stand.
Det registreres dog synlig fuktskader på nedre del av baderomsinnredning.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
- Utskifting av fronter til innredning bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det registreres dårlig/ingen avtrekk.

TG2 settes da det ikke registreres spesielt avtrekk. Forholdet må sees under samme punkte som «ventilasjon»

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Membran opplyses være lagt av Håvard Hansen

6.15 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

6.16 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har følgende oppvarming: - Varmekabler på bad. - Varmekabler i entre. - Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og begge soverom.

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251045

Selger 1 navn
Victoria Fota

Gateadresse
Trostefaret 2B

Poststed	Postnr
SVELVIK	3060

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 09

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251045

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et lite hull i veggen på et av soverommene. Skal fikses før visning.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251045

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en skade på terassedør. mangler plastbit. Vindu på hovedsoverom mangler håndtak.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251045

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Fota	15716389754386359f74e9745599834d4daa970e	09.08.2025 13:23:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251045

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Husleie

Trostefaret 2b. 3060 svelvik. Vedtatt Styremøte 6.7.25.

Bygget nærmer seg 10år. Vi må begynne å spare til vedlikehold. Store utgifter vil komme.

1000kr mnd pr enhet.
Første betaling blir 1sept.

Vedlikehold

Trostefaret 2b. 3060 svelvik

- All vedlikehold ute er felles. Bortsett fra eget bygget. Dvs ute bod og stor veranda leilighet 2.

- Hva må vedlikeholdes innen kort tid!

- vaske hele bygget med egnet såpe. Før høst 25.
- må det males? Evt når.
- ser mur ok ut?
- Rens av ventilasjonsanlegg. Før høst 25.

- Spylle søppelcontainer? Må søppelhus males?

- Dugnad? Plukke søppel, klippe skråning/ grøft.

Husregler

Trostefaret 2b. 3060 svelvik. Vedtatt på Styremøte 6.7.25

- søppel: Alle skal sortere etter gjeldende regler, store ting kjøres til søppelfylling. Søppel skal ikke oppbevares ute, kastes på bakken eller kastes i skråning. Rotter og skjærer er ikke ønsket i sameiet. Sneiper må kastes i egnet brannsikker beholder.
- Alle har et ansvar for at det er ryddig og stelt ute. Ansvar for det som naturlig tilfaller enkelte enhet. Utearealene skal tilstrebes bruk slik at andre seksjonseiere ikke sjeneres unødig.
- Grilling: Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektriskgrill eller gassgrill. Kulgrill og bålpane er forbudt. Grilling skal kun foregå under oppsyn, og i god avstand til brenbart materiale.
- Parkering: Alle enheter har 1 parkeringsplass. Resten er gjesteplasser. Og skal ikke benyttes til varig parkering. Ved behov for flere plasser, må man finne annet egnet sted selv. Parkeringen skal ikke brukes til overnatting. Det er ikke tillatt å la biler stå på tomgang unødig (mer enn 5min)

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**321**	**579**	**0**	**4**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.06.2015	Nei	Nei			60/240	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			321/579/0/4	0
					321/579/0/3	0
					321/579/0/2	0
					321/579/0/1	0
					321/579	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			321/579/0/4	0
					321/579/0/1	0
					321/579	0
					321/579/0/2	0
					321/579/0/3	0
Seksjonering	05.05.2015	17.06.2015	2015/2107		321/579/0/4	0
					321/579/0/2	0
					321/579/0/3	0
					321/579/0/1	0
					321/579	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300408444	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Ferdigattest	240	0	240

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Trostefaret	2	B		Nord: 6609646 Øst: 578798 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1605-Juveområdet Stemmekrets 13-Svelvik Postnummerområde 3060-SVELVIK Tettsted 2562-Svelvik SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**321**	**579**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	747	712	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.02.2008	Nei	Nei	Ja	4		Nord: 6609645.76 Øst: 578798.35 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring

Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			321/579/0/4	0
					321/579/0/3	0
					321/579/0/2	0
					321/579/0/1	0
					321/579	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			321/579/0/4	0
					321/579/0/1	0
					321/579	0
					321/579/0/2	0
					321/579/0/3	0
Annen forretningstype	18.01.2017	18.01.2017			321/579	0
					322/6007	0
					321/34	0
					321/26	0
					321/35	0
Seksjonering	05.05.2015	17.06.2015	2015/2107		321/579/0/4	0
					321/579/0/2	0
					321/579/0/3	0
					321/579/0/1	0
					321/579	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	16.04.2015	04.05.2015	15/1487		321/61	0
				Mottaker	321/579	35.6
					321/34	0
				Avgiver	321/76	-35.7
					321/6000	0
Oppmålingsforretning	06.02.2014	11.02.2014	14/59		322/6007	0
					321/6000	0
					321/76	0
					321/26	0
					321/579	0
					321/34	0
Kart- og delingsforretning	27.02.2008			Mottaker	321/579	712

Avgiver	321/76	-712	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300408444	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Ferdigattest	240	0	240

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Trostefaret	2	B		Nord: 6609646 Øst: 578798 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1605-Juveområdet Stemmekrets 13-Svelvik Postnummerområde 3060-SVELVIK Tettsted 2562-Svelvik SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 07/1443 M-Målebrevsnummer: 2778	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
747	Nord: 6609645,7601283 Øst: 578798,34999556 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**321**	**579**	**0**	**4**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	300408444	0	Ferdigattest	Bolig	240	120	0	240

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6609646.7 Øst: 578794.8 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	25.11.2013	26.11.2013	
MB-Midlertidig brukstillatelse	03.07.2015	06.07.2015	
FA-Ferdigattest	09.04.2018	10.04.2018	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0102	Bolig	59	3	Kjøkken	1	1	Trostefaret 2B	321	579	0	4

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	120	0	120

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	2	120	0	120

Referanse
J-Journalnummer: 2015/349

Referanse
J-Journalnummer: Ephorte 2018/80

Referanse

J-Journalnummer: 2015/2845

Referanse

J-Journalnummer: 2013/1594

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**321**	**579**	**0**	**4**	Trostefaret 2B, 3060 SVELVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	747.03m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	25.81m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	747.03m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 071119690002	Ødegården Juve (8.2.1969)	Boliger	619.73m^2
	3301 071119830001	Nordre Tømmerås - Brenna (28.6.1979)	Boliger	127.29m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0711MV-36-54-88	MVE BRENNA-TøMMERåSJORDET(VESTRE TøMMERåS) (4.5.1988)
MV-17-0009-02	MVE NORDRE TøMMERåS - BRENNA (25.2.2002)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REG. PLAN NR. 5

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN GRØSFJELL - JUVE OMRÅDET, SVELVIK KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2.

a. Eneboliger skal oppføres i 1 etasje. Hvor terrenget gjør det naturlig, kan bygningsrådet godkjenne underetasje mot fallende terreng innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Hvor det er underetasje, eller grunnmurens største høyde overstiger 1.2o m. skal den trekkes noe inn i forhold til vegglivet eller fasaden brytes på annen tilfredsstillende måte.
Bebygget areal iberegnet garasje må for eneboligtomtenes vedkommende ikke overstige 2o % av tomtens netto areal.

b. Rekkehusene kan bygges i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget faller i rekkehusenes lengderetning og det ikke er hensiktsmessig å fylle opp, skal husene avtrappes slik at grunnmurenes høyde ikke blir for stor.

c. Takvinkler skal være fra 15° til 27°. Unntaksvis kan bygningsrådet tillate flate tak. For grupper av hus som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel. Knestokk eller takoppbygg tillates ikke.

d. Garasje skal søkes bygget sammen med våningshus. Hvor dette ikke er mulig, skal garasjenes plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasje skal anmeldes samtidig med våningshuset, selv om den skal bygges senere.
I tillegg til garasje, skal det skaffes en oppstillingsplass for en bil pr. bolig på egen tomt.
Avkjørsel skal være horisontal 1,5 m. fra vegkant.

§ 3.

Boligveger gjennom området skal bygges etter de høyder og tverrprofiler som kommunen fastsetter.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan tillates steinmur eller hekk inntil 5o cm. høy. Mellom tomtene kan oppsettes gjerde ca. 5o cm. høyt med hekk plantet inntil.

§ 6.

Tørkestativer og søppeldunker skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboene og omgivelsene for øvrig.

§ 7.

På de regulerte gangveger er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt.

§ 8.

Tomtene må ikke beplantes med busker og trær som etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Når særlige grunner taler for det, kan unntak fra disse bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Svelvik kommune.

§ 1o.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strir mot disse bestemmelser.

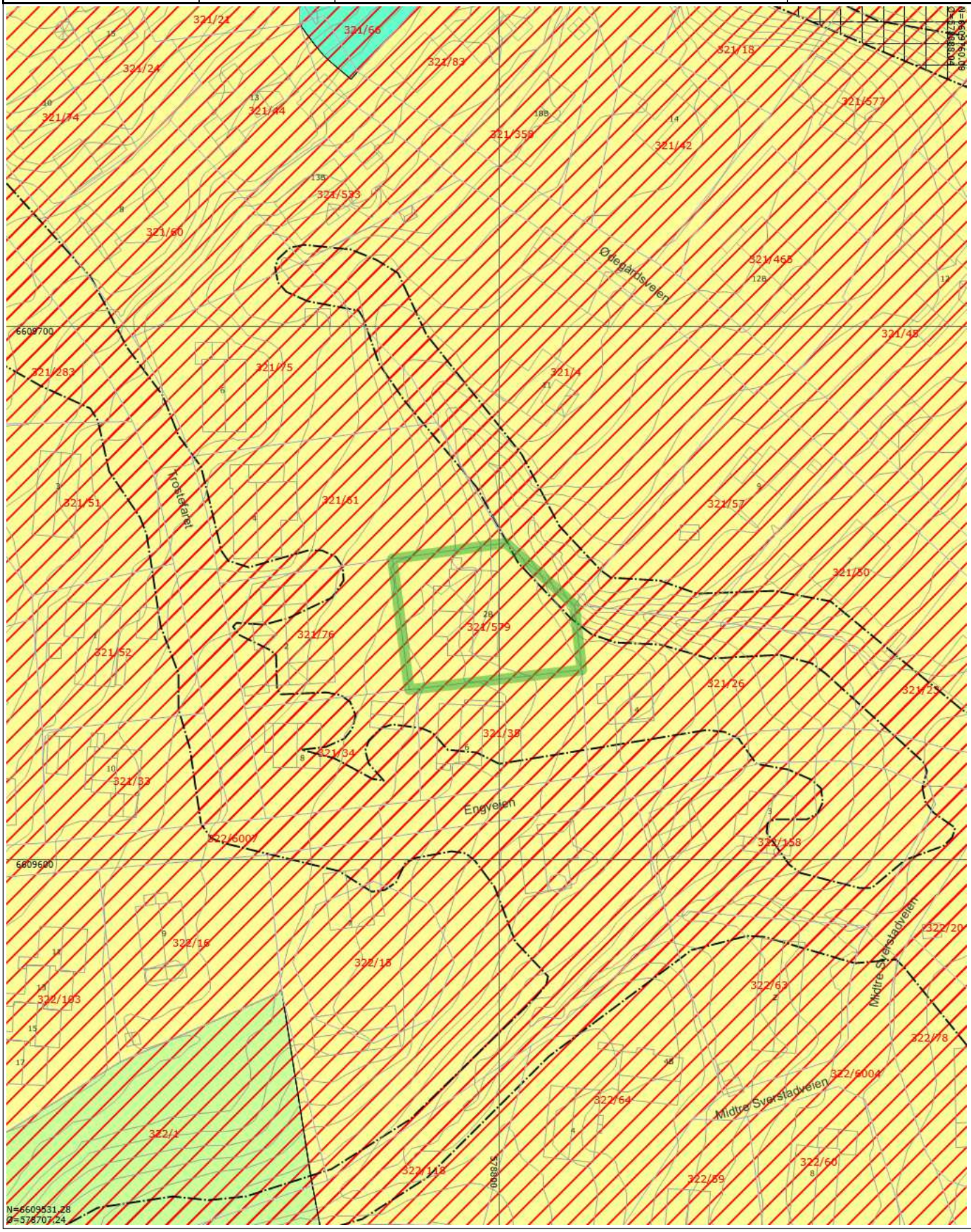
--ooOoo--

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 321	Bnr: 579	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Trostefaret 2B 3060 SVELVIK			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Elv og bekk

Høydekurve

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig

Grense for arealformål

Grense for båndleggingsoner

Grense for faresoner

Båndlegging etter andre lover - Nåværende

Ras- og skredfare

Flomfare

Boligbebyggelse - Nåværende

Blå/grønnstruktur - Nåværende

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

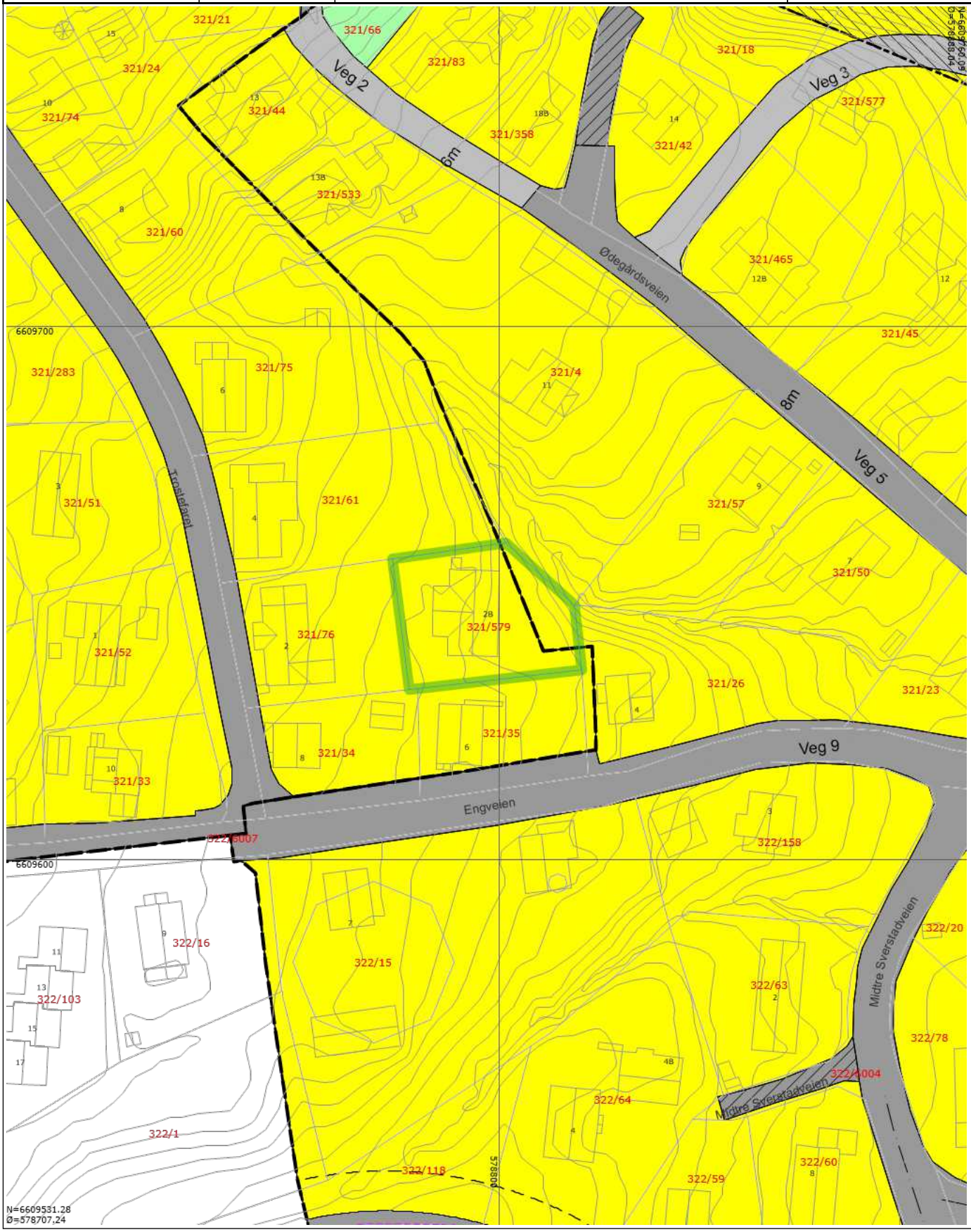
KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 321	Bnr: 579	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Trostefaret 2B 3060 SVELVIK			
Annen info:	Ødegården Juve			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

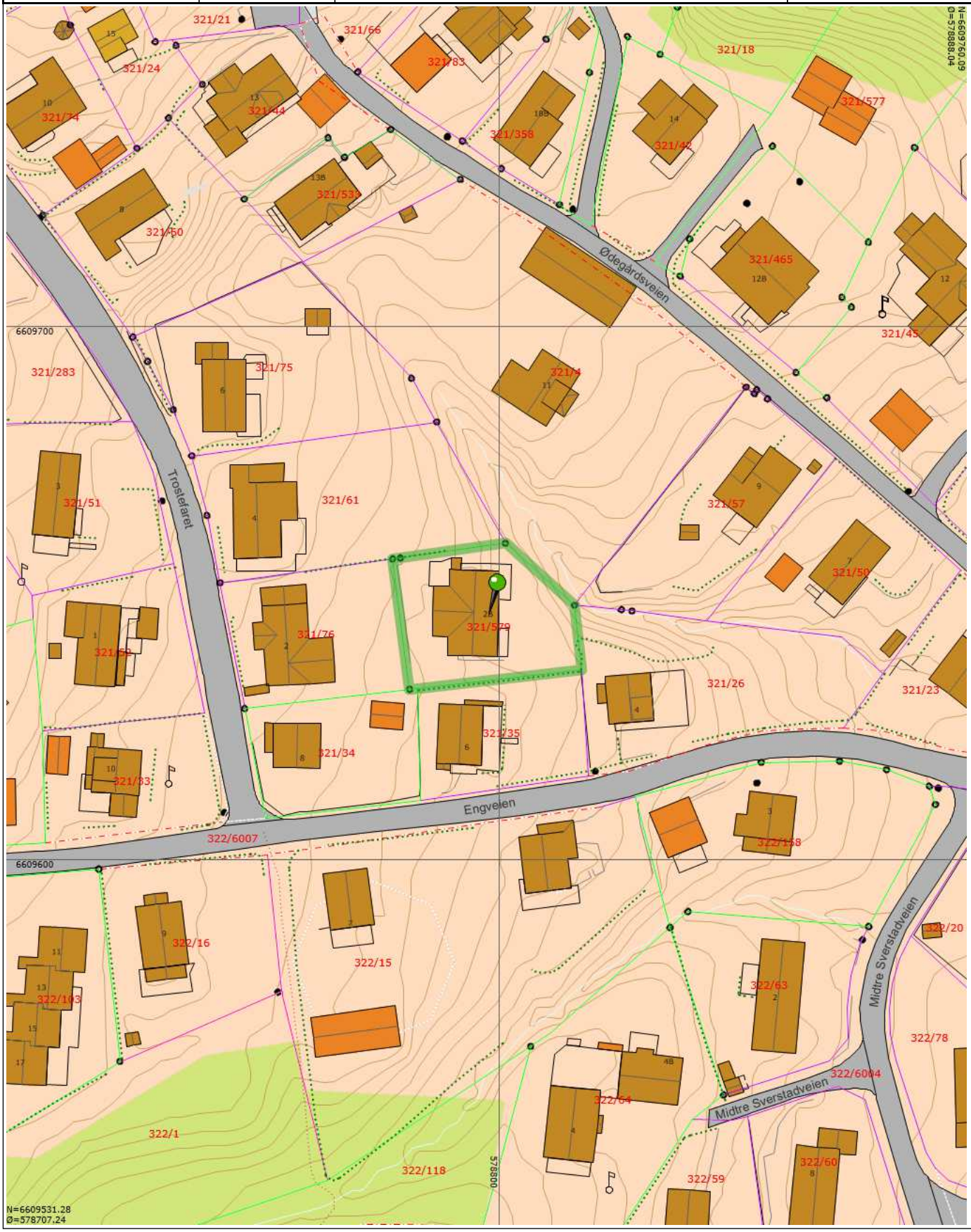
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Elv og bekk
Høydekurve	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Høyspenningsanlegg	Boligområde	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Park	Felles avkjørsel

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 321	Bnr: 579	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Trostefaret 2B 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt	Teiggrense generert
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegrekkverk	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Fritidsbolig	Garasje og uthus	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Elv og bekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Høydekurve
Bebygd område	Skog	Annet

Svelvik kommune

Dato: 28.01.2016
Vår ref.: 15/349 8
GBNR 21/579
Arkiv:

Singstad T Bygn Ing
bits@singstad.no

21/579 - TROSTEFARET 2B - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR SNR 3 OG 4

Ref.:

- Tillatelse til tiltak dat. 25.11.13, endring av tillatelse dat. 20.01.15
- Søknad om midlertidig brukstillatelse dat. 28.01.16

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningslovens § 21-10

På bakgrunn av mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse dat. 28.01.16 og oppdatert gjennomføringsplan, gis det i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 midlertidig brukstillatelse for bolig snr 3 og 4 som omsøkt.

BESKRIVELSE

Det er gitt tillatelse til oppføring av bolig med 4 boenheter på eiendom m/gbnr 21/579. Bygningen er seksjonert i 4 boligseksjoner. Det søkes om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, snr 3 og 4.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Gjennom søknad om midlertidig brukstillatelse og oppdatert gjennomføringsplan, har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll av arbeidene er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at arbeidene er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

GJENSTÅENDE ARBEIDER

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er oppføring av balkonger. Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til snarest mulig. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidene er ferdigstilt.

Med vennlig hilsen

Anders Grislingås
Byggesaksbehandler

Svelvik kommune

SINGSTAD T BYGN ING
Sem-senteret Andebuveien 3

3170 SEM

Samfunnsutvikling
Vedtaket er behandlet i regi av vertskommunesamarbeidet med Nedre Eiker kommune

Saksbehandler: Janne Grindvollen
Dato: 09.04.2018

L.nr. 444/2018 Arkiv: 2018/80- 21/579/L45

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: 2018/80

Byggested:	Trostefaret 2 B, 3060 SVELVIK	Gnr/Bnr:	21/579
Tiltakshaver:	Byggspesialisten AS	Adresse:	Stjerneveien øvre 22, 3032 Drammen
Ansvarlig søker:	SINGSTAD T BYGN ING	Adresse:	Sem-senteret Andebuveien 3, 3170 SEM
Tiltakets art:	Firemannsbolig	Bruksareal:	222,4 m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 25.11.13 med endring datert 20.01.2015 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 13.03.2018 med komplettering 26.03.2018.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

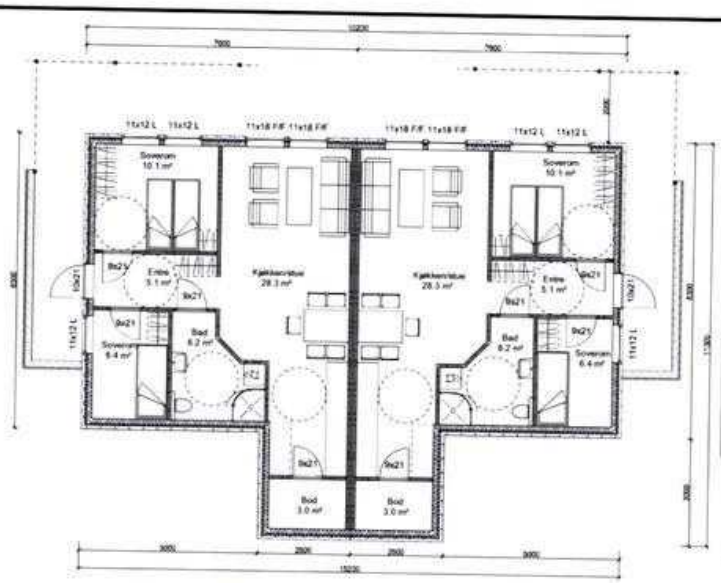
Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

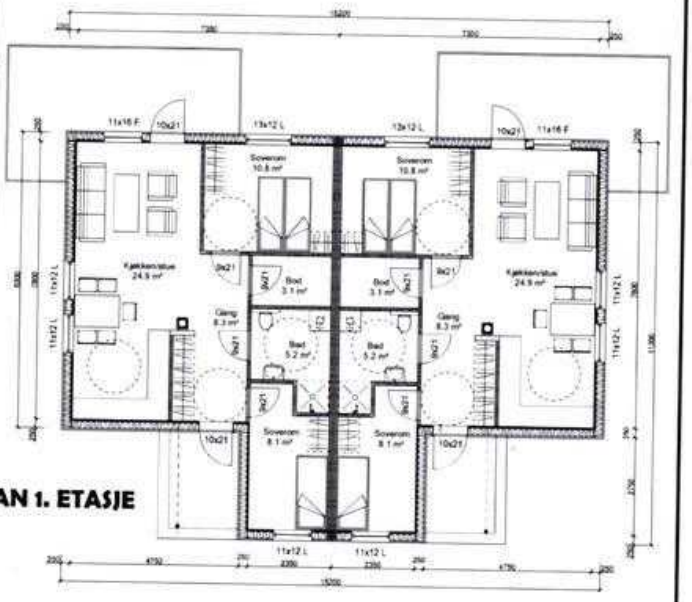
Janne Grindvollen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

SVELVIK KOMMUNE
L nr
Saksbeh
Angris
17 OKT 2014
Ark kode P 21/579
Ark kode S
Saksnr 13/1594 Dok nr 12



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

BITS ARK. & ING. AS

A 14.10.2014 Endring terrasser

4-mannsbolig | PLANER

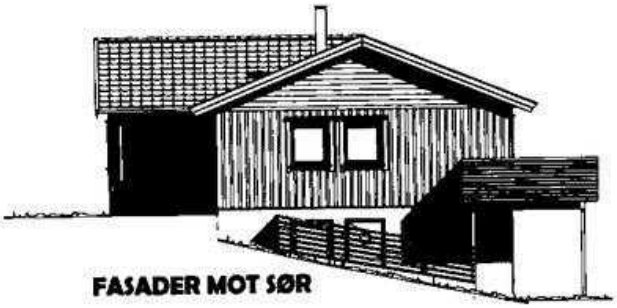
Tiltakshaver: BYGGSPESIALISTEN AS
Byggeadresse: TROSTEFARET 2B
Kommune: SVELVIK
Gnr: 21 Bnr: 579 Mal: 1:100
Dato: 12.09.2014
Tegn: T Sangstad
Grunnmod:
Tegn.nr: TRO61_501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

BITS



FASADER MOT VEST



FASADER MOT SØR

BITS ARK. & ING. AS

A 14.10.2014 Endring terrasser

4-enmannsbolig	FASADER

Tiltakshaver: BYGGSPESIALISTEN AS

Eiendommen: TROSTEÅRET 2B

Kommune: SVELVIK

Gnr: 31 Bnr: 579 fnr: 1 snr: 100

Dato: 17.09.2014

Tegn: T. Singsaker

Gnummer:

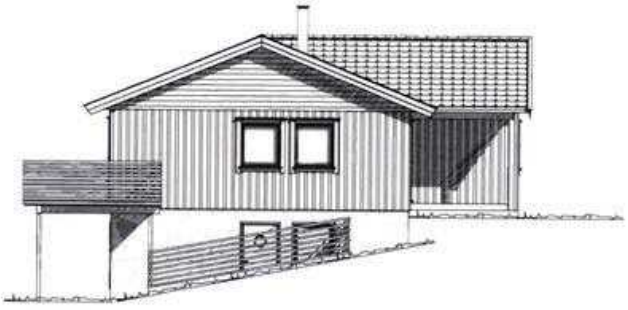
Tegn.nr: TRO01 - 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

BITS



FASADER MOT ØST



FASADER MOT NORD

BITS ARK. & ING. AS

A 14.10.2014 Endring terrasser

4-mannsbolig	FASADER

Tiltakshaver: BYGGSPESIALISTEN AS

Byggadresse: TROSTTJÆRET 2B

Kommune: SVELVIK

Gnr: 21 Bnr: 579 Mål: 1:100

Dato: 12.09.2014

Tegn: T. Singstad

Grunnmod.

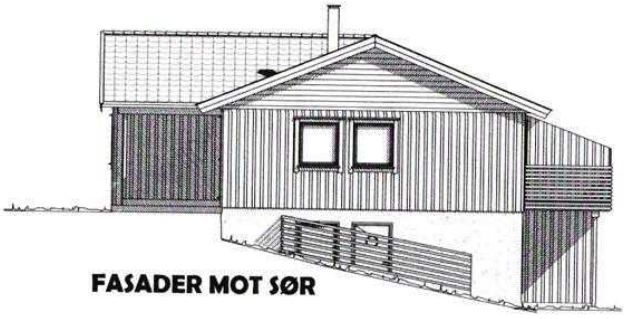
Tegn.nr: TROS1_500

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

BITS



FASADER MOT VEST



FASADER MOT SØR

BITS ARK. & ING. AS

4-mannsbolig	FASADER

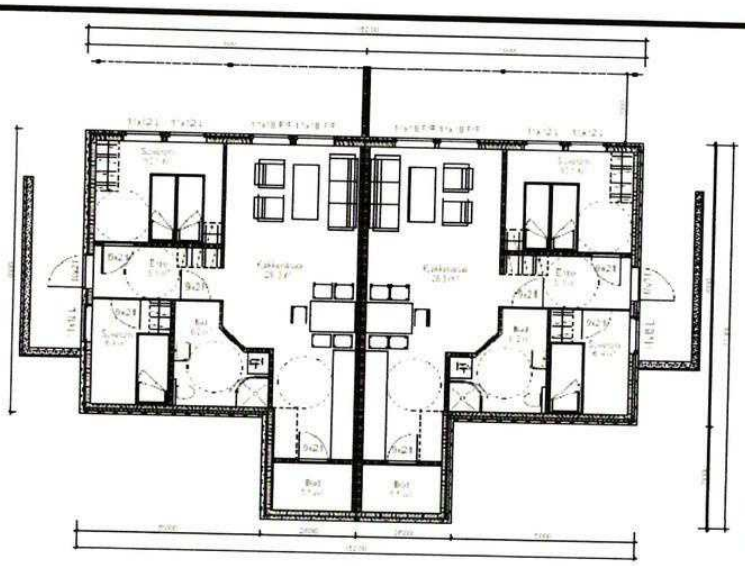
Tiltakshaver: BYGGSPESIALISTEN AS
Byggadresse: TROSTEFARET 2B
Kommune: SVELVIK
Gnr: 21 Bnr: 579 Mål: 1:100

Dato: 12.09.2014
Tegn: T. Singstad
Grunnmod.:
Tegn.nr: TROS1_502

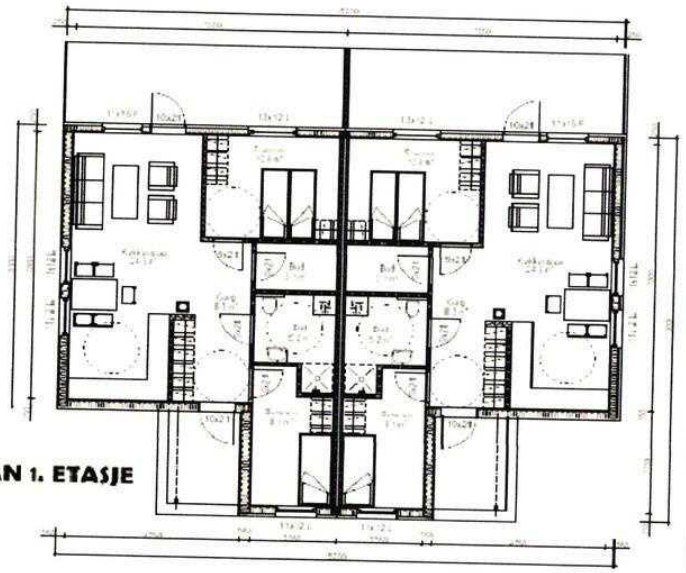
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

BITS
Arkitekt og Ingeniør AS
Andebuveien 3, 3170 Sem
Tlf: 33332884 Mob: 91148903
e-post: bits@singstad.no

BOLIG MED UTLEIE LEILIGHET



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

E-8

Flerfamiliebolig Nyheim utg

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Plan - bygg og forvaltning



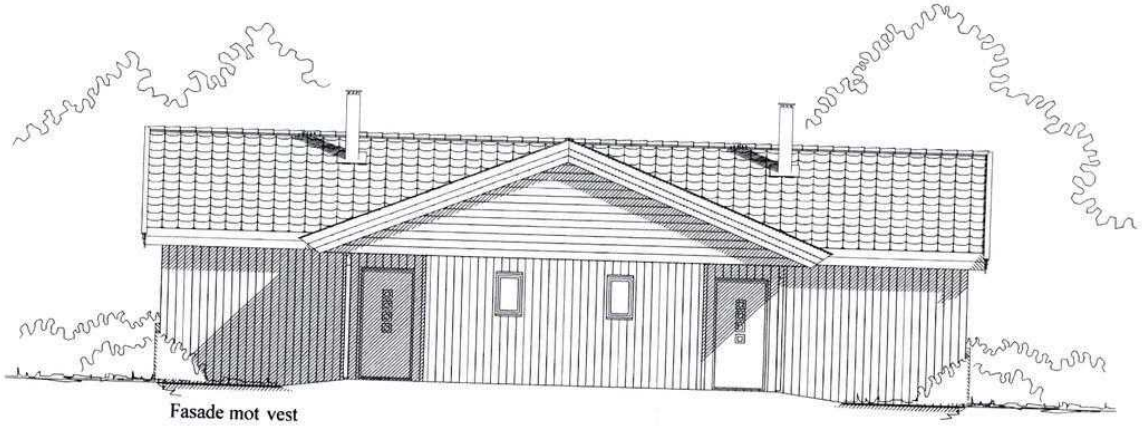
Byggspesialisten A/S

Hedalm
Arnebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E-4

SVELVIK KOMMUNE
Plan, bygg og forvaltning



Fasade mot vest

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

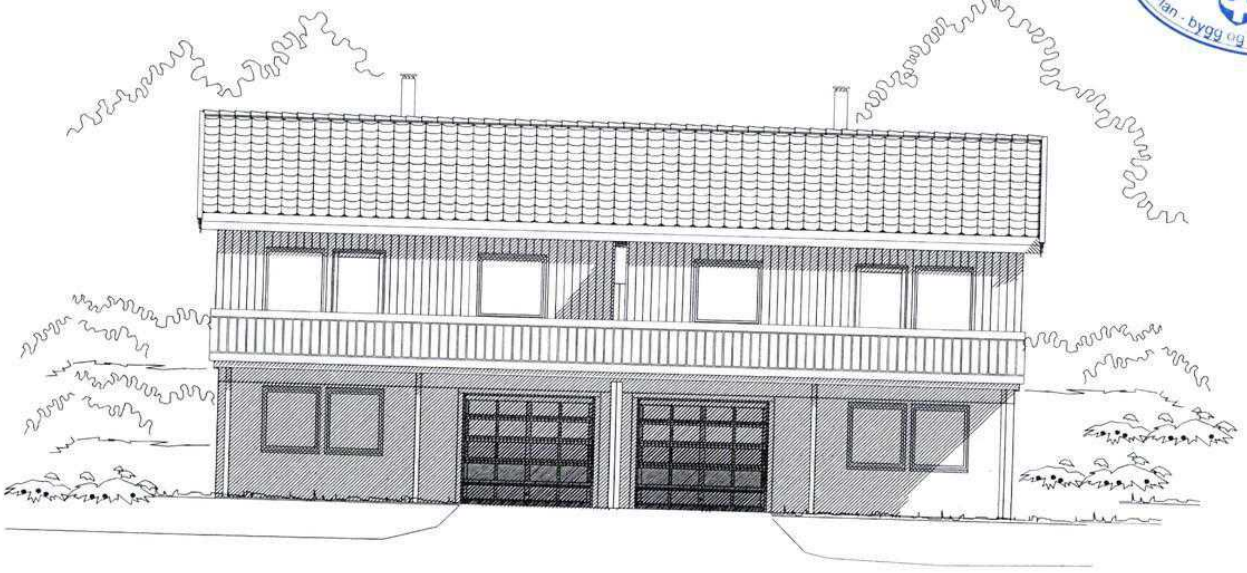
Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012	A Div. endr. 19.12.2012tlj
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 505 Fasade 1		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A	

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E-6

SVELVIK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING
Plan - bygg og forvaltning



Fasade mot øst

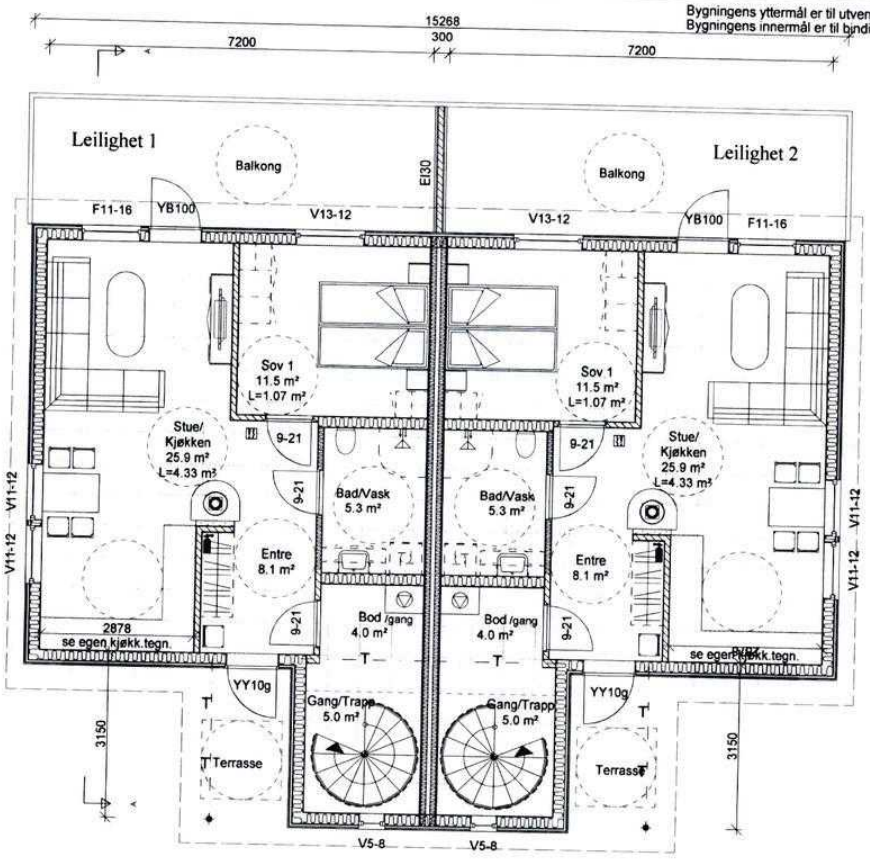
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012	A Div. endr. 19.12.2012tlj
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 507 Fasade 3		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914	Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E-3



Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.

Hedalm Anebyhus leverer ikke trapp.
Bjelkelag mot trapp leveres med rett kanttbjelke (striplet). Gelender mot trapp besørges av trappeleverandør.

A Div. endr.	19.12.2012	tig

Målestokk 1 : 100

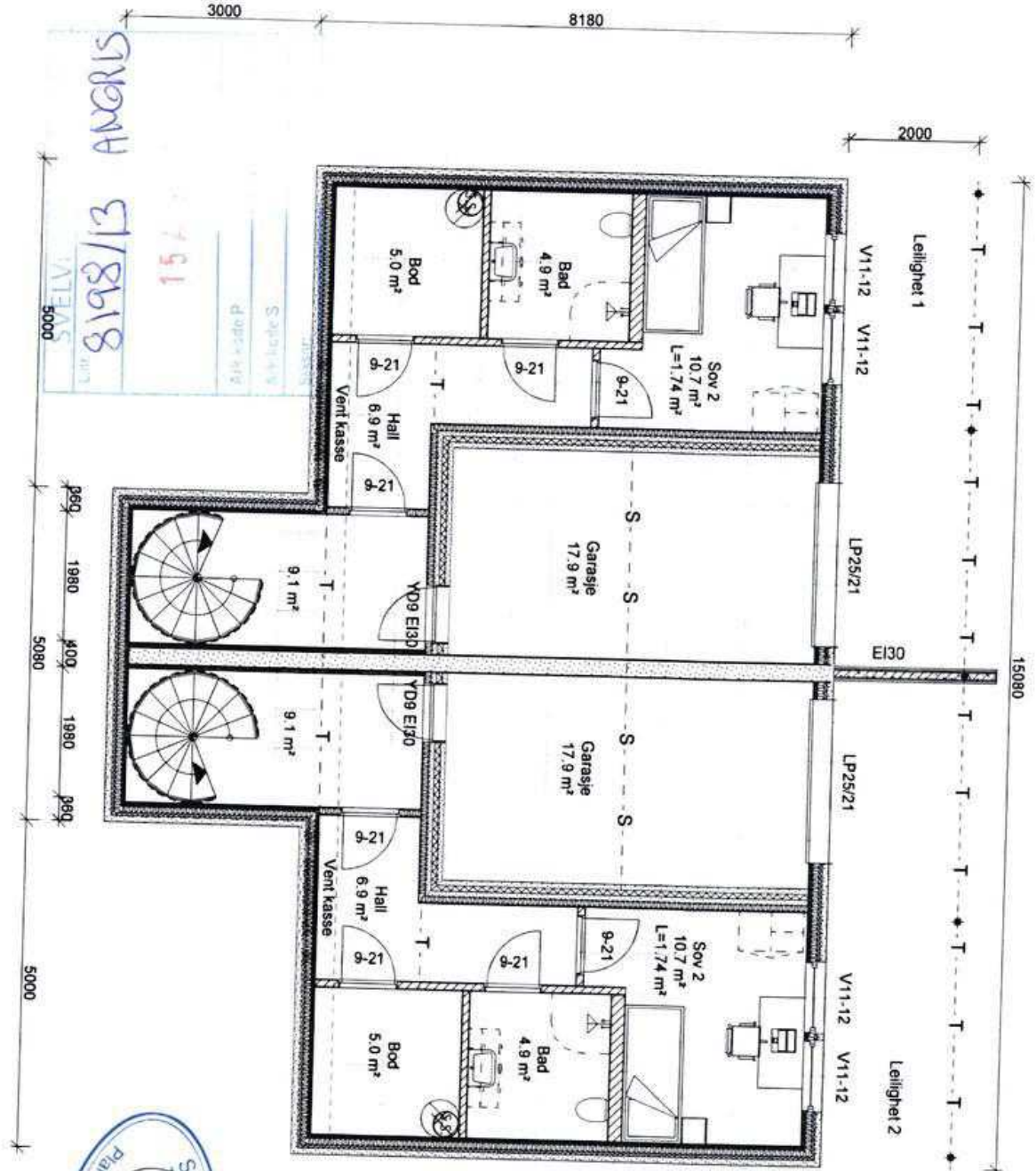
Hedalm Anebyhus

Dato: 28.11.2012
Sign.: HF
Tegn.nr.: 5914
Rev.: A
E-nr.: E0:62x2
Ordre nr.: PN 0051
Hustype: Flerfamilieholig Nyheim

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver:
Byggspesialisten A/S
Byggeplass (Gnr./Bnr):
Trostefaret 2B, Svelvik
Tilbud nr.
21/579
Arknr.:
503 Plan 1. etasje

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER
Plan-, bygg og forvaltning



Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
Bygningens innemål er til bindingsverk innvendig.

SVELVIK KOMMUNE TEKNISK TJENESTER Plan-, bygg og forvaltning

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

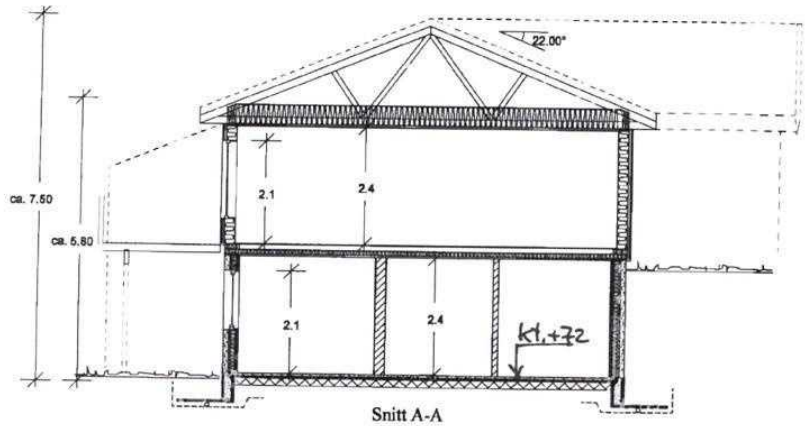
A Div. endr. 19.12.2012			
Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S	Tilbud nr.	Målestokk 1 : 100	
Byggeplass (Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik 21/579	Ordre nr. PN 0051	Dato: 28.11.2012	Hedalm Anebyhus
Arknr.: 502 Plan kjeller	Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Sign.: HF	
		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A

DATA DESIGN SYSTEM

E-2

Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.

SVELVIK KOMMUNE
L.nr. 11492/13 Saksbeh.
31 OKT 2013
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr: Dok.nr:



Snitt A-A

Volum pr. leilighet:	VOLUM
Und.etg.plan	92.00
Hovedplan	149.00
Sum	241.00

SVELVIK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING Plan, bygg og forvaltning

Areal pr. leilighet:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Uhyrdig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
U. etg. plan	38.4	17.9	56.3	33.4
1. etg. plan	62.0	0.0	62.0	58.0
SUM :	100.4	17.9	118.3	91.4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0	0.0
BYA : totalt	149.0	44.9	193.9

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

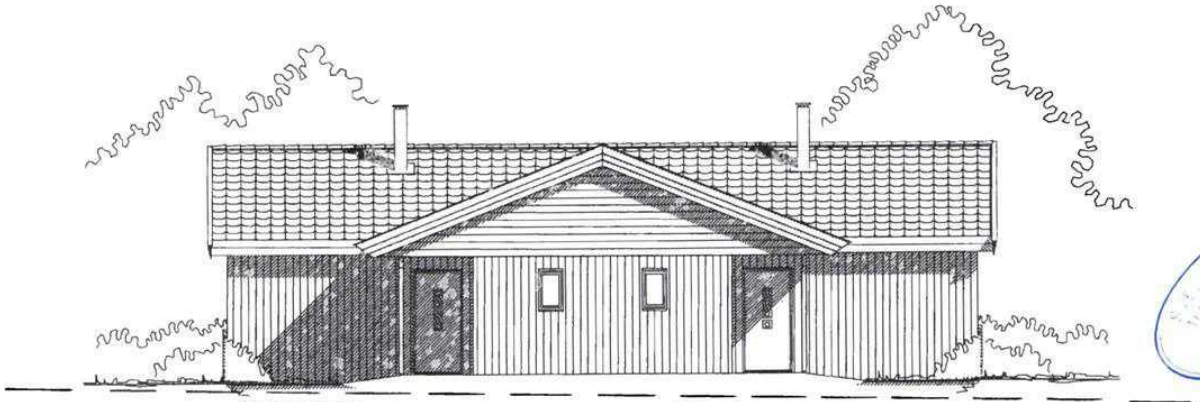
A Div. endr. 19.12.2012tlj

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr.	Dato:
Byggspesialisten A/S		1 : 100		28.11.2012
Byggeplass/(Gnr./Bnr):			Ordre nr.	Sign.:
Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		PN 0051	HF
Hustype:	Arkivnr.		E-nr.:	Tegn.nr.: Rev.:
Flerfamiliebolig Nyheim utg	501 Snitt og arealer		E0:62x2	5914 A

Hedalm Anebyhus

© Data Design System

E-4



Fasade mot vest

Eks. terreng

KOMMUNE ... TJENESTER ... Godkj

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Div. endr. 19.12.2012tlj

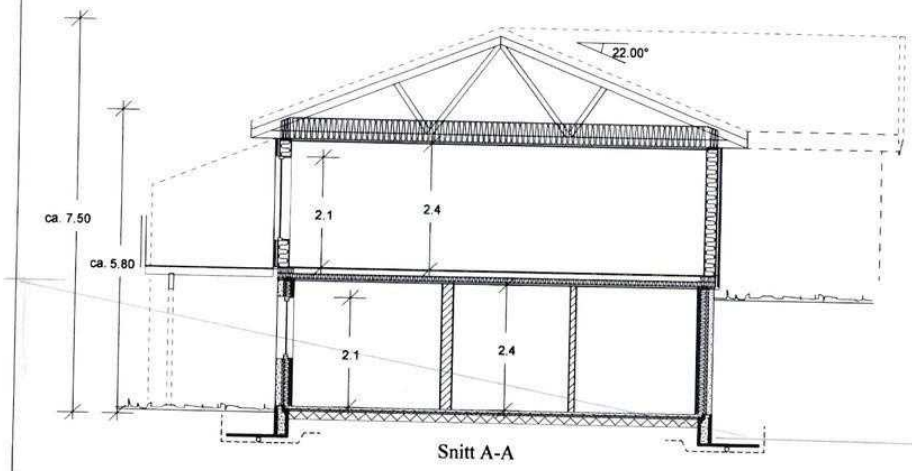
Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr.: 505 Fasade 1		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E-2

Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.



Snitt A-A

Volum pr. leilighet:	VOLUM
Und.etg.plan	92.00
Hovedplan	149.00
Sum	241.00

Areal pr. leilighet:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
U. etg. plan	38.4	17.9	56.3	33.4
1. etg. plan	62.0	0.0	62.0	58.0
SUM :	100.4	17.9	118.3	91.4

Arealberegninger i hht. NS 3940			
	Pr etasje	Åpent overbygd areal ant.annet	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0	0.0
BYA : totalt	149.0	44.9	193.9

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Div. endr. 19.12.2012tlj

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S

Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik 21/579

Målestokk 1 : 100

Tilbud nr.

Dato: 28.11.2012

Ordre nr. PN 0051

Sign.: HF

Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg

Arknr. 501 Snitt og arealer

E-nr.: E0:62x2

Tegn.nr.: 5914 Rev.: A

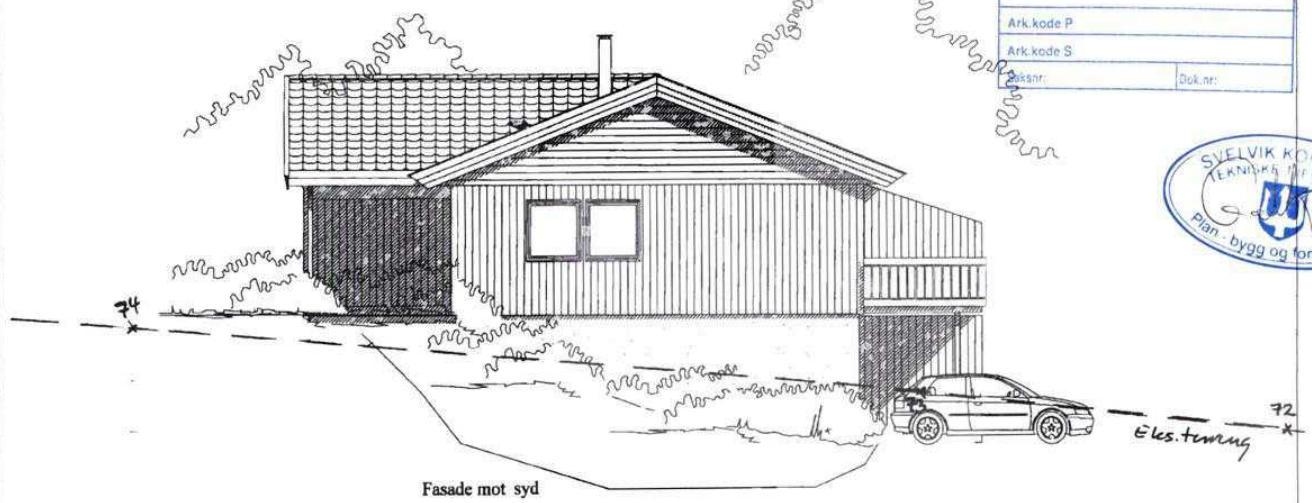
Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E-5

SVELVIK KOMMUNE
L.nr. 11492/13 Saksbeh.
31 OKT 2013
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr: Dok.nr:

SVELVIK KOMMUNE TEKNISK HELSTA
Plan : bygg og forvaltning



Fasade mot syd

Denne tegning tilhører Hedalm Arebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

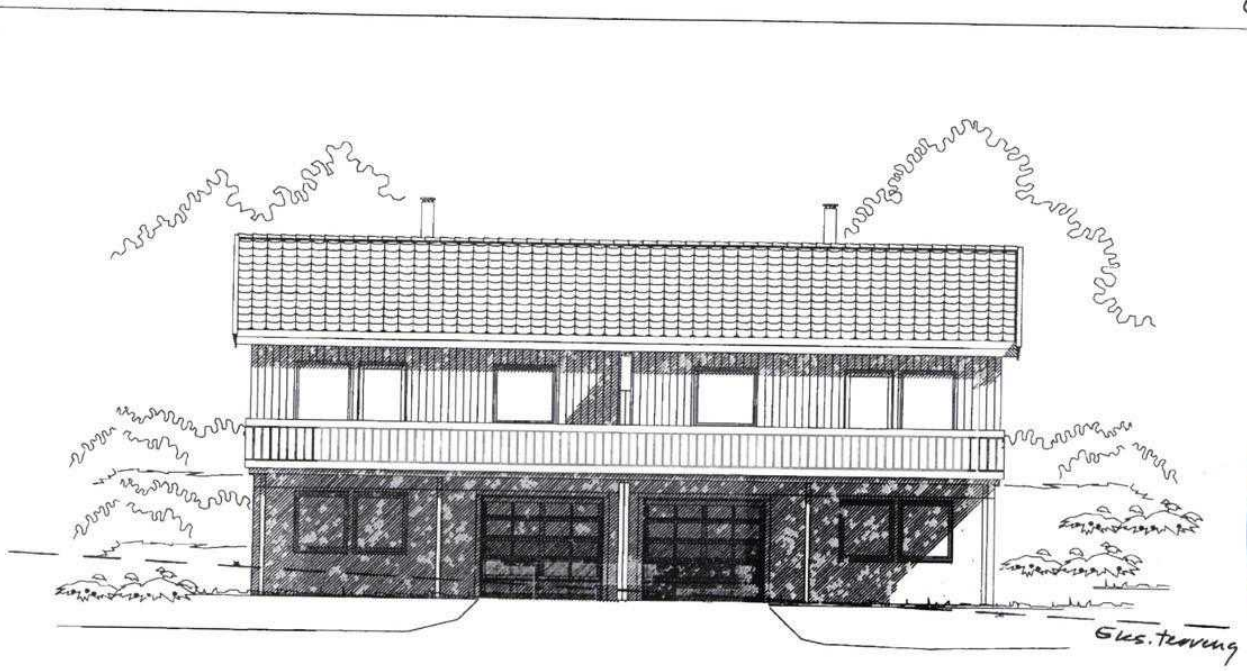
A Div. endr. 19.12.2012tj

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik 21/579			Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr.: 506 Fasade 2		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A

Hedalm Arebyhus

Data Design System

E-6



Fasade mot øst

SVELVIK KOMMUNE TEKNISKE TJENESTER Godkjent for oversendelse Dato/sign

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Div. endr. 19.12.2012sj

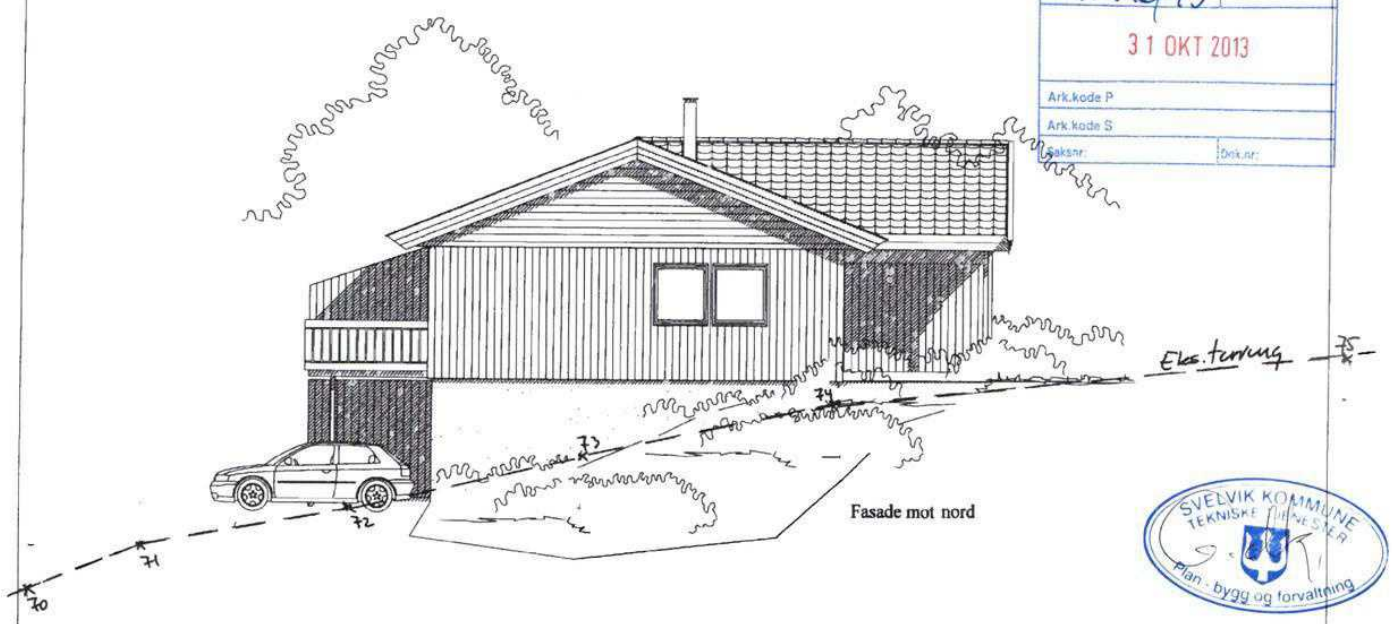
Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik 21/579			Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arkivnr. 507 Fasade 3		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

Data Design System

E-7

SVELVIK KOMMUNE
L.nr. 11492/13 Saksbeh.
31 OKT 2013
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr: Dok.nr:



Fasade mot nord

SVELVIK KOMMUNE TEKNISKE TJENESTER Plan - bygg og forvaltning

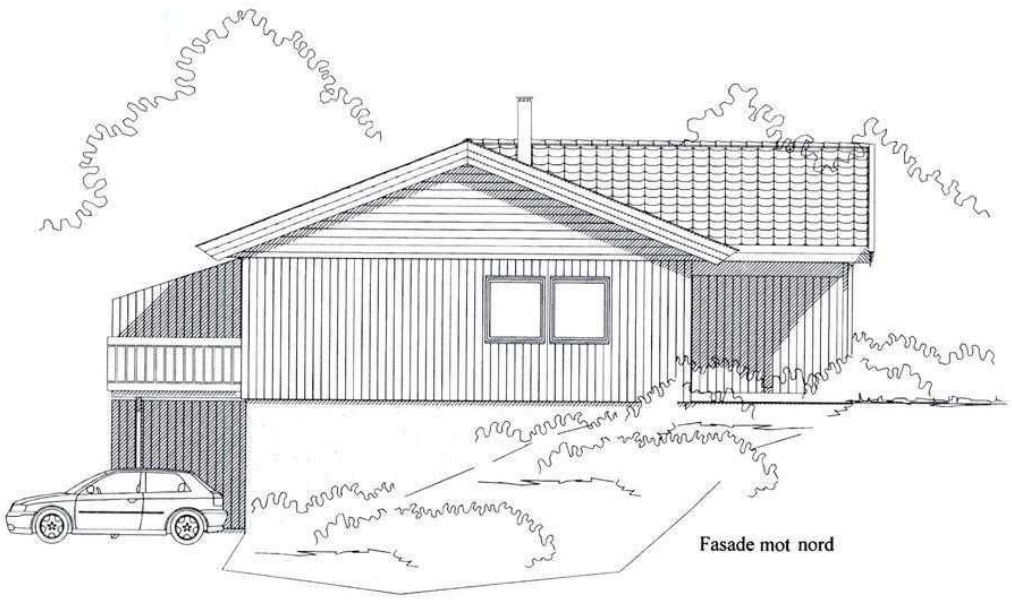
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Div. endr. 19.12.2012/lj

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr:	Dato: 28.11.2012	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 508 Fasade 4		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914	Rev.: A

DATA DESIGN SYSTEM

E-7



Fasade mot nord

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER
Plan - bygg og forvaltning

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

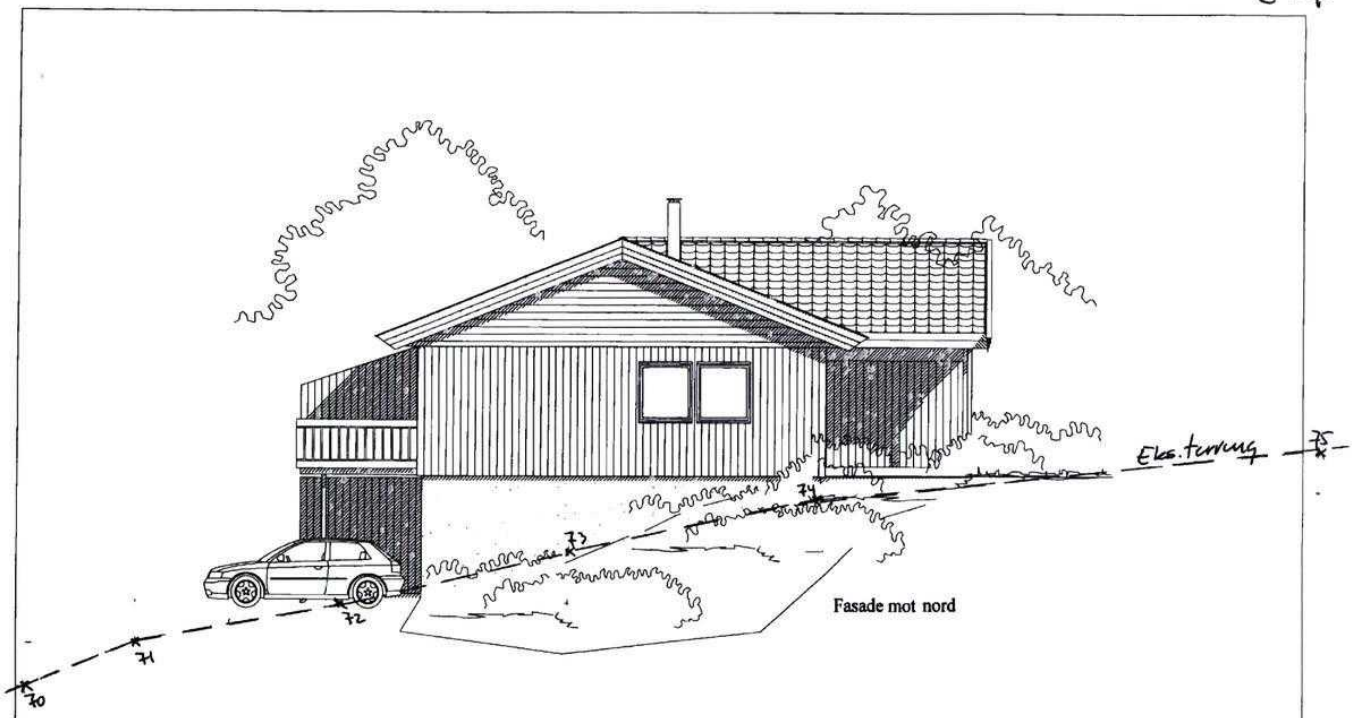
A Div. endr. 19.12.2012tlj

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 508 Fasade 4		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E-7



Fasade mot nord

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Div. endr. 19.12.2012tlj

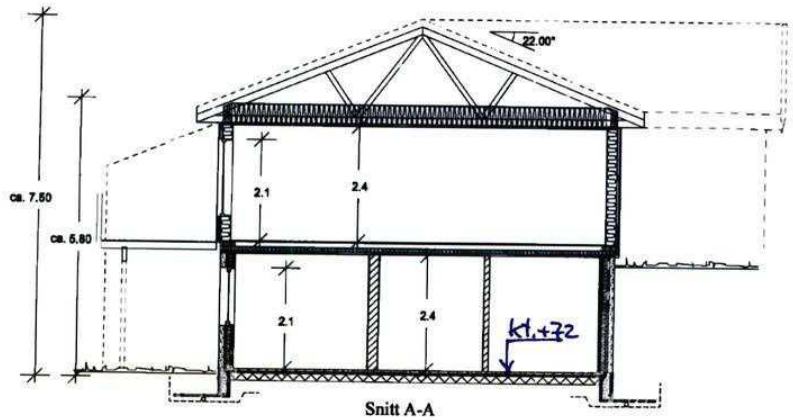
Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr:	Dato: 28.11.2012	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik 21/579			Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arkivnr: 508 Fasade 4		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914	Rev.: A

Data Design System

E-2

Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til underside av ferdig himling.

SVELVIK KOMMUNE
L.nr. 9876/13 Saksbeh.
20 SEPT 2013
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr: Dok.nr:



Snitt A-A

Volum pr. leilighet:	VOLUM
Und.etg.plan	92.00
Hovedplan	149.00
Sum	241.00

Areal pr. leilighet:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
U. etg. plan	38.4	17.9	56.3	33.4
1. etg. plan	62.0	0.0	62.0	58.0
SUM :	100.4	17.9	118.3	91.4

Arealberegninger i hht. NS 3940			
	Pr etasje	[illegible]	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0	0.0
BYA : totalt	149.0	44.9	193.9

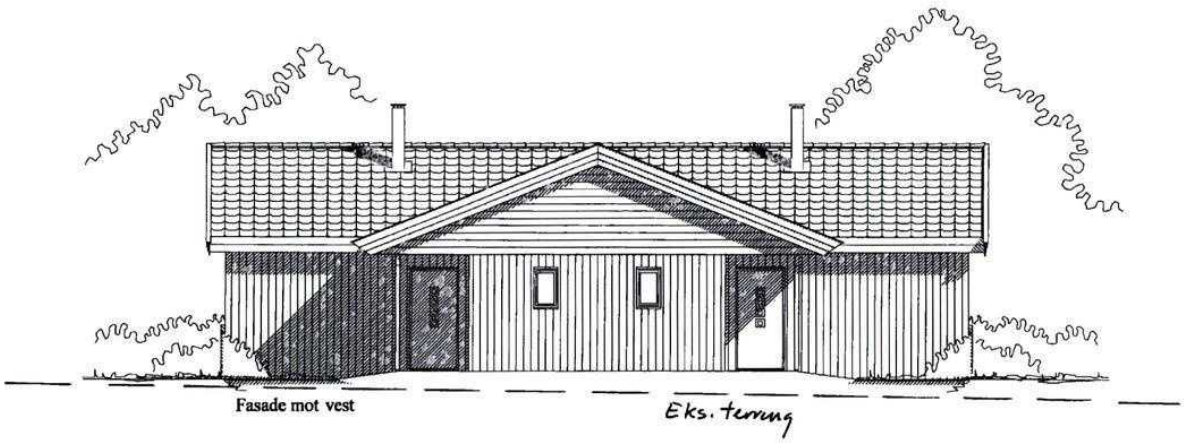
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Div. endr. 19.12.2012tj

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik 21/579			Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 501 Snitt og arealer		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A	

DATA DESIGN SYSTEM

E-4



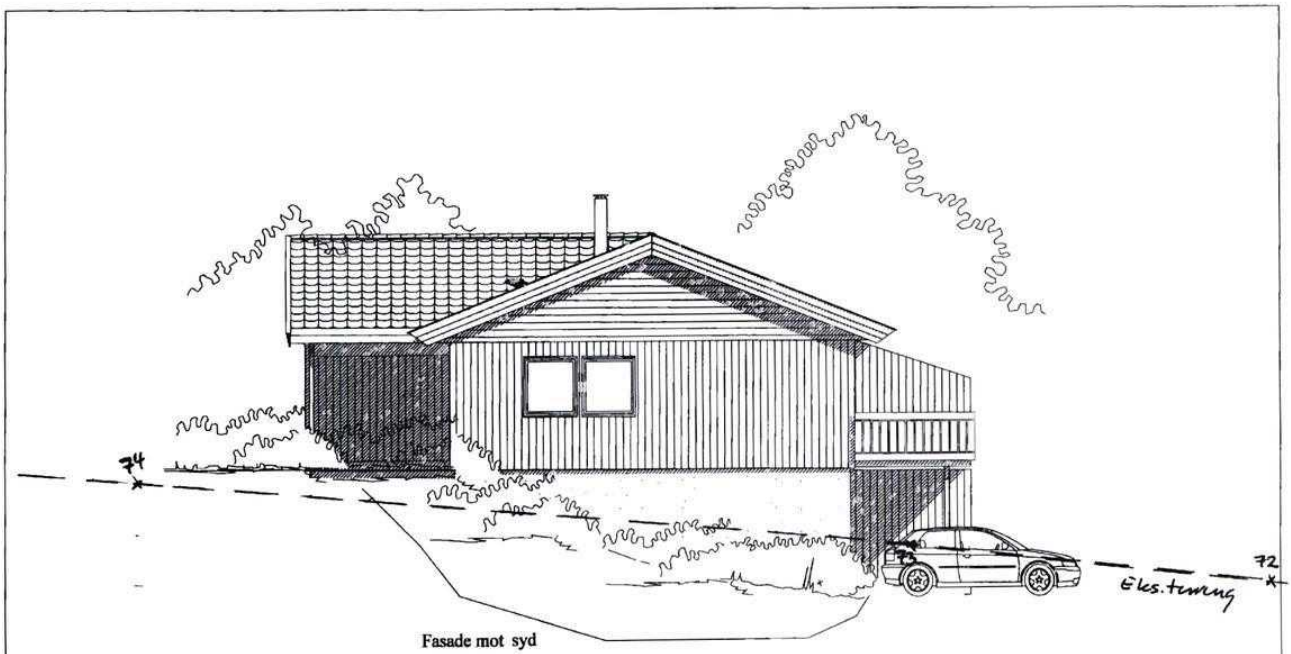
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

A Div. endr. 19.12.2012tj

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik 21/579			Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arkivnr. 505 Fasade I		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A	

DATA DESIGN SYSTEM

E-5



Fasade mot syd

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

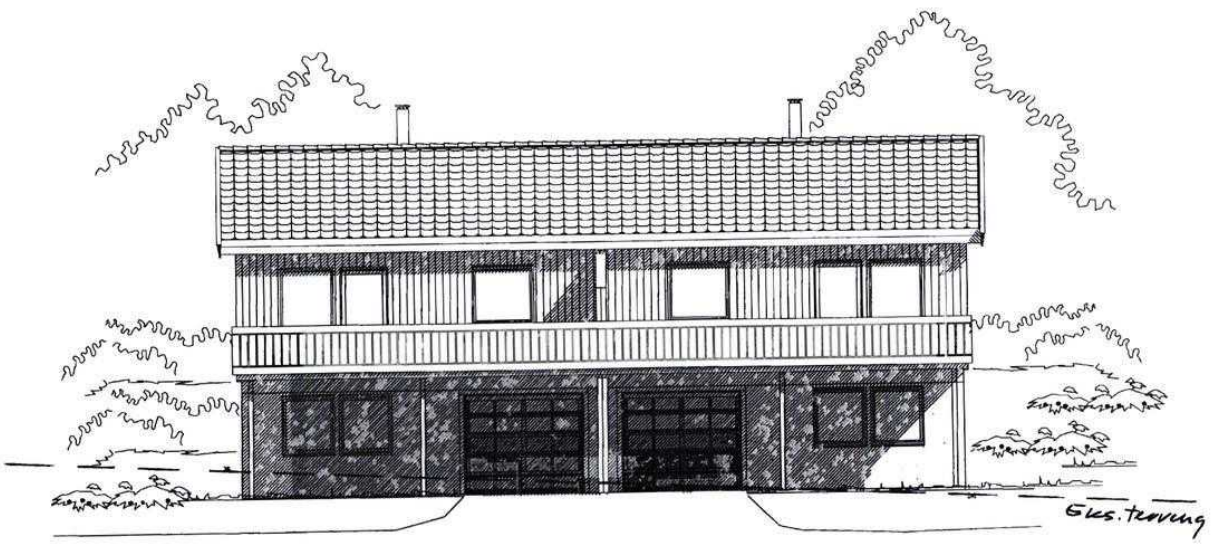
A Div. endr. 19.12.2012tj

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 506 Fasade 2		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

E-6



Fasade mot øst

A Div. endr. 19.12.2012tj

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Trostefaret 2B, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0051	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 507 Fasade 3		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914 Rev.: A	

DATA DESIGN SYSTEM

SVELVIK KOMMUNE
Løpenr. 10418/13 Arkivkode angis
07 OKT 2013
Arkivkode IP
Arkivkode S
Saksnr. Dok.nr.

E-7

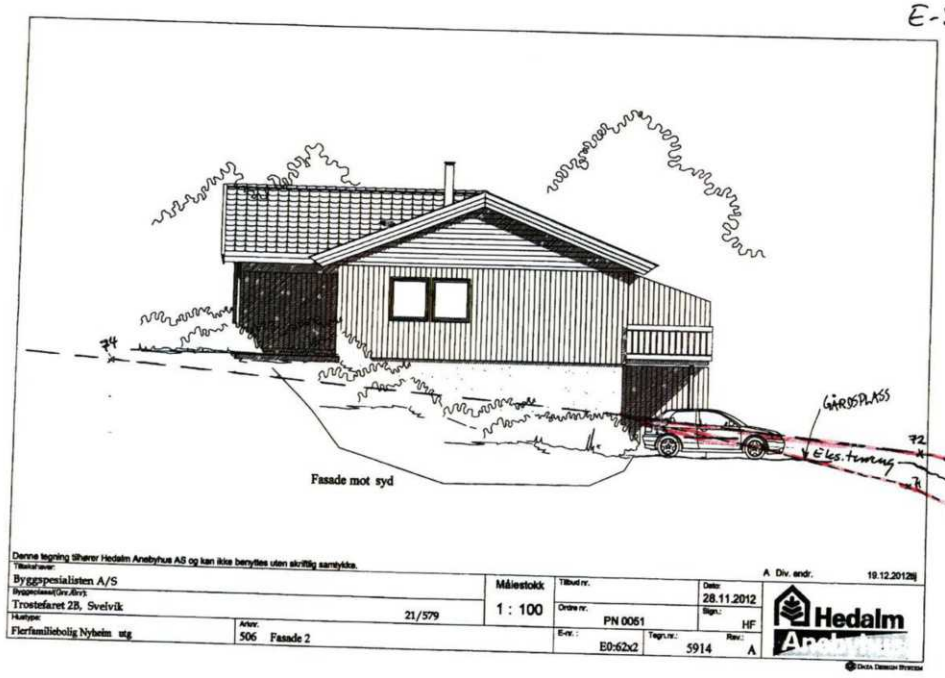


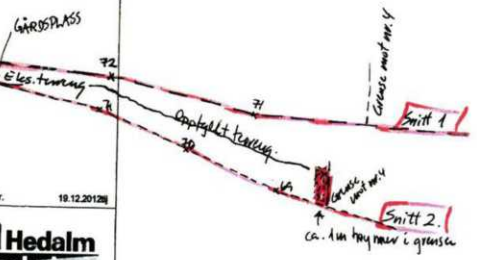
Denne tegning tilhører Hedalm Arkitekthus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012	A Div. endr. 19.12.2012/BJ
Byggested (Gnr./Bnr.) Trostefaret 28, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0061	Sign.: HF	
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arkivnr. 508 Fasade 4		Ekv.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914	Rev.: A

Hedalm Arkitekthus

E-5





SVELVIK KOMMUNE
Løpenr. 10418/13 Utskrift arnjic
07 OKT 2013
Ark. saksb. P.
Ark. kontr. B.
Gebyr: Dok.nr:

Denne tegning tilhører Hedalm Arebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Byggspesialisten A/S		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 28.11.2012	A Div. endr. 19.12.2012
Byggested(Gnr./Bnr): Trostefaret 28, Svelvik	21/579		Ordre nr. PN 0061	Sign.: HF	Hedalm
Hustype: Flerfamiliebolig Nyheim utg	Arknr. 506 Fasade 2		E-nr.: E0:62x2	Tegn.nr.: 5914	Rev.: A

© Dekk Dansen Systems

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 321	Bnr: 579	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse: Trostefaret 2 B				
Referanse: 83251045				
Avtalenummer: 1197841				
Dato: 15.07.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 3,944				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: september				

Kommentar: Pr.15.07.2025. Faktura for 1. halvår 2025 er betalt.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 321	Bnr: 579	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse: Trostefaret 2B, 3060 Svelvik (U0102)				
Ordre: 79224				
Brl./Sameie:		Felles faktura:		
Avtalenummer: 1197841				
Dato: 01.08.2025				

Årsgebyr renovasjon: kr. 3 944
Antall terminer: 2
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Samarbeid renovasjon
Forfall neste faktura: september

Ajour pr. 30.06.2025.

Utskriftsdato: 21.07.2025

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.**	321	**Bruksnr.**	579	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Trostefaret 2B, 3060 SVELVIK								

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	6 092,20 kr
Vann	3 743,89 kr
Sum	**9 836,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.07.2025

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.**	321	**Bruksnr.**	579	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Trostefaret 2B, 3060 SVELVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
41303926	1301	30.04.2025	Stipulert forbruk	91

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.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	321	579	0	4

Adresse:	Trostefaret 2 B, 3060 Svelvik

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:	Ingen ildsteder	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 28.07.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

DRAMMEN
KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.

2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

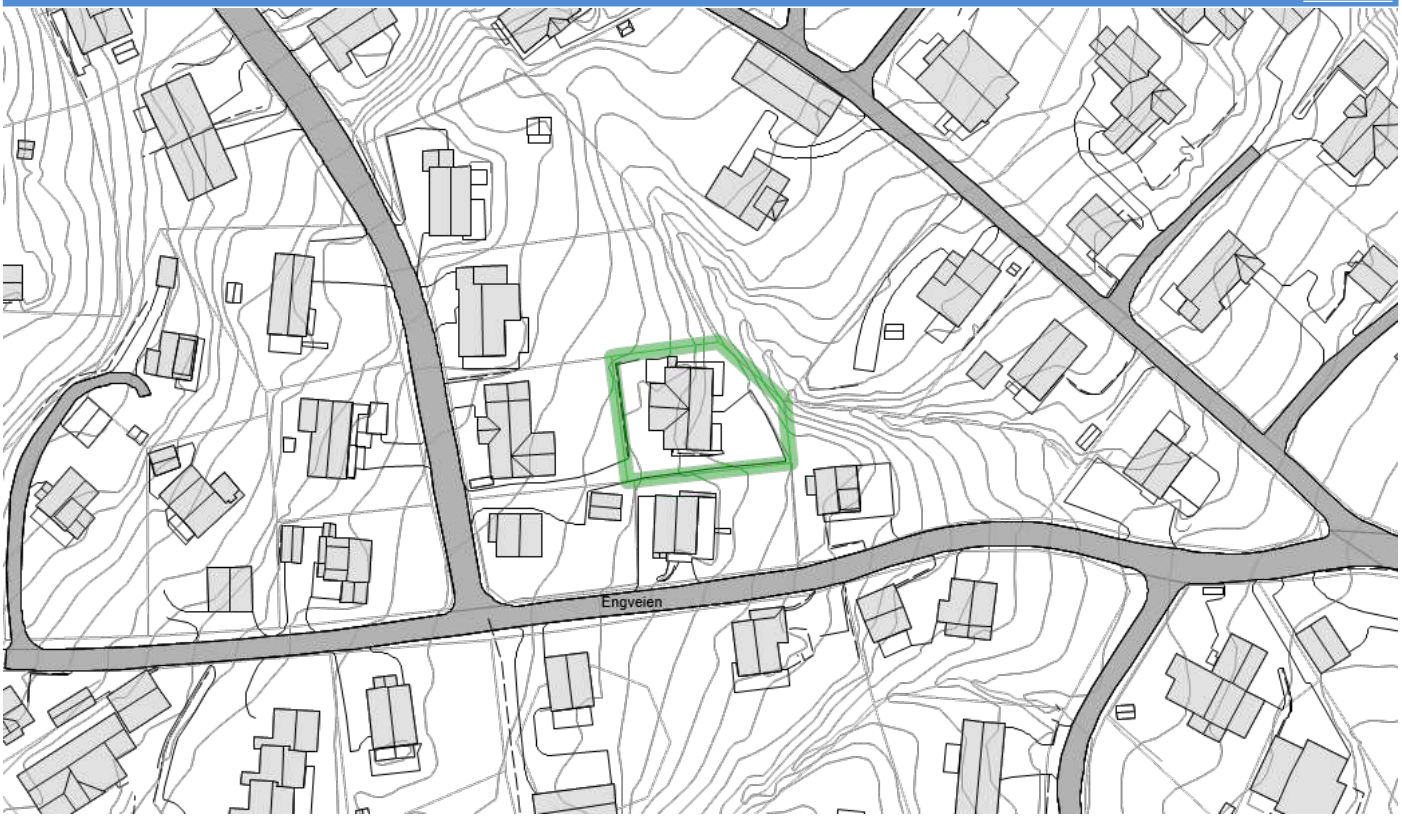
Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**321**	**579**	**0**	**4**

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	321	579	0	0	1	747.03m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	182.93m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	25.81m^2
Ras- og skredfare	747.03m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	747.03m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

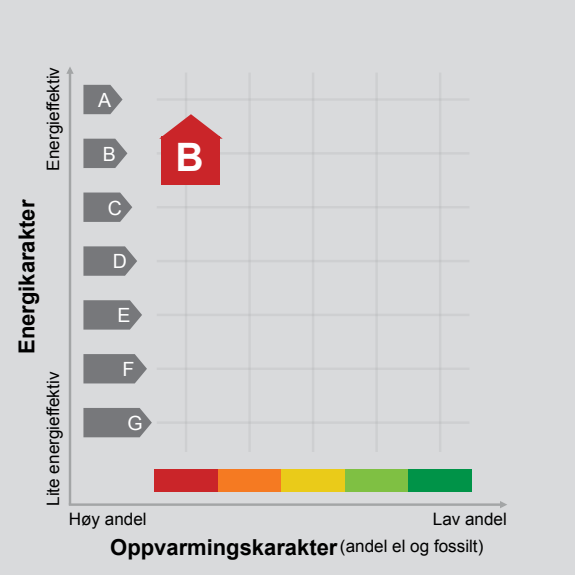
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119690002	Ødegården Juve	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	619.73m^2
071119830001	Nordre Tømmerås - Brenna	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	127.29m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	747.03m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Trostefaret 2B
Postnummer	3060
Sted	SVELVIK
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	321
Bruksnummer	579
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300408444
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-153635
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trostefaret 2B, 3060 Svelvik
Gnr. 321, Bnr. 579, Snr. 4, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251045

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
