

Trollstien 20A



Velkommen til

Trollstien 20A



Salgsoppgaven produsert 14. april 2025

Galterud / Austad

Elegant og moderne enebolig fra 2022 med dobbelgarasje - 2 stuer, 3 sov, 2 bad - Flotte uteområder - Familievennlig

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	201 100,-
Totalpris	8 191 100,-
BRA-i	164 kvm
Totalt BRA	202 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2022

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Trollstien 20A!

Dette er en lekker og moderne enebolig fra 2022 med innholdsrik planløsning. Boligen er beliggende i barnevennlige og rolig omgivelser på Galterud.

Noen høydepunkter:

- 2 stuer
- 3 gode soverom
- Ingen TG2/TG3
- Balansert ventilasjon og smarthusstyring.
- Entré med plassbygd garderobe
- Delikat kjøkken fra Drømmekjøkknet
- Hovedsoverom m/omkledningsrom og eget bad
- Lekre farge- og materialvalg gjennomgående i boligen
- Nydelige uteområder med hage, platting og pergola
- Asfaltert gårdsplass samt dobbel garasje med elbil-lader
- 2 år gjenværende garanti
- Beliggende med umiddelbar nærhet til marka og lysløyper
- Familievennlig og trygt boområde med nærhet til barnehage og skoler
- Gangavstand til fritidsaktiviteter, bussholdeplass og nærbutikk

Arealer og innhold

BRA-i:	164 kvm
BRA-e:	38 kvm
Totalt BRA:	202 kvm
TBA:	67 kvm

Beskrivelse

Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre m/garderobe, gang, 2 soverom, TV-stue, bad og vaskerom / teknisk
BRA-e: 33 kvm. Dobbel garasje
BRA-e: 5 kvm. Bod integrert i bolig, men kun inngang fra utsiden
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, Kjøkken, Soverom m/omkledningsrom og bad
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK












Miele
TwinDos
HOME










































20 A






Lysløype


Fjell Skole
Galterud Skole



Informasjon

Trollstien 20A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0100/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Trollstien 20A, 3034 DRAMMEN
Gnr 22, bnr 261 i Drammen kommune

Selgere
Marius Undersrud
Cecilie Helseth Undersrud

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 202 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre m/garderobe, gang, 2 soverom, TV-stue, bad og vaskerom / teknisk
BRA-e: 33 kvm. Dobbel garasje
BRA-e: 5 kvm. Bod integrert i bolig, men kun inngang fra utsiden
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, Kjøkken, Soverom m/omkledningsrom og bad
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 12 kvm.

Solforhold

Balkong har morgensol, og delvis kveldssol. Plattingen har deler med sol hele sommeren.

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, stue, 2 soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.
2. Etasje: Stue, kjøkken, soverom m/omkledningsrom og bad.

Adkomst til stor platting og hage fra 1. etasje.
Adkomst til veranda fra spisestue i 2. etasje.
Gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass og dobbel garasje.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Velkommen hjem! Svært innbydende gang med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Det er etablert plassbygd garderobe fra Norema som gir et eksklusivt uttrykk og gir god oppbevaring for sko og yttertøy.

TV-stue: Lys og flott stue som praktisk kan benyttes som en ekstra TV-stue i huset. Stuen er innredet med romslig sofagruppe og tilhørende TV-møblement. Også her er det plassbygde løsninger som gir gode oppbevaringsmuligheter,, med integrert kjøl- og fryseskap. Fra denne stuen er det adkomst til uteområdene.

Soverom: I denne etasjen finner du to gode soverom. Begge soverommene gir plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Bad: Lunt og delikat bad med flislagte overflater og varme i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys, dusjnisje med innfellbare dører og vegghengt toalett.

Vaskerom/Teknisk rom: Pent og praktisk vaskerom og teknisk rom. Rommet har flislagt gulv, samt praktisk innredning med benkeplass, utslagsvask og heng til tøy.

2. Etasje:

Stue: I hovedetasjen finner du en sosial og hyggelig planløsning med stue, spisestue og kjøkken. Stuen kan enkelt møbleres i flere soner. Hyggelig sofakrok med tilhørende TV-møblement fra Norema. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Her kan du enkelt møblere med langbord, og samle gjester eller familie for hyggelige sammenkomster. Det er etablert peisovn mellom stue og kjøkken som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold. Det er montert utvendig, elektrisk solskjerming på det store vinduet mot vest. I tillegg er det tilpasset belysning med innfelte downlights i tak. Fra spisestuen er det videre adkomst til veranda.

Kjøkken: Klassisk og delikat kjøkken med innredning fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn og mikro i høyskap, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Lekker benkeplate i kompositt/hvit granitt som gir kjøkkenet et eksklusivt preg. Det er etablert halvøy fra Norema med ytterligere benke- og oppbevaringsplass samt sitteplass for fire.

Soverom: I denne etasjen finner du hovedsoverommet. Dette soverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Her får du hotellfølelsen med direkte adkomst til eget bad, samt flott plassbygd garderobeskap fra Norema. Soverommet har tapet på vegger som gir et lunt uttrykket til rommet. Det er montert utvendig, elektrisk solskjerming på vinduet.

Bad m/adkomst fra hovedsoverom: Lekkert bad med adkomst fra hovedsoverommet. Badet har flislagte overflater og varme i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys, dusjnisje og vegghengt toalett.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i asfaltert gårdsplass, samt i dobbel garasje. Det er montert ladeboks for elbil i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Er radon duk. Jeg har egen måler som måler dette og verdiene er på ca. 10.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Når vi bygde boligen i 2022. Alt finnes i boligmappa.

Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Plate på mark
Plate på mark : Støpt plate på mark
Etasjeskille : Etasjeskille i trebjelkelag
Takkonstruksjon: Pulttak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei

Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon grunnet sikkerhetsmessige årsaker er taket kun besiktiget fra bakkenivå.
- Utvendig taktekking er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i tak
- Gardiner
- Vaskemaskin & Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie i gulv i hele 2 etg. unntatt soverom
- Peis i 2 etg
- Varmekabler i hele 1 etg. unntatt bod.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 298,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 186,-
Avløp kr. 5 182,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard)

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 5 252- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 445,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr. 850,- for bredbånd og kr. 858,- for TV pr mnd.
- Vedfyring ca. kr. 3 000,- per år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi hentet fra skatteetatens boligkalkulator for beregning av formuesverdi:
Som primærbolig kr. 2 090 185,-
Som sekundærbolig kr. 8 360 738,-

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

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 8127384

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet TV og internett fra Telia.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 634 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på flat tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt dobbel garasje med montert elbil-lader. Videre er boligen omkranset med hage og diverse prydbusker. Det er etablert flott uteplass med platting, levegger og pergola for en skjermet og lun uteplass.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse, det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, i stille og rolige omgivelser. Området er meget barnevennlig, i en rolig gate med mulighet for

barna til å løpe fritt rundt med venner.

Her bor du meget flott til i naturen, med umiddelbar nærhet til flotte helårs turmuligheter. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til nydelige turområder, med fine destinasjoner for store og små, herunder Hellashytta, Risdalstårnet og Blektjern. Marka byr på gode opplevelser sommer og vinter, med skiløyper, sykkelstier, sopp- og bærplukking.

Fra boligen er det gangavstand til knutepunkt på Fjell, med barneskole, fritidsmuligheter og en rekke aktiviteter for små og store.
Ungdomsskole på Galterud ligger også i gangavstand.

Området er godt opparbeidet med hensyn til sykkel- og gangstier ned til sentrum og ut mot nye Drammen Helsepark. Pendlervennlig med få minutters gange til bussholdeplass med hyppige avganger retning togstasjon og Drammen sentrum, enkel påkjøring til E-18.

Videre er det gangavstand til Marienlystområdet med idrettshall, fotball, friidrett, skøytebane, turnhall og Drammensbadet med totalt 9 basseng, 5 innendørs og 4 utendørs. Det er kort vei til treningssenter både på Akropolis på Marienlyst og Sats på Bangeløkka.

De nærmeste dagligvarebutikkene er Kiwi Austadveien som ligger ca. 6 min gange fra boligen og Coop Extra Austad.
For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Drammen sentrum som er et velutviklet handelssentrum med flere kjøpesenter, restauranter, kino, uteliv og butikker. Ca 11 minutters kjøretur fra boligen finner du også Gulskogen kjøpesenter som har et rikt utvalg av servicetilbud.

God offentlig kommunikasjon i området med gangavstand til bussholdeplass "Fossekallen". Ca 10 minutters kjøretur til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Asker, Oslo og Kongsberg.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Få minutters gangavstand til busstopp Skogerveien med linke 3, 3N og 37, samt bussholdeplass i "Fossekallen" hvor du har hyppig avgang til sentrum, med videre kommunikasjon fra Drammen togstasjon hvor du har hyppig togavgang retning Asker/Oslo eller Kongsberg. Fra Drammen stasjon går flytoget flere ganger i timen retning Oslo lufthavn - Gardermoen.

For mer informasjon se: www.brakar/vy/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Boligen har flere nærliggende barnehager, herunder Skattekisten barnehage, Fjell barnehage og Fjellhagen barnehage.
Gangavstand til Fjell barneskole og Galterud ungdomsskole.
For øvrig flere videregående skoler i Drammen.

For mer informasjon eller søknad se:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/barnehage/barnehagene-i-drammen/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.06.2022.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) med formål til nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for areal til offentlig bebyggelse, Fjell Øvre (12.12.1973) med reguleringsformål til annen veigrunn og kjørevei.

Relaterte planer:
- Detaljregulering for Fjell Nordre (20.09.2016)
- Detaljregulering for Fjell Sentrum og Fjell Skole (20.09.2016).

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/22/261:
07.06.1968 - Dokumentnr: 301542 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Strøket bør være gjerdefritt.
Skal være uhindret adgang for private såvel som for kommunen å legge og vedlikeholde ledninger og kummer for vann etc.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:22 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2025 - Dokumentnr: 350829 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.07.2021 - Dokumentnr: 887736 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3301 Gnr:22 Bnr:115

01.01.2024 - Dokumentnr: 728258 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:22 Bnr:261

19.07.2021 - Dokumentnr: 887742 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:22 Bnr:115
Bestemmelse om stikkledning for vann og avløp .
Det tas forbehold om mindre justeringer av trasévalg hvis dette skulle vise seg nødvendig pga. terreng og/eller grunnforhold.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Ledningseier er ansvarlig for vedlikehold og drift.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 915,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 550,-

Samlet skal selger betale kr. 161 365,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Trollstien 20A

Trollstien 20 A
3034 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2022
BRA: 202 m^2
BRA-i: 164 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
31	1	0	0	2

Supertakst
GNR: 22 BNR: 261
Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As
finn-erik@takstbo.no
92136658
Trollstien 20 A
3034 Drammen

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 opplysningspliikt 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/29624

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 TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen utvendig er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan, og i.h.t Takstingeniørs internkontrollsystem og HMS-restriksjoner.
Siden boligen ikke har innvendig loft er det ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen fra loft.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.

Taktekking

Oppsummering

Utvendig taktekking er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.
Grunnet tilnærmet flatt tak, er ikke tekking inspisert

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.4.2025

Rapportdato
10.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Cecilie Helseth Undersrud** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Marius Undersrud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 27.april 2022

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen** Telefon: **92136658**
Firma: **Takst og Boligtjenester As** Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trollstien 20 A, 3034 Drammen**

Kommunenr: **3301** Gårdsnr: **22** Bruksnr: **261** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2022** - Gjeldende TEK 17
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :
Det er TEK 17 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Enebolig :
Etasjer i boligen : 2
Loft : Nei
Kjeller : Nei
Utvendige boder : 1 bod
Garasje : Ja
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong og terrasse med Pergola
El-bil lading : Ja

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Plate på mark
Plate på mark : Støpt plate på mark
Etasjeskille : Etasjeskille i trebjelkelag
Takkonstruksjon: Pulttak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Østlig retning :
Boligens fasade med terrasse / balkong er anlagt i østlig retning med morgen og formiddagssol.

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Anlagt platting med Pergola	Nei

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)
1. etasje	88	83	5	0	55
2. etasje	81	81	0	0	12
Dobbel garasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	**202**	**164**	**38**	**0**	**67**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	83	5	Entre m/garderobe, gang, 3 x soverom, bad og vaskerom / teknisk.	Bod integrert i bolig, men kun inngang fra utsiden.
2. etasje	81	81	0	Stue, Kjøkken, Soverom m/omkledningsrom og bad.	
Dobbel garasje	33	0	33		Dobbel garasje
Totalt m²	**202**	**164**	**38**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall, og kan derfor ha mindre avvik.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Kledd med steniplater.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med byggegrunn og drenering i.h.t sjekkpunkt 20.1, 20.4, 21.2 og 22.1-22.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med grunnmur, synlig fundament i.h.t sjekkpunktene 20.2 - 20.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse med Pergola	
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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med terasser, platting PÅ terreng i.h.t sjekkpunkt 19.1-19.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etg

Type	Terrasse, Balkong
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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

Balkongen er tekket med takpapp / tettesjikt grunnet innvendig rom under terrassen.

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Aluminiumsvinduer med 3 lags glass
Malt ytterdør

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Liggende dobbeltfalset malt / beiset trekledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med renner / nedløp i.h.t sjekkpunkt 17.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Type tak : Tilnærmet Flatt tak med utvendig avløp Tekking :	
Inspisert fra	Annet
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-IU**

Takkonstruksjonen utvendig er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan, og i.h.t Takstingeniørs internkontrollsystem og HMS-restriksjoner.
Siden boligen ikke har innvendig loft er det ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen fra loft.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.

6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

Utvendig taktekking er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.
Grunnet tilnærmet flatt tak, er ikke tekking inspisert

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

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

Skjevhet ble målt med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler.

Det er avdekket noe skjevheter i etasjeskillet. I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 1) > 5 år, og mindre skjevheter lokalt < 10 innenfor 2m , og < 15mm over totale mål. NS krever kun 2 mål pr etasje. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger : 2. etasje Stue lokalt : 3mm, totalt 5 mm
1 etg Soverom til gang : lokalt 0mm, totalt : 5mm

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med etasjeskille/gulv på grunn i.h.t sjekkpunkt 11 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.11 Ildsted/Skorstein



Peis i stue i 2 etg

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er montert lukket peis	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler på utvendig pipe / skorstein over tak i.h.t sjekkpunkt 9 og 17.5 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.12 Kjøkken



Kjøkken i 2 etg

Overflater og innredning

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



Fuktsøk oppvaskmaskin



Fuktsøk kjøleskap

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Kjøkkenbeskrivelse og innhold :
Merke / år : Drømmekjøkkenet / 2022
Malte slette fronter
Kjøkkenøy : Ja, halvøy mot vegg for oppbevaring, uten tekniske installasjoner.
Høyskapsrekke : Ja
Benkeplate : Kompositt. Hvit granitt iflg eier.
Undelimt enkel stor vask
Standard blandebatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn i høyskap
Microovn i høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap i høyskap (med liten frys)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

PS. I beskrivelsen av kjøkken og innhold av hvitevarer er det normalt slik at integrerte hvitevarer følger med boligen, men at frittstående hvitevarer varierer. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle.

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er installert avtrekksvifte for direkte utluft via tak	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.13 Lovlighet



Røykvarsler 2 etg tilknyttet verisure

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



Røykvarsler 1 etg tilknyttet verisure



Brannslokningsapparat - vaskerom

6.14 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket malt tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med innvendig trapp i.h.t sjekkpunkt 10 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken og bad. For eventuelle avvik se beskrivelser i respektive kapitler.

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-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.16 Vannledninger

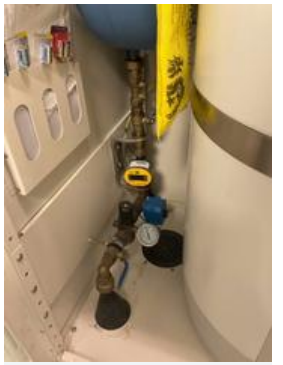


Rørskap

Type anlegg	Rør i rør system

Type anlegg : Rør i rør - system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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



Hovedstoppekran



Sluk i skap

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-0

Fordelerskap for rør i rør er plassert : vaskerom

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-0

Sikringsskap er plassert : I vaskerom

Samsvarserklæring foreligger og anlegget er nyere enn 01.01.1999. Det er ikke påvist noen avvik under befaring. (TG 0)
Samsvarserklæring er datert :

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre eventuelle påviste avvik.

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Folie i gulv i hele 2 etg unntatt soverom, Peis i 2 etg, varmekabler i hele 1 etg unntatt bod.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Eget skap i stål for vann og el.	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke siden byggeår	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.20 Våtrom: Bad 2 etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte vegger og gulv, Malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
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-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

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-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking fordi unntakskravene i.h.t Forskrift til avhendingsloven §2-2 er tilfredsstilt. Hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.
Dette innebærer at våtrommet er yngre enn 5 år, er dokumentert, ingen fuktsymptomer eller andre avvik er påvist på våtrommet under befaring.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Full dokumentasjon ligger på Boligmappa.no

6.21 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte vegger og gulv, Malte plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
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-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
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-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking fordi unntakskravene i.h.t Forskrift til avhendingsloven §2-2 er tilfredsstilt. Hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.
Dette innebærer at våtrommet er yngre enn 5 år, er dokumentert, ingen fuktsymptomer eller andre avvik er påvist på våtrommet under befaring.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Full dokumentasjon foreligger på Boligmappa.no	

6.22 Våtrom: Vaskerom / teknisk rom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte vegger, og gulv, malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
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-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

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-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med fliser, innredning/benkeplater fra Drømme kjøkken, slette himlinger, varmekabler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking fordi unntakskravene i.h.t Forskrift til avhendingsloven §2-2 er tilfredsstilt. Hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.
Dette innebærer at våtrommet er yngre enn 5 år, er dokumentert, ingen fuktsymptomer eller andre avvik er påvist på våtrommet under befaring.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon r tilgjengelig på boligmappa.no	

6.23 Øvrig: Overflater øvrige rom

Beskrivelse
Takhøyde i 1 etasje : 2,4m (Deler av gang, bad og vaskerom har noe nedsenket himling) Takhøyde i 2 etasje : Fra 2,4m - 3,2m (skrå himling) Boligen er forøvrig gjennomgående listefri mot tak. Overflatebeskrivelser andre rom i boligen : (Kjøkken, Bad / Våtrom beskrives i respektive kapittler) : Iflg eier har øvrige rom følgende overflater : Stue : varmefolie i gulv samt oppgraderte parkett 1 stav lys. ny peis ovn innstallert fra Arne Skarra. Slette himlinger. downlights i TV stue Soverom 1 : malte flater, gips, nytt 2022, garderobeløsning fra IKEA, 1 stav parkett, varmekabler i gulv Soverom 2 : malte flater, gips, nytt 2022; gardreobeløsning fra IKEA, 1 stav parkett, varmekabler i gulv. slette himlinger Soverom 3 : tapet på vegger, plass tilpasset garderobeløsning fra Norema, 1 stav parkett, slette himlinger Kjellerstue /soverom 4 : varmekabler i gulv, kjøleskap og ikea innredning montert. slette himlinger. Entre : Flislagt gulv, varme kabler i gulv, plass tilpasset garderobe løsning fra Norema. slette himlinger, downlights i tak Gang : Flislagt gulv med varmekabler, slette himlinger, downlights Vaskerom : med fliser, innredning/benkeplater fra Drømme kjøkken, slette himlinger, varmekabler.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0100/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trollstien 20A, 3034 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Cecilie Helseth Undersrud, Marius Undersrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8127384
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Er nytt fra 2022

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

Eventuell kommentar: Er nytt fra 2022

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

Eventuell kommentar: Er nytt fra 2022

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

Eventuell kommentar: Er nytt fra 2022

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

Eventuell kommentar: Er nytt fra 2022

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

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

Beskriv: Pumpekum

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Er radon duk. Jeg har egen måler som måler dette og verdiene er på ca 10

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Når vi bygde boligen i 2022. Alt finnes i boligmappa

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er ikke oljetank på eiendommen

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0100/25

Trollstien 20A

Nabolaget Galterud/Austad søndre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	**19 min** 1.4 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	**25 min** 1.8 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	**13 min** 0.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	**5 min** 2.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**6 min** 3 km
Heltberg vgs. Drammen	**9 min**

Offentlig transport

Skogerveien Linje 3, 3N, 37	**7 min** 0.5 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	**9 min** 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**57 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 15 min**

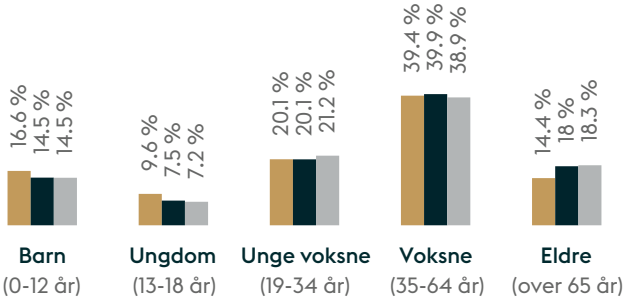
Barnehager

Skattekisten barnehage (1-5 år... 68 barn	**11 min** 0.8 km
Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	**14 min** 1 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	**15 min** 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	**8 min**
Coop Extra Austad	**22 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galterud/Austad søndre	2 054	760
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høgda ballfelt	5 min
Galterudhall Nærmiljøanlegg	13 min
SATS Strømsø	6 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	6 min

«Sentralt fint område med flotte tur muligheter og umiddelbar nærhet til matbutikk, barnehager og skoler. Kollektiv tilbud som er svært tilfredstillende»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Trollstien 20A 3034 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Sti/traktorveg med belysning	Sti/traktorveg med belysning
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Flaggstang	Gjerde	Idrettsanlegg
Loddrett mur	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Skog	Annet

DRAMMEN KOMMUNE

ABCHUS AS
Postboks 399
1401 SKI

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/00654-20	Tien Thi Le	29.06.2022

Trollstien 20, ferdigattest for enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 22 / 115 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ABCHUS AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for enebolig mottatt 27.04.2022, og tilleggsdokumentasjon mottatt 08.06.2022.

Det ble gitt tillatelse i vedtak datert 31.07.2021 til oppføring av enebolig, i sak med saksnummer 21/00654-11.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for enebolig.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 08.06.2022, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

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

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2022, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for gitt tillatelse dekker også ferdigattest, men når innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 530,- pr. påbegynte time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 0,5 ekstra saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

Følgende gebyr er påløpt:

§ 3.7.1, tilleggsgebyr for medgått tid – mangelfull søknad	kr. 765,-	Vnr. 307011

Totalt gebyr i saken er **kr. 765,-.** Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

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

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

Med hilsen

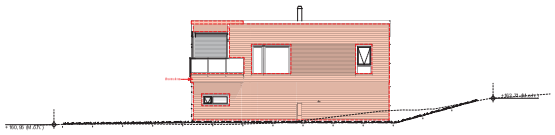
Tien Thi Le
overingeniør

Linda Hoffmann
fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Marius Undersrud

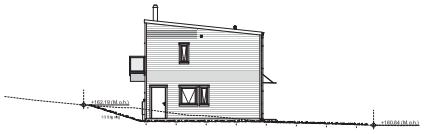
Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



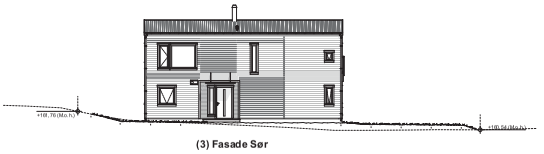
(1) Fasade Nord



(2) Fasade Øst

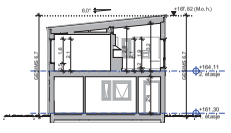


(4) Fasade Vest

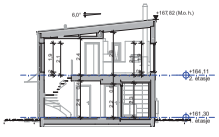


(3) Fasade Sør

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*88,0*
	167,9 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*100,8*
	193,5 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A



B

---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1030385 - 2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B - ARB (PLN) - 24.11.2020.pln**

F	Byggemeldingstegninger	BS	NS	26.11.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	24.11.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	LL	03.11.2020
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	02.11.2020
B	Skisseprosjekt 8001-755	BS	NS	02.11.2020
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020
REV. BESKRIVELSE		TEG.		REV. DATO

PROSJEKTNR. / PROSJEKTNAVN
1030385
Arwen u. carport (R)

abchus

TILTAKSHAVER
Marius Undersrud
ADRESSE/STED
Trollstien 20, 3034 Drammen

PLAN/SNR
Drammen
GNR/BNR
22/115

TEGNINGSNAVN
Alle Fasader og Snitt

DATO, VERSJON / REVISJON
26.11.2020 - 13:21

SETNUMMER
REV 6.1

ARKIVMODELLNAVN (Ny ver. - VERSJON - REVISJON)
2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B

PROSJEKTNR.
- ARK - 04.09.2020

MÅLE-S
1:200

FORMAT
A3

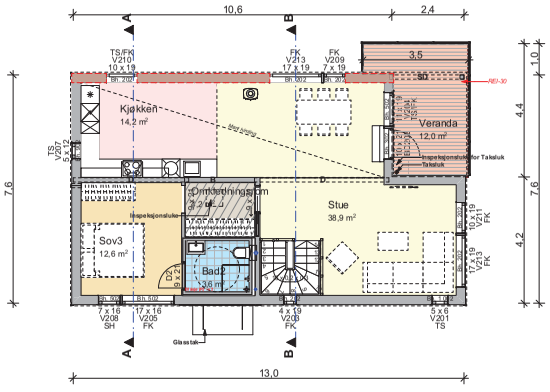
TEGNR./NR
B

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

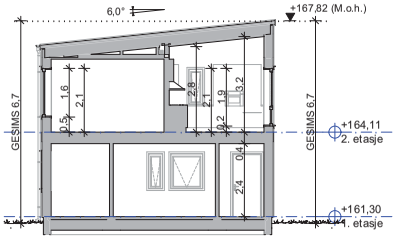
Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*



2. etasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*88,0*
	167,9 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*100,8*
	193,5 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



A

F	Byggemeldingstegninger	BS	NS	26.11.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	24.11.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	LL	03.11.2020
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	02.11.2020
B	Skisseprosjekt 8001-755	BS	NS	02.11.2020
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: **1030385** Arwen u. carport (R)
TILTAKSHAVER: **Marius Undersrud**
BYGGESTED: **Trollstien 20, 3034 Drammen**
KOMMUNE: **Drammen**
GNR/BNR: **22/115**
TEGNINGSNAVN: 2. etasje, Snitt A
AR-NUMMER/MODELLNAVN (Nye) - VERSJON - REVISJON: 2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B
PUBL.DATO/REV.: 26.11.2020 - 13:21
PROSJEKTNR.: - ARK - 04.09.2020
BYGGEMÅLESTOKK: REV 6.1
SKALA: 1:100
FORMAT: A3
TEGN.NR: 2

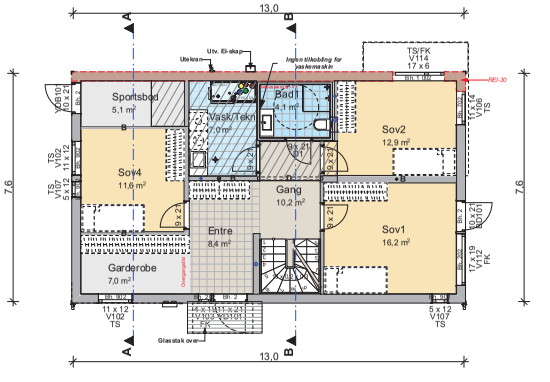
Fil Navn: **1030385 - 2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B - ARB (PLN) - 24.11.2020.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

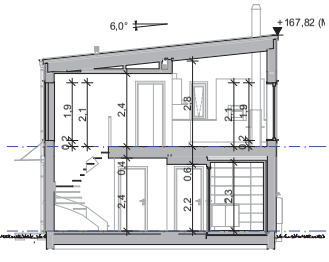
Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*



Hovedetasje

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*79,9*
Hovedetasje	*88,0*
	167,9 m²
BRA (Overbygget)	
2. etasje	*7,1*
	7,1 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*92,7*
Hovedetasje	*100,8*
	193,5 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*100,8*
	100,8 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*98,7*
	98,7 m²



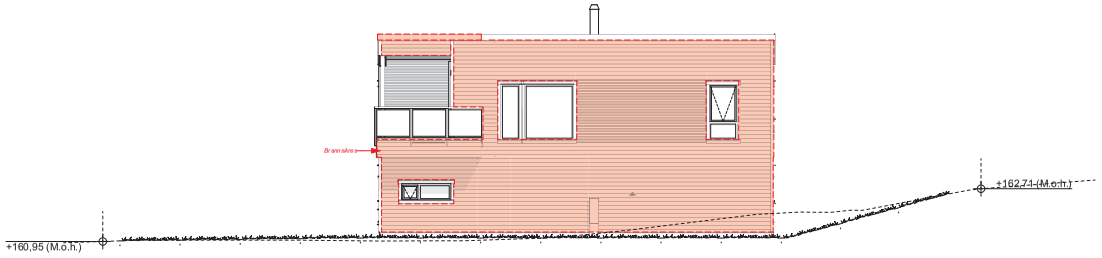
B

F	Byggemeldingstegninger	BS	NS	26.11.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	24.11.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	LL	03.11.2020
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	02.11.2020
B	Skisseprosjekt 8001-755	BS	NS	02.11.2020
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020

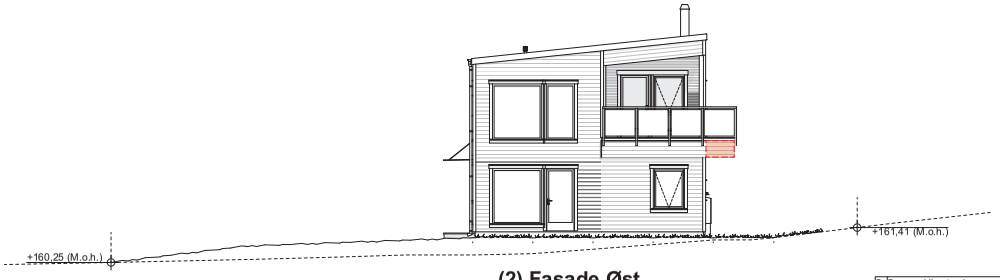
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: **1030385** Arwen u. carport (R)
TILTAKSHAVER: **Marius Undersrud**
BYGGESTED: **Trollstien 20, 3034 Drammen**
KOMMUNE: **Drammen**
GNR/BNR: **22/115**
TEGNINGSNAVN: Hovedetasje, Snitt B
AR-NUMMER/MODELLNAVN (Nye) - VERSJON - REVISJON: 2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B
PUBL.DATO/REV.: 26.11.2020 - 13:21
PROSJEKTNR.: - ARK - 04.09.2020
BYGGEMÅLESTOKK: REV 6.1
SKALA: 1:100
FORMAT: A3
TEGN.NR: 3

Fil Navn: **1030385 - 2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B - ARB (PLN) - 24.11.2020.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



(1) Fasade Nord



(2) Fasade Øst

F	Byggemeldingstegninger	BS	NS	26.11.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	24.11.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	LL	03.11.2020
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	02.11.2020
B	Skisseprosjekt 8001-755	BS	NS	02.11.2020
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020
REV. BESKRIVELSE		TEGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1030385
Arwen u. carport (R)

TILTAKSHAVER
Marius Undersrud
ADRESSE/STED
Trollstien 20, 3034 Drammen

KOMMUNE
Drammen
GNR/BNR
22/115

TEGNINGSNR/-TX
Fasade 1 og 2
ARK-FILNAVN (Type - VERSJON - REVISJON)
2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B

DATO SENERE TEGNINGER
26.11.2020 - 13:21
PRODUKSJONSDATO
- ARK - 04.09.2020

SKYLDIGHENDE
REV 6.1
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A3
TEGNING NR
4

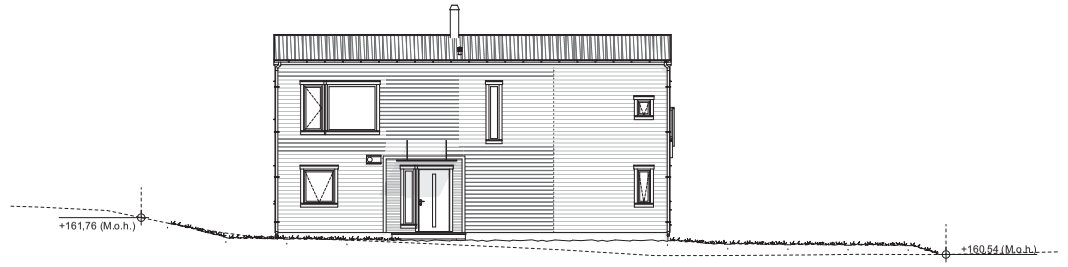
Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1030385 - 2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B - ARB (PLN) - 24.11.2020.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



(3) Fasade Sør



(4) Fasade Vest

F	Byggemeldingstegninger	BS	NS	26.11.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	24.11.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	LL	03.11.2020
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	02.11.2020
B	Skisseprosjekt 8001-755	BS	NS	02.11.2020
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020
REV. BESKRIVELSE		TEGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1030385
Arwen u. carport (R)

TILTAKSHAVER
Marius Undersrud
ADRESSE/STED
Trollstien 20, 3034 Drammen

KOMMUNE
Drammen
GNR/BNR
22/115

TEGNINGSNR/-TX
Fasade 3 og 4
ARK-FILNAVN (Type - VERSJON - REVISJON)
2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B

DATO SENERE TEGNINGER
26.11.2020 - 13:21
PRODUKSJONSDATO
- ARK - 04.09.2020

SKYLDIGHENDE
REV 6.1
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A3
TEGNING NR
5

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Fil Navn: **1030385 - 2020 Arwen uten carport (R) - v1 - Rev.B - ARB (PLN) - 24.11.2020.pln**

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0100/25
Vår referanse: 3712650/26053170
Bestilling: C3 2025-03-27 (2) 65
TROLLSTIEN 20A

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
887742	200	19.7.2021	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	22	115	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

BYGG - 21/00658
-16

MOTTATT
02 JUNI 2021
DRAMMEN KOMMUNE
Byarkivet

Drammen kommune
Org. nr. 921234554

ERKLÆRING

Det er inngått følgende overenskomst ang. rettighet gjeldende stikkledninger:

Eiendommen gnr. 22 bnr. 261 i Drammen kommune (heretter kalt ledningseier), gis rett til å legge og ha liggende stikkledning for vann og avløp over eiendommen gnr. 22 bnr. 115 som vist på kartbilag datert 08.04.2021.

Det tas forbehold om mindre justeringer av trasévalg hvis dette skulle vise seg nødvendig pga. terreng og/eller grunnforhold.

Ledningseier er ansvarlig for ledningens drift og gis adgang til nødvendig vedlikehold, reparasjonsarbeider og fornyelse. Ved arbeid i anleggsfase eller i drift, er ledningseier forpliktet til å føre berørte arealer tilbake til opprinnelig standard og/eller erstatte eventuelle skader som følge av ledningsanlegget eller drift av dette.

Grunneier som får stikkledningen gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Avtalen skal heftes på gnr. 22 bnr. 115.
Rettighetseier (ny fradelt parsell) er gnr. 22 bnr. 261.

Signatur (av alle hjemmelshavere / eiere på aktuell eiendom):	*F.dato / Org.nr.:*	*Gnr. / bnr.:*	*Dato:*
[redacted]		22 - 115	25.05.01
		22 - 115	25/5-2021
		22 - 261	25.05.01
		22 - 261	25/5-2021

Tegnforklaring kartvedlegg:

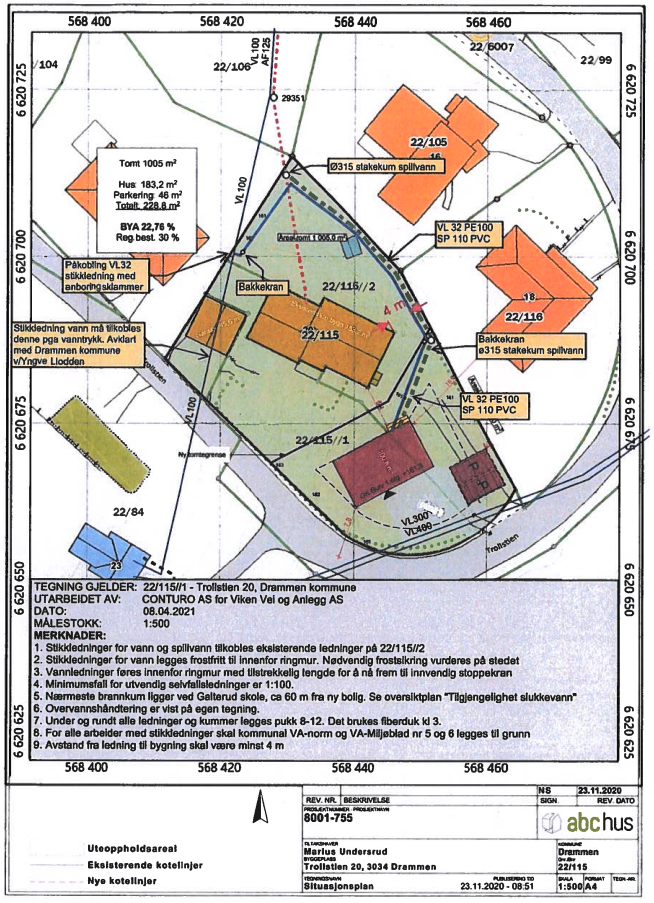
Svart linje = ny delelinje
Blå linje = vannledningstrase
Grønn linje = avløpstrase

Doknr.: 887742 Tinglyst: 19.07.2021
STATENS KARTVERK

1 av 1

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 9/7-2021
Signatur:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/887742/200
Uthentet 2025-03-27 09:34



114
CU

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0100/25
Vår referanse: 3712649/26053165
Bestilling: C3 2025-03-27 (2) 62
TROLLSTIEN 20A

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301542	90	7.6.1968	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	22	115	0	0

[M] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

D. b. db. nr. 1542
7 6 1968.

Stemplet med kr. 170.-

Skjøte.

Undertegnede Martin Daae selger, skjøter og overdrar herved min faste eiendom - tomten gr. nr. 22, br. nr. 115 - i Drammen, til:

Oddvar Kallerud, f. 23/3 1922,

for det 25 dobbelte beløp av bygselavgiften kr. 670,00 - altså for kr. 16.750,00 - sekstentusensyvhundreogfemti kroner.

Kjøpesummen betales kontant mot underskrevet skjøte.

Bygselkontrakt av 16. oktober 1962, tinglyst 19/10 1962, avlæses samtidig som heftelse på eiendommen.

Salget skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Kjøperen betaler alle med handelen forbundne omkostninger.
2. Butikker, lager, verksted, kiosker o.l. tillater ikke oppført i området. Enkeltgarasjer av aluminium tillates ikke.
3. Strøket bør være gjerdefritt, men unntaksvis kan enkeltgjerde tillates av Bygningsrådet når de oppføres som flettverksgjerde i 0,9 m. høyde mot stupet og mot sjenerende trafikk inn på privat eiendom. Hovedbølets eier er fri for all gjerdeplikt.
4. Det skal være uhindret adgang for private såvel som for kommunen å legge og vedlikeholde ledninger og kummer for vann, kloakk, elektrisitet, telefon m.v. over privat grunn. Ved slike arbeider skal terrenget settes i så pen stand som mulig efterpå og eventuelle skader erstattesn efter skjønn hvis ikke minnelig overenskomst oppnåes. Grunn til ledningene og vanlige ulemper ved å ha ledninger liggende over privat grunn erstattes dog ikke.

Da kjøpesummen er betalt kontant, skal ovennevnte eiendom gr. nr. 22, br. nr. 115 i Drammen herefter følge og tilhøre Oddvar Kallerud som rettmessig eiendom.

Drammen den 1. juni 1968.

Martin Daae.

Som kjøper vedtar jeg herved nærværende skjøtes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/301542/90
Uthentet 2025-03-27 09:33

bestemmelser.

D. U. S.

O. Kallerud.

At Martin Daae og Oddvar Kallerud egenhendig har underskrevet nærværende skjøte i mitt påsyn attesteres. Likeledes attesteres at begge er over 21 år.

D. U. S.

O. W a h l
Statsaut. eiendomsmegler.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0100/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trollstien 20A 3034 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 261 i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no