

Seilerhytteveien 6



Velkommen til

Seilerhytteveien 6



Salgsoppgaven produsert 13. september 2024

Nesbygda

Enebolig m/hybel - Gode leieinnt. - Fjordutsikt - Gangavst til båtbrygge - Tot 4 soverom

Prisantydning	4 200 000,-
Omkostninger	125 740,-
Totalpris	4 325 740,-
BRA-i	133 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977

Megler	Marte Steenberg Gran
Telefon	469 35 116
E-post	m.gran@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Seilerhytteveien 6!

Flott enebolig beliggende i idylliske og maritime omgivelser med nærhet til fjorden.

- Herlig fjordutsikt
- Hybelleilighet m/gode leieinntekter
- Solrik og pent opparbeidet tomt med gressplen, beplantning og dekorstein m.m
- Stor veranda i 2. etg og terrasse i 1. etg
- Gårdsplass med belegningsstein
- Nytt tak og ny kledning i 2020, delvis nye vinduer ca. 2016/2017, ny sportsbod i 2020 m.m
- Gangavstand til båtbrygge m/mulighet for leie av båtplass
- Få minutters gangavstand til Fjordparken badeplass m/store gressarealer, strand og langgrunt
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark samt langs kyststien
- Gangavstand til barneskole og 2 min. m/bil til barnehage
- Ca. 10 min m/bil til Svelvik sentrum og ca. 15 min. m/bil til Drammen sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	133 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	57 kvm

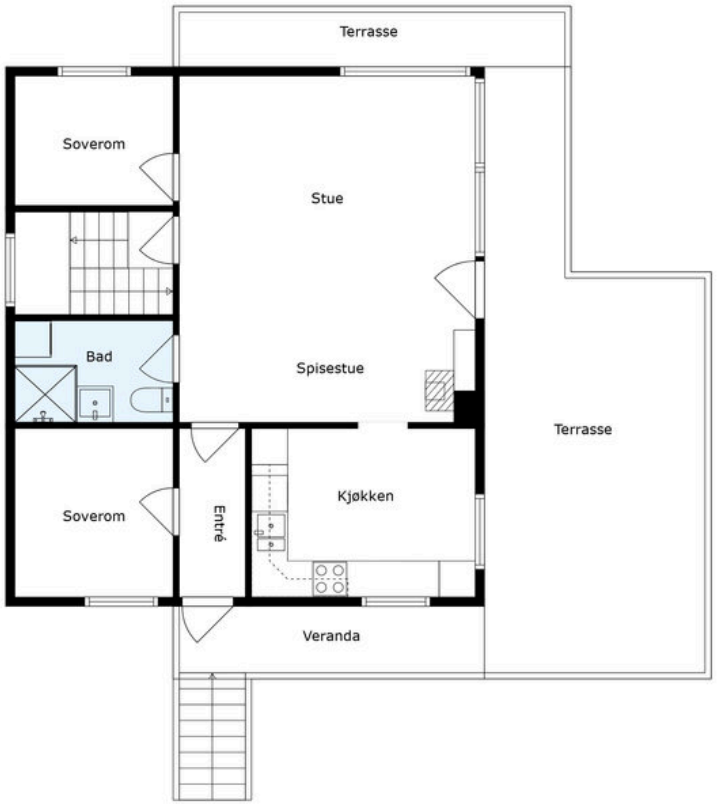
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Hybel: Entré/gang, trappegang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
BRA-e: 7 kvm. Frittstående sportsbod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og trappegang
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 36 kvm. Veranda



1. Etasje



2. Etasje

IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet






















SAMSUNG
9 KG
SAMSUNG





















Informasjon

Seilerhytteveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0111/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Seilerhytteveien 6, 3060 SVELVIK
Gnr 334, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Serife Gønul Bakici
Harun Arslan

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
106 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
125 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 306 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 325 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 133 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Hybel: Entré/gang, trappegang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
BRA-e: 7 kvm. Frittstående sportsbod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og trappegang
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 36 kvm. Veranda

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

Innhold

2. etasje hoveddel: Entré/gang, stue med utgang til veranda på ca. 36 kvm, kjøkken, bad, 2 soverom og trappegang.
1. etasje hybelleilighet: Entré/gang, trappegang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Det er etablert en terrasse på ca. 21 kvm ved inngangspartiet.
Det er oppført en frittstående sportsbod på ca. 7 kvm.

Standard

Rom i 2. etasje hoveddel
Entré/gang:
Innbydende entré/gang med plass til å henge fra seg.

Stue:
Lys og trivelig stue med åpen adkomst til kjøkken. Fra stuen er det rikelig med naturlig lysinnslipp og fjordutsikt fra store vindusflater. De store vindusflatene gjør stuen ekstra åpen og luftig - Det er montert solskjerming på innsiden. Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Delvis nye vinduer i ca. 2016/2017. Det er montert vedovn som gir god stemning og varmer godt i vinterhalvåret, i tillegg til varmepumpe montert på vegg. Fra stuen er det utgang til terrasse med herlig fjordutsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har plass til et lite spisebord med tilhørende stoler. Pen kjøkkeninnredning fra 2016 bestående av over- og underskap med store skuffer og en miks av profilerte fronter og frostet glass. Det er rikelig med oppbevaringsplass i innredningen samt god benkeplass for matlaging. Integrert komfyr, micro, platetopp og kjøle- og fryseskap medfølger i handelen. Oppvaskmaskinen er frittstående.

Bad:
Flislagt bad fra ca. 2016/2017 med innredning bestående av klosett, dusjnisje og baderomsinnredning med speilskap. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Det er 2 soverom i 2. etasje. Hovedsoverom med adkomst fra entré/gang har plass til dobbeltseng og annen innredning. Soverom 2 med adkomst fra stue passer fint som barnerom eller gjesterom.

Rom i 1. etasje
Utleiedel med egen inngang og terrasseplatting. Adkomst til hovedetasje via trapp mellom etasjene.
Entré/gang:
Romslig entré/gang med god plass til garderobe eller kommode etc.

Stue/kjøkken:
Lys stue med mye naturlig lysinnslipp. Hybelen har en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning og plass til både sofagruppe og spisebord. Det er montert vedovn som varmer godt i vinterhalvåret. Pen kjøkkeninnredning fra 2016 bestående av over- og underskap samt skuffer med profilerte fronter og

vitrine fronter. Frittstående hvitevarer medfølger ikke handelen.

Bad:
Flislagt bad fra ca. 2016/2017 med innredning bestående av klosett, dusjkabinett og baderomsinnredning med speilskap. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Det er 2 romslige soverom i 1. etasje. Begge soverom har plass til dobbeltseng og annen innredning. Garderobeskap på soverom medfølger ikke handelen.

Parkering

Parkering i steinbelagt gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

- Byttet kledning i ca. 2020. Utført av Scandic bygg.
- Byttet taktekke og delvis nytt undertak i ca. 2020. Utført av Scandic bygg.
- Nytt kjøkken i 2 etasje i 2016.
- Nytt kjøkken i 1. etasje i 2016
- Nytt bad i 1. etasje ca. 2016/2017
- Nytt bad i 2. etasje ca. 2016/2017
- Nytt sikringsskap i 2 etasje i 2017
- Delvis nye vinduer ca. 2016/2017
- Delvis nytt gulv 2. etasje
- Nytt gulv i gang 1. etasje
- Ny sportsbod i 2020
- Ny terrasseplatting foran inngang i 1. etasje i 2022
- Oppgradert hage, nye blomsterkasser i 2022
- Ny varmtsvannsbereder til 1. etasje i 2017
- Ny varmtvannsbereder til 2. etasje i 2022

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:
- Bad er oppgradert med hjelp fra kamerat. Utført av ufaglært/egeninnsats
- Det er gjort arbeid på el anlegg. Utført av kamerat som er elektriker
- Byttet utvendig kledning og tak. Utført av Scand Bygg AS
- Eiendommen selges med hybel
- Hybelen er godkjent.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. 27.08.2024
- Bruksendring er godkjent av bygningsmyndighetene.
- Det er per 06.09.2024 fått forhåndsvarsel om kommunalt kobling av avløp.

Kontakt megler for mer info.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i leca med murpuss.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
- Taket er tekket med papp.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: TG2 settes da det ikke foreligger noen alder/dokumentasjon på utførelse. Det kan derfor ikke gis noe garanti på produktene.
- Yttervegger: TG2 settes da det ikke er etablert musesperre bak kledning.
- Overflater og innredning på kjøkken i 1. etasje: Det registreres skjevhet i benkeplate/manglende understøttelse. TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår. NS3600 krever komfyrvakt.
- Avtrekk på kjøkken i 1. etasje: Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1.
- Avløpsrør: TG2 settes da Innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.
- Vannledninger: TG2 settes da Innvendige vannrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.
- Elektrisk: TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes da beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring samt at de er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
- Ventilasjon: TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredsstillende etter krav ved oppføringsår. Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1
- Overflater på bad i 1. etasje: Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt. Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk. Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende. TG2 settes da vindu er plassert i våtsone i tillegg til at fallforhold ikke er tilstrekkelig.
- Ventilasjon på bad i 1. etasje: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det bør påregnes montering av mekanisk avtrekk.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i 2. etasje: TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring, og det heller ikke foreligger noen form for dokumentasjon. Det opplyses om at badet er utført som egeninnsats med bistand, og det gjøres oppmerksom på denne risikoen. I tillegg er det ikke synlig oppkant ved terskel.
- Sanitærutstyr på bad i 2. etasje: TG2 settes da det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Ventilasjon på bad i 2. etasje: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk fungerer som tiltenkt. TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkong, terrasse, platting: TG3 settes da det er vesentlig skjevheter i

søylepunkter, samt rekkverk som er for lavt. Utbedringskostnader: kr 10 000 - 50 000,-
- Vinduer og dører: Det ble bemerket skader og behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG3 er satt med bakgrunn i at vinduer ikke er ferdigstilt utvendig (mangler blikk og puss), det registreres høy slitasje på 2 vinduer. Det må forventes lokale tiltak. Utbedringskostnader: kr 10 000 - 50 000,-.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i stue. Ved nivelering av laser registreres det 22mm høydeforskjell på soverom 1. Ved nivelering av laser registreres det 47mm høydeforksjell i soverom 2. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600. TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav. For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utbedringskostnader: kr 50 000 - 150 000,-.
- Trapp: TG3 settes da det mangler rekkverk i trappen, med avvik på personsikkerhet. Utbedringskostnader: Under kr 10 000,-.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i 1. etasje: Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Det er ikke tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv/vegg. TG3 settes da rommet ikke tilfredsstiller krav til tettesjikt. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: kr 50 000 - 150 000,-.
- Overflater på bad i 2. etasje: TG3 settes da det registreres «bom» i ca 50% av gulvet. Tiltak må påregnes. I tillegg registreres det svertesopp i dusjsone. For å lukke avviket må løse fliser plukkes opp og legges på nytt. Utbedringskostnader overflater: kr 10 000 - 50 000,-
- Øvrige overflater: TG3 settes da boligen har skader/mangler/behov for vedlikehold utover normalt. Dette gjelder spesielt utførelse på sparkel/maling, belistning og «bom» i hele det flislagte gulvet i entre. Utbedringskostnader: kr 50 000 - 150 000,-.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Frittstående oppvaskmaskin på kjøkken i 2. etasje/hoveddel
- Gressklipper
- Garderobeskap på soverom i 1. etasje/hybel
- Frittstående hvitevarer på kjøkken i 1. etasje/hybel
- Vaskemaskin og tørketrommel i 2. etasje
- Vaskemaskin i 1. etasje

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

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

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

E - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarming:

- Varmekabler bad 1.etg.
- Varmekabler bad 2.etg
- Ildsted plassert i stue 1.etg.
- Ildsted plassert i stue 2.etg.
- Varmepumpe på vegg i stue 2.etg

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på kr. 36 000,- i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Årlig vedforbruk ca. kr 5 000,-

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 810,-pr. 2023

Vann kr 7 145,-
Renovasjon kr 6 046,-
Feieravgift kr 619,-

Privat septiktank med tømmefrekvens hver 24 måned.
Dato forrige tømming: 18.01.2023
Dato neste tømming: 18.01.2025
pr. tømming kr 2 416,-
Tilsyn av avløpsanlegg per år kr 608,-

Det er pr. 06.09.2024 sendt ut forhåndsvarsel om pålegg på tilkobling til kommunalt avløp. I forbindelse med at eiendommer i Seilerhytteveien skal tilkobles kommunalt avløp vil det legges en privat kloakkledning nær eiendommen. Den nye felles private avløpsledningen legges fra kum ved innkjørsel til Seilerhytteveien og videre opp veien til Seilerhytteveien 15 og 22. Denne eiendom vil ligge ca. 50 meter fra ledningen. Det anmodes med dette å tilkoble avløpet fra Seilerhytteveien 6 til ny felles privat avløpsledning.

Det bør tas kontakt med Seilerhytteveien VA (velforeningen) og deres entreprenør Hagen Maskin AS for å avklare løsninger og fremdrift. Velforeningen danner et VA-lag (Seilerhytteveien VA), som i fellesskap vil drifte den private avløpsledningen med pumpe fra kum og oppover i veien. Foreløpig har denne eiendommen mulighet til å bli med i VA-laget.
Arbeidet må utføres av godkjent entreprenør/rørlegger som må sende inn søknad

om sanitærabonnement for godkjenning. Du kan bruke entreprenøren som legger felles avløpsledning eller velge en annen. Tilkobling til kommunal avløpsledning vil utløse krav om tilknytningsgebyr, som for tiden er kroner 8722,-.
Etter samtale med kommunen, er det forespeilet at tiltaket vil igangsettes våren 2025. Ny kjøper må overta ansvaret for videre saksgang og alle kostnader i den forbindelse.

Velavgift

Kr 3 000,- pr. år
Seilerhytteveien velforening

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bredbånd fra Telenor kr 750,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 880 307,-
Som sekundærbolig: kr 3 345 167,-

Forsikring

If forsikring
Polisenr: 0595062

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 762 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen og beplantning. Deler av tomt er skog. Uteområdet ligger usjenert til med meget gode solforhold og flott fjordutsikt. Romslig veranda i 2. etasje som strekker seg rundt 3 sider av huset. Det er etablert en terrasse med levegg ved inngangspartiet i 1. etasje utleiedel.

Romslig gårdsplass i belegningsstein med gode parkeringsmuligheter.
Det er bygget en romslig sportsbod som har meget god lagringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at hjørne av terrasse i 2. etasje ligger inntil tomtegrense.
Det gjøres oppmerksom på at terrasse i 1. etasje er bygget inntil tomtegrense mot nabo.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at gressplen med blomsterkasse og deler av gårdsplass med belegningsstein er lagt utenfor tomtegrense. Se vedlagte kartutsnitt.

Det er sendt ut forhåndsvarsel på tilkobling til kommunalt avløp. Se vedlagte forhåndsvarsel.

Adkomst

Se kart i annonse. Det vil bli skiltet i forbindelse med annonsert fellesvisning.

Radonmåling

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

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig beliggende i idylliske og maritime omgivelser i Nesbygda, med herlig fjordutsikt. Et steinkast unna ligger det båthavn hvor du har mulighet for leie av båtplass.

Området byr ellers på et rikt utvalg med badeplasser som ligger langs kyststripen og den nærmeste ligger kun få minutters gangavstand fra boligen.

Det er et mangfold av tur- og rekreasjonsmuligheter i skogen oppover mot blant annet Røysjø samt kort vei til flere skiløyper i vinterhalvåret. I tillegg er det flotte turmuligheter langs kyststripen i Svelvikveien som tar deg hele veien til Berger m.m.

Ca. 10 min. med bil til Svelvik sentrum med butikker og alle nødvendige servicetilbud. Svelvik gir følelsen av ekte "sørlandsidyll" med koselige gater langs brygga og kafé med mat og servering. Svelvik har et aktivt nærmiljøtilbud med butikker, fritidsaktiviteter og kulturtilbud.

I sommerhalvåret er det mye båt- og vannsportsaktivitet her, og er derfor også et attraktivt sted som mange velger å feriere til med båt- og seilbåt.

I Svelvik finnes også flere fritidstilbud som skøyte-/fotballbane, Ebbestadhallen og Adax hallen. Svelvik Tennisklubb er en aktiv klubb med to baner innendørs og 3 utendørsbaner.

Umiddelbar nærhet til bussholdeplass med bussforbindelse retning Svelvik sentrum/Sande og Drammen. Gangavstand til Tangen barneskole og kort vei til barnehage.

Ca. 15 minutter med bil til Drammen sentrum med togstasjon og et rikt utvalg av servicetilbud.

Bebyggelse

Området består av eneboliger og fritidseiendommer samt annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til busstopp "Skjønnvik" med linje 91 og linje 98.
Ca. 18 minutter med bil til Drammen stasjon med hyppig togavgang retning Asker/Oslo eller Kongsberg.
Herfra går også flytoget flere ganger i timen retning Gardermoen Oslo Lufthavn.

For mer informasjon eller rutetider se:
www.brakar.no
www.vy.no
www.flytoget.no

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Støa barnehage som ligger innenfor en gangavstand på ca. 28 minutter, ca. 2 minutter med bil.
Andre barnehager er Nøstodden barnehage og Nordbylunden barnehage som ligger i kort kjøreavstand fra eiendommen.

Tangen/Tømmerås skolekrets

Ca. 12 minutters gangavstand til Tangen barneskole.
Ca. 10 minutter med bil til Svelvik ungdomsskole.

Det er flere videregående skoler i Drammen og Lier.
Universitetet Sørøst-Norge ligger ved Papirbredden på Union Brygge i Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 02.09.2024.

Dagens planløsning har følgende avvik fra godkjent byggetegning, datert 16.08.2024:
- Det er dør mellom stue og trappegang i 2. etasje hvor det i byggetegning er åpen løsning mellom stue og trappegang. Avviket er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Adkomst til boligen via privat vei fra offentlig vei.
Offentlig vann i henhold til informasjon fra kommunen. Det er privat stikkledning fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Privat avløp. Det er pr. 06.09.2024 sendt ut forhåndsvarsel om pålegg på tilkobling til kommunalt avløp. Se vedlagte forhåndsvarsel.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 07.09.2015 er eiendommen og området avsatt til nåværende boligbebyggelse og forbudsgrense sjøen.

Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan:
Tangen - Grønlia, datert 25.06.1982 med boligformål.

Relaterte planer i området:
Detaljregulering for Stomperud, datert 02.04.2019
MVE Tangen - Grønlia, 7 stk planer med samme navn men ulikt datert hvor første er fra år 1982 og siste fra år 2006.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

28.10.1965 - Dokumentnr: 2413 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannrett.

Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:334 Bnr:7. Gjelder gammelt skjøte. Rett til ferdsel/bruk av grunneiers privat vei. Rett til å ta vann fra bekken samt legge vannledning fram til sin eiendom. Dersom kjøper ønsker å gjerde inn tomten er omkostninger selgers uvedkommende.

11.08.1976 - Dokumentnr: 3073 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om septiktank samt sandfiltergrøft.
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:334 Bnr:7

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 02.05.2022. Følgende avvik/anmerkning ble konstatert:
- Sotluke er murt igjen. Denne må hugges opp slik at tømming av sot og kontroll av skorstein lar seg gjennomføre.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.
Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.
Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.
Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 45 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 578,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 429,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Nabolagsprofil
- Energiattest
- Kartutsnitt
- Byggetegninger
- Ferdigattest

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 29. januar 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

Megler

Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Seilerhytteveien 6

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0111/24

Selger 1 navn
Harun Arslan

Selger 2 navn
Serife Gønul Bakici

Gateadresse
Seilerhytteveien 6

Poststed
SVELVIK

Postnr
3060

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Serife Bakici Harun Arslan

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 10-0111/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Vi har fikset det gjennom kompis.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Har fått hjelp av kompis som er elektriker.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vi fikset utvendig kledning og tak.
Arbeid utført av: Scand Bygg AS

Document reference: 10-0111/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av kommunen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring fra tilegsdel til hoveddel. 27.08.2024

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er per 06.09.2024 fått forhåndsvarsel om kommunalt kobling av avløp. Kontakt megler for mer info.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0111/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0111/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harun Arslan	2278af59507bf1fa18fb0b3e4353dc7261d713a3	14.09.2024 13:55:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Serife Bakici	fcec5832fc8c3079a521b752647716b3347201eb	14.09.2024 14:04:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0111/24

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

nets

Seilerhytteveien 6
3060 SVELVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1977
BRA: 140 m²
BRA-i: 133 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	14	7	0

Supertakst
GNR: 334 BNR: 116

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Seilerhytteveien 6
3060 Svelvik

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, 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 boliglhold. 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/17296

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting på 21m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Det er etablert en terrasse på 36m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Deler av terrassen er oppført i betong.
Rekkverkshøyde er målt til 81cm, og er for lavt.
Det registreres skjevheter I søyler som må påregnes utbedret.
Utover overnevnte fremstår terrassen i normal stand.

TG3 settes da det er vesentlig skjevheter i søylepunkter, samt rekkverk som er for lavt.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.
Utbedringer av søylepunkter må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite 3-spells profilerte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1976,1992,2000,2018.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader og behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

TG3 er satt med bakgrunn i at vinduer ikke er ferdigstilt utvendig (mangler blikk og puss), og at det registreres høy slitasje på 2 vinduer.
Det må forventes lokale tiltak.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Vinduer fra 1992 og eldre må påregnes skiftet.
- Det må påregnes igjennpussing av vinduer i 1.etg.

Konsekvens:
- Eldre vinduer kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.
- Manglende tetting rundt vinduer (åpen skum) kan føre til vanninntrenging noe som kan føre til skade på bygningsstrukturen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

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

Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 22mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 47mm høydeforskjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Utvendig trapp er en åpen tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Det registreres manglende rekkverk på 1 side.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

Det er oppført en innvendig trapp i betong.
Trappen mangler sikring og rekkverk.

TG3 settes da det mangler rekkverk og sikring på begge trapper, med avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.
Det er ikke tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv/vegg.

TG3 settes da rommet tilfredstiller ikke krav til tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av overflater

Det registreres 30mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss.
Det registreres «bom» i store deler av gulvet.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere,
Det registreres svertesopp i dusj-sone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG3 settes da det registreres «bom» i ca 50%av gulvet. Tiltak må påregnes.
I tillegg registreres det svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

For å lukke avviket må løse fliser plukkes opp og legges på nytt.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår med behov for utbedringer. Det ble avdekket synlige mangler og skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

TG3 settes da boligen har skader/mangler/behov for vedlikehold utover normalt.
Dette gjelder spesielt utførelse på sparkel/maling, belistning og «bom» i hele det flislagte gulvet i entre.

Anbefalte tiltak

Det må forventes tiltak på overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering.
Drenering har ukjent alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering.
Boligen vurderes ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes da det ikke foreligger noen alder/dokumentasjon på utførelse.
Det kan derfor ikke gies noe garanti på produktene.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning i 1.etg.
U.etg oppført i leca.
Kledning er skiftet i 2020 av Scandic Bygg AS
Boligen er ikke etablert med musebånd.
Det tilstrekkelig lufting bak kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 35år

TG2 settes da det ikke er etablert musesperre bak kledning.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Kjøkken: 1.etg.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er oppført i 2016, og er levert av Ikea

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Frittstående micro
- Trepanel over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert
- Det registreres skjevhet i benkeplate/manglende understøttelse.

Innredningen fremstår med normalt tilstand i henhold til alder.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt, da eldre boliger har rørsystemer som er mer utsatt for lekkasjer.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Stakeluke er påvist i luke ved soverom.

TG2 settes da innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilsier at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i luke på soverom 1.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da innvendige vannrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilsier at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Sikringsskap er plassert i 1 og 2.etg
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakssky ndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det opplyses at elektriske arbeider er utført som vennetjeneste av fagkyndig. Dokumentasjon foreligger ikke.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget de siste 5år

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale elitilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført to stk beredere derav en på 120L og en på 198L v.v bereder.
Beredere er fra 2017 og 2022 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Beredere er plassert i tørt rom.
Beredere er tilkoblet med stikkontakt.

TG2 settes da beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring samt at de er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Våtrom

Oppsummering av overflater

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

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller born i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Vindu er plassert i våtsone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone i tillegg til at failforhold ikke er tilstrekkelig.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG2 settes da ventilering ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det bør påregnes montering av mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Ikke tilfredstillende utført.
Det registreres ingen oppkant ved terskel.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring, og det heller ikke foreligger noen form for dokumentasjon. Det opplyses om at badet er utført som egeninnsats med bistand, og det gjøres oppmerksom på denne risikoen.
I tillegg er det ikke synlig oppkant ved terskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Alternativt bør det vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.4.2024	**7.10.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**Harun Arslan**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Serife Gønul Bakici**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssakksyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Seilerhytteveien 6, 3060 Svelvik**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**334**	Bruksnr:	**116**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1977**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i leca med murpuss.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.
- Taket er tekket med papp.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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	71	64	7	0	21
2. etasje	69	69	0	0	36
Totalt m²	**140**	**133**	**7**	**0**	**57**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	60	4	Bad - 4m2 Entre/Hall - 16,8m2 Soverom - 7,2m2 Soverom - 8,5m2 Stue - 19,8m2	Bod - 3,8m2
2. etasje	69	69	0	Entre - 3m2 Soverom - 7,3m2 Soverom - 5,7m2 Stue - 28m2 Kjøkken - 10,1m2 Bad - 4,2m2	
Totalt m²	**133**	**129**	**4**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med drenering.
Drenering har ukjent alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering.
Boligen vurderes ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes da det ikke foreligger noen alder/dokumentasjon på utførelse.
Det kan derfor ikke gies noe garanti på produktene.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnmur oppført i leca.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Balkong, terrasse, platting







Type	Terrasse

Det er oppført en terrasse på ca 36m2
Det er oppført en platting på ca 21m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Platting er av nyere dato.
Terrasse med ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

Det er etablert en platting på 21m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Det er etablert en terrasse på 36m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Deler av terrassen er oppført i betong.
Rekkverkshøyde er målt til 81cm, og er for lavt.
Det registreres skjevheter i søyler som må påregnes utbedret.
Utover overnevnte fremstår terrassen i normal stand.

TG3 settes da det er vesentlig skjevheter i søylepunkter, samt rekkverk som er for lavt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.
Utbedringer av søylepunkter må påregnes.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører







Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Hvite 3-spells formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er fra 1976,1982,2000,2018.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

Hvite 3-spells profilerte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1976,1982,2000,2018.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble bemerket skader og behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

TG3 er satt med bakgrunn i at vinduer ikke er ferdigstilt utvendig (mangler blikk og puss), og at det registreres høy siltasje på 2 vinduer.
Det må forventes lokale tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Vinduer fra 1982 og eldre må påregnes skiftet.
- Det må påregnes igjennpussing av vinduer i 1.etg.

Konsekvens:
- Eldre vinduer kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.
- Manglende tetting rundt vinduer (åpen skum) kan føre til vanninntrenging noe som kan føre til skade på bygningsstrukturen.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger





Type fasade	Liggende kledning, Leca
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller sitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning i 1.etg.
U.etg oppført i leca.
Kledning er skiftet i 2020 av Scandic Bygg AS
Boligen er ikke etablert med musebånd.
Det tilstrekkelig lufting bak kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Kledningen er i god stand.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 35år

TG2 settes da det ikke er etablert musesperre bak kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet i nyere tid.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 25-28år.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Taket er oppført med pult-tak konstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Taket er oppført med pul-tak konstruksjon.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.

6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Taket er tekket med sveisepapp.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er tekket om i 2020.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking TG-1

Taket er tekket med sveisepapp.
Det opplyses at taktekking oh hovedparten av undertak er skiftet i 2020 av Scandic Bygg AS.
Taket fremstår som tett.Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Normal forventet levetid for takfolier og asfalt takbelegg er ca. 25 år, noe avhengig av kvalitet, bruksmåte og vedlikehold

Forventet gjenværende levetid: 20-23år.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille er et betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

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

Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 22mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 47mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen.
Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom tegipipe - er 1 eller flere 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:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue, begge etasjer.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert--- uten å påvise avvik.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.12 Kjøkken: 1.etg.



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkken er oppført i 2016, og er levert av Ikea

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Frittstående micro
- Trepanel over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert
- Det registreres skjevhet i benkeplate/manglende understøttelse.

Innredningen fremstår med normalt tilstand i henhold til alder.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt, da eldre boliger har rørsystemer som er mer utsatt for lekkasjer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kullfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

6.13 Kjøkken: 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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken er oppført i 2016 , og er levert av Ikea

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Trepanel mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert.
- Waterguard er ikke montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 22år

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om vannstopper i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

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

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest på omsøkt tiltak i 2024 som samsvarer med dagens bruk.

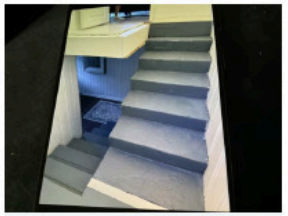
Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver fra opprinnelig byggeår.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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

6.15 Trapp







Trapp mangler håndløper og rekkverk.

Beskrivelse	
Trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-3**

Utvendig trapp er en åpen tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Det registreres manglende rekkverk på 1 side.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

Det er oppført en innvendig trapp i betong.
Trappen mangler sikring og rekkverk.

TG3 settes da det mangler rekkverk og sikring på begge trapper, med avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.16 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

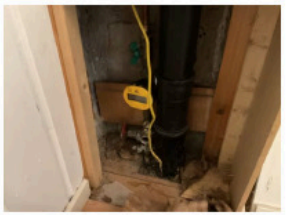
Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Stakeluke er påvist i luke ved soverom.

TG2 settes da innvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilsier at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i luke på soverom 1.etg, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da innvendige vannrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.18 Elektrisk





Skap 2.etg

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Sikringsskap er plassert i 1 og 2.etg
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssakssksyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Det opplyses at elektriske arbeider er utført som vennetjeneste av fagkyndig. Dokumentasjon foreligger ikke.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget de siste 5år

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofagilig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022 + 2017	
Størrelse	
198+120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Det er oppført to stk beredere derav en på 120L og en på 198L v.v bereder.
Beredere er fra 2017 og 2022 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Beredere er plassert i tørt rom.
Beredere er tilkoblet med stikkontakt.

TG2 settes da beredere er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring samt at de er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

6.21 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2016
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tetthet. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdanneise (fukt) ved 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-2

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

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Vindu er plassert i våtsone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone i tillegg til at fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.
Det er ikke tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv/vegg.

TG3 settes da rommet tilfredstiller ikke krav til tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, gulvstående totalett , og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via naturlig lufteluke.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG2 settes da ventilering ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det bør påregnes montering av mekanisk avtrekk.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

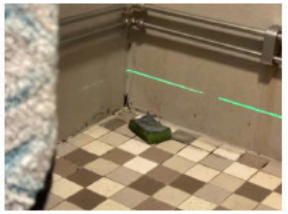
Badet er bygget etter TEK10 eller nyere.
Ved bygging fra TEK10 skal det foreligge dokumentasjon på arbeider som er utført eller navn på utførende.
Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.22 Våtrom: Bad 2.etg.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Takess i tak.







Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2016
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Det registreres 30mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss.
Det registreres «bom» i store deler av gulvet.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere.
Det registreres svertesopp i dusj-sone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG3 settes da det registreres «bom» i ca 50%av gulvet. Tiltak må påregnes.
I tillegg registreres det svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater	
For å lukke avviket må løse fliser plukkes opp og legges på nytt.	
Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter feks. 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-2**

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Ikke tilfredstillende utført.
Det registreres ingen oppkant ved terskel.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring, og det heller ikke foreligger noen form for dokumentasjon. Det opplyses om at badet er utført som egeninnsats med bistand, og det gjøres oppmerksom på denne risikoen.
I tillegg er det ikke synlig oppkant ved terskel.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - 90x90 Dusjnisje - 60cm baderomsinnredning med speil. - Grohe innebygget sisterne. - Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Alternativt bør det vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det opplyses at badet er utført med egeninnsats med bistand.
Det foreligger derfor ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.23 Øvrig: Overflater









«Bom» i tilnærmet hele gulvet.

Beskrivelse
Overflater

Oppsummering av øvrig	TG-3

Overflater fremstår med behov for utbedringer. Det ble avdekket synlige mangler og skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

TG3 settes da boligen har skader/mangler/behov for vedlikehold utover normalt.
Dette gjelder spesielt utførelse på sparkel/maling, belistning og «bom» i hele det flislagte gulvet i entre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må forventes tiltak på overflater.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.24 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekabler bad 1.etg.
- Varmekabler bad 2.etg
- Ildsted plassert i stue 1.etg.
- Ildsted plassert i stue 2.etg.

6.25 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Det er oppført en utvendig bod på 6,7m2

Bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Seilerhytteveien 6

Nabolaget Nesbygda - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Tangen skole (1-7 kl.)	**12 min**
120 elever, 8 klasser	0.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**19 min**
590 elever, 37 klasser	13.4 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**20 min**
356 elever, 26 klasser	14.1 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**22 min**
336 elever, 15 klasser	14.4 km
Drammen videregående skole	**18 min**
1250 elever, 51 klasser	13 km
Heltberg vgs. Drammen	**20 min**

Offentlig transport

Skjønnvik	**1 min**
Linje 91, 98	0.1 km
Drammen stasjon	**18 min**
Totalt 7 ulike linjer	12.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 25 min**

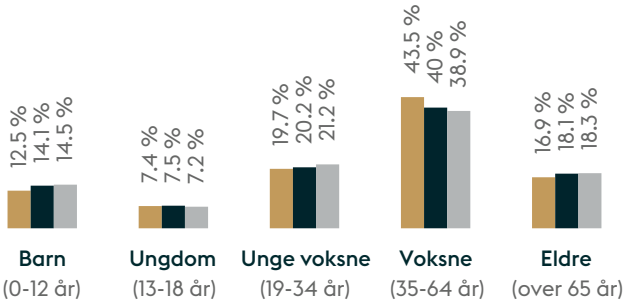
Barnehager

Støa barnehage (1-5 år)	**2 min**
77 barn	2.1 km
Nøstodden barnehage (0-5 år)	**10 min**
70 barn	8.1 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år...	**12 min**
64 barn	9 km

Dagligvare

Kiwi Åskollen	**11 min**
Rema 1000 Åskollen	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesbygda	1 358	568
Drammen kommune	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tangen skole	10 min
Hellabanen Fotballbane Gress	6 min
InterPadel Drammen	12 min
PDL Center Drammen	13 min

«Trygt, nære bysentra og nær sjø og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

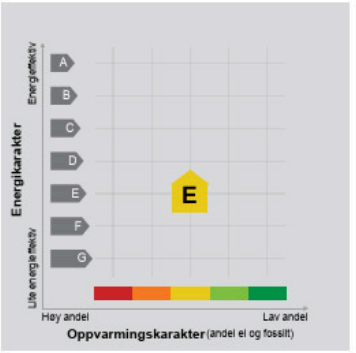


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Gellerhyttevelen 6
Postnummer	3060
Sted	SVELVIK
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	334
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163302284
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4d7c04c1-670e-4da0-994e-f7c5f4b956e9
Dato	21.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 1 716 kWh pr. år

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

38 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 267 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Seilerhytteveien 6
Postnummer: 3060
Sted: SVELVIK
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0101
Dato: 21.05.2024 15:45:10
Energimerkenummer: 4d7c04c1-670e-4da0-994e-f7c5f4b956e9

Kommunenummer: 3301
Gårdsnummer: 334
Bruksnummer: 116
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 163302284

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

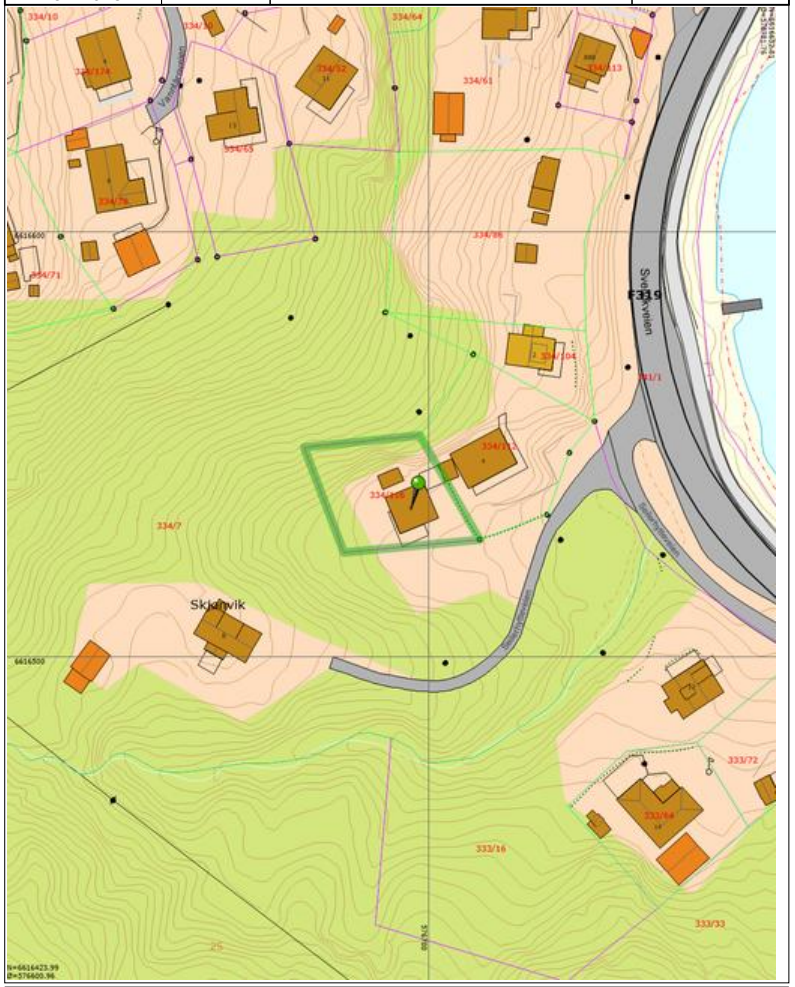
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Drammen kommune

Kartutsnitt

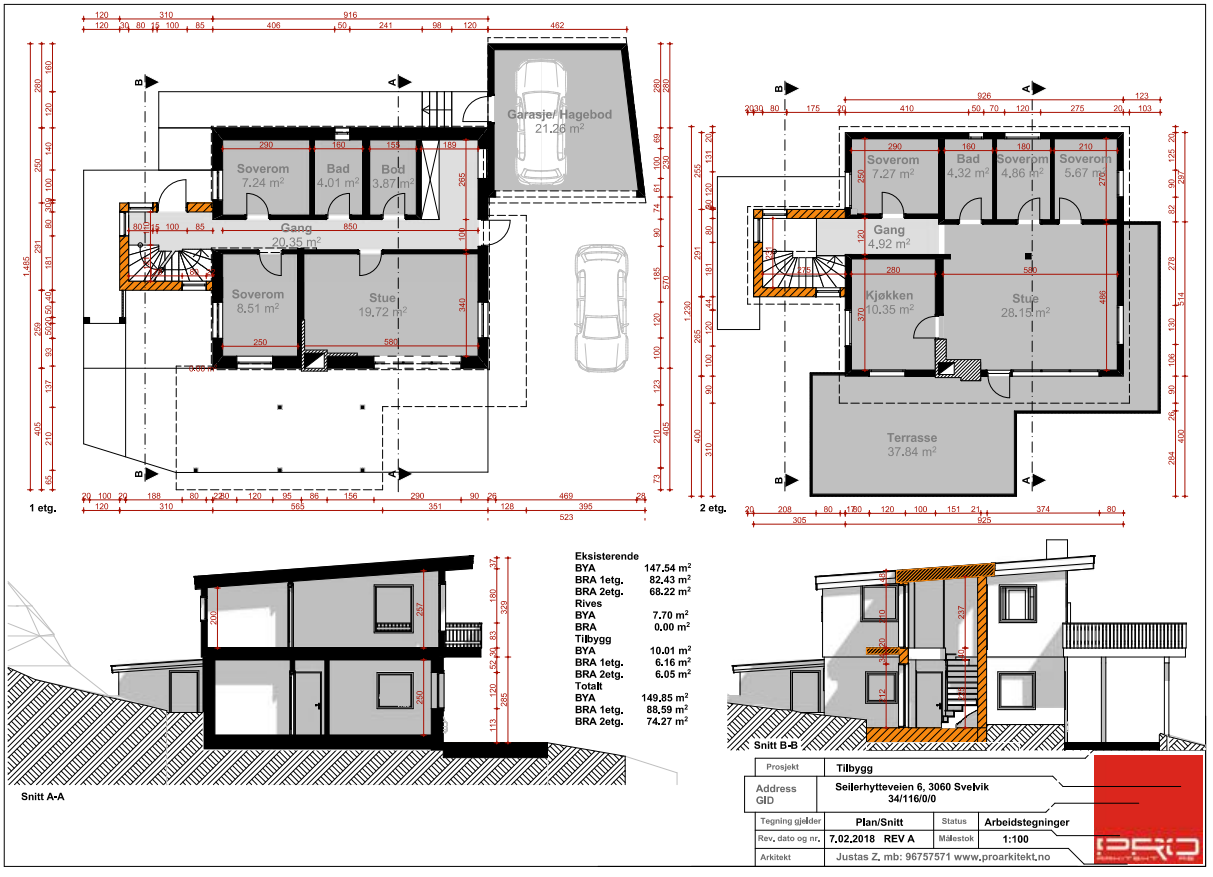
Eiendom:	Gnr: 334	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Seilerhytteveien 6 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



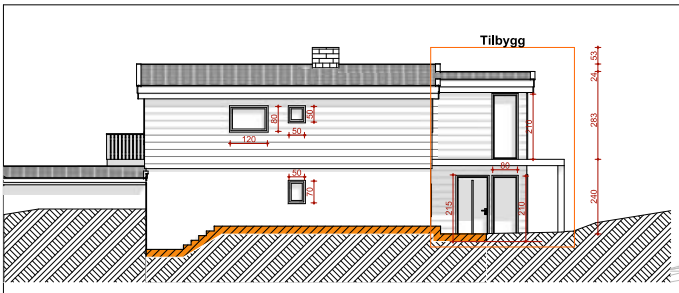
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense generert
Teiggrense fiktiv	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Sti	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegrekkverk	Vegskulderkant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Flytebrygge
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Kystkontur	Elv og bekk	Havflate
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Masteomriss
Trase	Forsenkningskurve	Høydekurve
Bebygd område	Skog	Annet

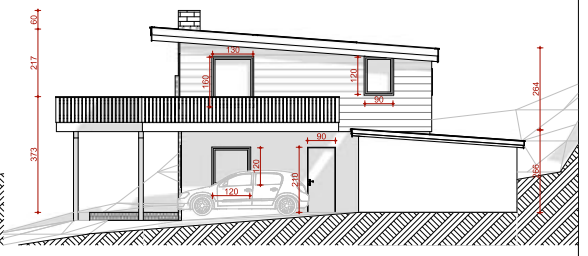


Eksisterende	
BYA	**147.54 m²**
BRA 1etg.	**82.43 m²**
BRA 2etg.	**68.22 m²**
Rives	
BYA	**7.70 m²**
BRA	**0.00 m²**
Tilbygg	
BYA	**10.01 m²**
BRA 1etg.	**6.16 m²**
BRA 2etg.	**6.05 m²**
Totalt	
BYA	**149.85 m²**
BRA 1etg.	**88.59 m²**
BRA 2etg.	**74.27 m²**

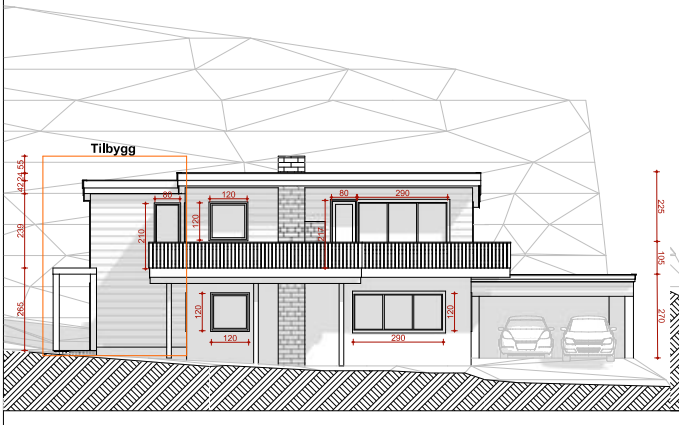
Prosjekt	**Tilbygg**		
Address GID	**Seilerhytteveien 6, 3060 Svelvik 34/116/0/0**		
Tegning gjelder	**Plan/Snitt**	Status	**Arbeidstegninger**
Rev. dato og nr.	**7.02.2018 REV A**	Målestok	**1:100**
Arkitekt	Justas Z. mb: 96757571 www.proarkitekt.no		



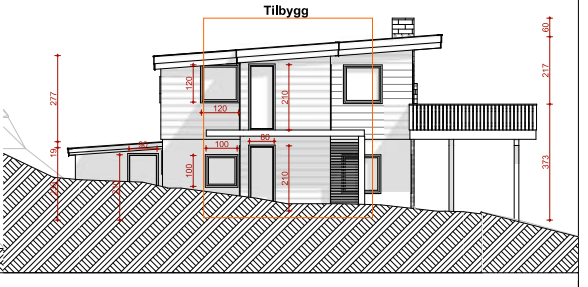
Nord



Øst



Sør



Vest

Prosjekt	Tilbygg		
Address GID	Seilerhytteveien 6, 3060 Svelvik 34/116/0/0		
Tegning gjelder	Fasader	Status	Arbeidstegninger
Rev. dato og nr.	7.02.2018 REV A	Målestok	1:100
Arkitekt	Justas Z. mb: 96757571 www.proarkitekt.no		

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Mathisen Byggrådgiving
Gårdsbbakken 13
3256 LARVIK

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/01227-11	Ingeborg Gjone Kvale	02.09.2024

Seilerhytteveien 6, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 334 / 116 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Mathisen Byggrådgiving
Tiltakshaver: Arslan Harun

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 27.08.2024.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 27.08.2024 til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i sak med saksnummer BYGG-24/01227-7

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 bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

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.

Virksomhet

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

Opplysninger om søknaden

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-24/01227-7	Ett- trinns tillatelse	27.08.2024

Kommunens vurdering

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

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

Ingeborg Gjone Kvale
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Arslan Harun

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Harun Arslan
Seilerhytteveien 6
3060 SVELVIK

Dato: 06.09.2024
Saksnr.: 24/32213-1
Deres ref.:

334/116, Seilerhytteveien 6 - Tilkobling til kommunalt avløp, varsel om pålegg

Dette er et forhåndsvarsel om at det vil gis pålegg om tilkobling til kommunalt avløpsanlegg for din eiendom.

I forbindelse med at eiendommer i Seilerhytteveien skal tilkobles kommunalt avløp i løpet av kort tid vil det legges en ny kloakkledning nær din eiendom.

Som forurensningsmyndighet ønsker Drammen kommune å fjerne utslipp av avløpsvann til bekker, elv og fjord. Ifølge våre opplysninger har du per i dag ikke en godkjent avløpsløsning for eiendommen din – avløpet er ikke koblet til kommunalt avløpsnett og har heller ikke godkjent utslippstillatelse.

Den nye felles private avløpsledningen legges fra kum ved innkjørsel til Seilerhytteveien og videre opp veien til Seilerhytteveien 15 og 22. Din eiendom vil ligge ca. 50 meter fra ledningen.

Du anmodes med dette å tilkoble avløpet fra Seilerhytteveien 6 til ny felles privat avløpsledning innen 01.11.2024. Du bør snarest ta kontakt med eiere av Seilerhytteveien 11, 13, 15, 16, 20 og 22 og deres entreprenør Hagen Maskin AS for å avklare løsninger og fremdrift. Likelydende anmodning sendes til eiere av Seilerhytteveien 4, 8, 12 og 14.

Dersom våre opplysninger er feil eller det er andre relevante forhold vi bør kjenne til ber vi om en tilbakemelding til ole.anders.bakke@drammen.kommune.no så snart som mulig og senest 14 dager etter at du fikk dette brevet.

Hvis vi ikke mottar tilbakemelding som tilsier at eiendommen ikke skal tilkobles, og tilkobling ikke er gjort innen fristen varsler vi om at det vil gis pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett. **Pålegget vil hjemles i plan- og bygningsloven §§ 27-2 og 27-3 , jf. forurensingsloven § 23.**

Ovennevnte arbeider er søknadspliktige i henhold til våre avtalevilkår (vedlagt). Arbeidet må utføres av godkjent entreprenør/rørlegger som må sende inn søknad om sanitærabonnement for godkjenning. Du kan bruke entreprenøren som legger felles avløpsledning eller velge en annen. Tilkobling til kommunal avløpsledning vil utløse krav om tilknytningsgebyr, som for tiden er kroner 8722,-.

Med hilsen

Ole Anders Bakke
Rådgiver

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Vedlegg: Avtalevilkår

Vann og avløp kundeservice
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Skogliveien 4 D 3047 DRAMMEN
Telefon +47 32040000
kommunepost@drammen.kommune.no

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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: 10-0111/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Seilerhytteveien 6 3060 SVELVIK

Betegnelse: Gnr 334, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no