

Svelvikveien 876



Velkommen til

Svelvikveien 876



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Nesbygda

Enebolig med fantastisk fjordutsikt og rett til båtfeste og badeplass - To bad - Flotte uteplasser

Prisantydning	3 800 000,-
Omkostninger	112 592,-
Totalpris	3 912 592,-
BRA-i	164 kvm
Totalt BRA	164 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1957

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Svelvikveien 876!

Dette er en idyllisk beliggende enebolig rett ved foten av Drammenselva. Området byr på båt- og bademuligheter samt flotte turområder i marka i bakkant. Eiendommen skiller seg ut ved å ha rett til båtfeste samt bådeplass rett nedenfor huset. Det medfølger to p-plasser på andre siden av Svelvikveien. Eneboligen har flotte uteplasser som ivaretar den nydelige fjordutsikten - her kan solen nytes til ca 20.00 på sommeren. Innvendig er huset innholdsrikt med blant annet to bad, nyere kjøkken fra 2022, spisestue, stor stue med peis, kjellerstue, tre soverom samt stor bod i kjelleren.

Området ligger ca 15 minutter fra Drammen og Svelvik. Barneskole og barnehage ligger rett ved huset, og ungdomsskole ligger i Svelvik. Det er bussholdeplass like ved.

Arealer og innhold

BRA-i:	164 kvm
Totalt BRA:	164 kvm
TBA:	33 kvm

Beskrivelse

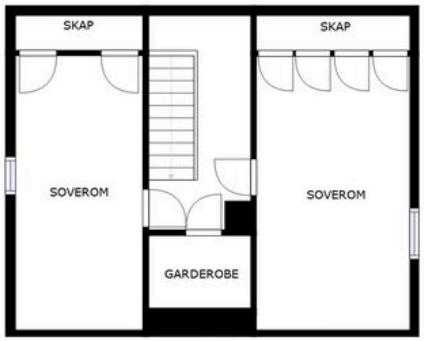
Kjeller:
BRA-i: 26 kvm. Kjellerstue, 2 boder og kryperom
Total BRA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, stue/kjøkken, gang, stue, soverom, bad/vaskerom og bad
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 33 kvm.

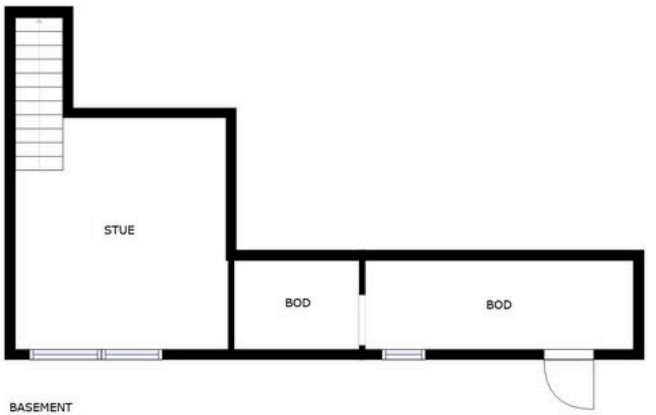
2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Gang, 2 soverom og bod
Total BRA: 31 kvm.



FLOOR 1



FLOOR 2



BASEMENT

ningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO











































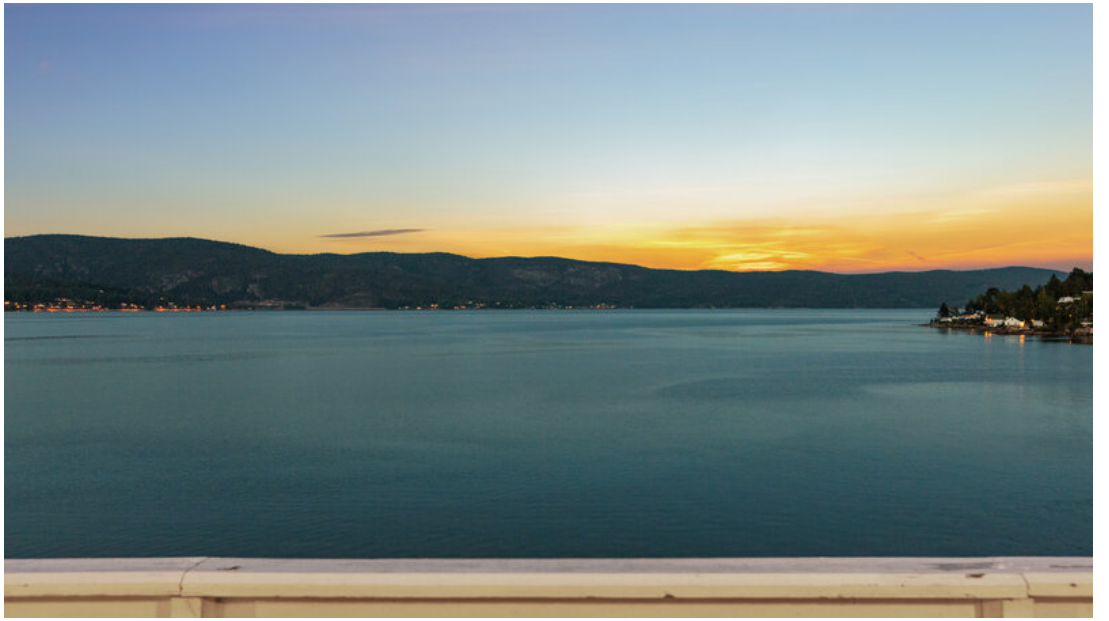
















Informasjon

Svelvikveien 876

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0341/22

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334, bnr 102 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Hanin Saad Allami
Hayder Yahya Neamah Allami

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
17 500,- (Trygghetspakke kjøper*(valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
93 750,- (Dokumentavgift 2.5% av salgssum)
---
112 592,- (Omkostninger totalt)
---
3 862 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 164 kvm
Totalt BRA: 164 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 26 kvm. Kjellerstue, 2 boder og kryperom
Total BRA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, stue/kjøkken, gang, stue, soverom, bad/vaskerom og bad
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Gang, 2 soverom og bod

Total BRA: 31 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boden i 2. etasje er ikke måleverdig iht. NS 3940, og er dermed ikke medtatt i arealutregningen.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
2. etasje har skjevheter og skråtak, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. I tillegg er veggtykkelsen mellom kjellerdelene ukjent. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Innhold

Kjeller:
26 m². Kjellerstue, 2 boder og kryperom
1. etasje:
107 m². Entré, stue/kjøkken, gang, stue, soverom, bad/vaskerom og bad
2. etasje:
31 m². Gang, 2 soverom og bod

Standard

Entré:
Boligen har et praktisk vindfang med garderobeskap. Her er det god plass for oppbevaring til sko- og yttertøy. Videre kommer man inn til en stor hall/mellomgang med plass til møblement og et skrivebord eventuelt annet møblement etter eget ønske. Husets hovedetasje har en fin løsning med gode oppholdsrom.

1 etasje:
Boligens første etasje er praktisk innredet over to nivåer hvorav første del inneholder en åpen spisestue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er nytt fra 2022 og har rikelig med skap, skuff- og benkeplass.
Det lekre kjøkkenet har sort stilren innredning med integrert mikro, stekeovn og induksjonstopp. Det er avsatt plass til frittstående kombiskap samt frittstående oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til det flotte terrassen hvor utsikten kan nytes. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og sammen utgjør disse et sosialt og hyggelig allrom. Kjøkkenveggen er etterisolert og det er lagt nye vegger. Etasjen har utstrakt bruk av downlights. Det er montert en effektiv varmepumpe ved spisebordet.

Videre finner vi stuen, her er det svært god plass til TV- og sofakrok. Stor skyvedør åpner ut som terrassen og den flotte utsikten. Stuen har kule detaljer som spiler ved tv-veggen som er en tøff kontrast mot den sorte veggen. Moderne peisovn sørger for varme og hygge på kalde dager. Fra tv stua er det trapp ned til en hyggelig kjellerstue med peis og gulvvarme.

Boligen inneholder to flislagte bad, badene står i stil til hverandre og er praktisk innredet. Det første badet er innredet med vegghengt WC, dusjhjørne, servant og opplegg for vask/tørk. Bad nr. to er romslig med deilig boblekar, dusjkabinett, servant og vegghengt WC. Begge badene har behagelig gulvvarme.

Fra stuen er det inngang til et av boligens soverom. Dette er et hyggelig soverom med gode innredningsmuligheter.

2 etasje:
Boligens andre etasje inneholder en mellomgang, to soverom og praktisk bod/garderobe. Soverommene er svært romslige med gode innredningsmuligheter. Et av soverommene har ikke godkjent rømningsvei og er

således ikke en godkjent soverom.

Kjeller:
Huset har en praktisk kjellerbod med gulvvarme. Her er det svært gode muligheter for oppbevaring.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser på andre siden av Svelvikveien.

Modernisering og påkostninger

Følgende har litt utført i 2022:

- Etterisolert og skiftet dampsperre på kjøkkenvegg.
- Malt vegger på kjøkken, gang og spisestue.
- En vegg i stue samt lagt spiler på vegg.
- Nytt kjøkken fra IKEA.
- Stekeovn, koketopp, mikro og ventilator.
- Varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er hentet fra egenerklæringen:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Begge bad er oppusset og fornyet i 2008, i følge tidligere prospekter

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt nytt indre tak i stue, gang og kjøkken.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har etablert kloakk, pumpekum og tilknyttet dette til offentlig avløp, jobben ble gjennomført av Johnsrud anleggsdrift As.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Alt er bra ved siste feiertilsyn 16.mai.2024, pipen i kjelleren som ikke er i funksjon kan lett reetableres i følge feiertilsynet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet vannmåler til digital vannmåler vinter/vår 2024

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

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:

Taket har taksteinsimiterte plater av stål med plastbelegg og takshingel av eldre dato.
Takrenner og nedløp består av plast og plastbelagt stål, av eldre dato.
Huset er oppført i en treverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon).
Det er tilkomst til loft via luke utendørs.

Bygningsdeler som har fått TG2:
– Taktekking (eldre, begynnende aldring)
– Nedløp og beslag (rust, slitasje, mangler ved beslag og adkomst pipe)
– Veggkonstruksjon (råteskader, manglende musesperre, værslitasje)
– Vinduer (slitte karmer, dårlig innsetting, vanskelig å åpne)
- Tilbygget vindfang (ufagmessig utførelse, tvilsomme fundamenteringmetoder)
– Innvendige overflater (riper/groper, dårlig utført malerarbeid)
– Radon (ingen måling foretatt, høy risikokategori)
– Rom under terreng (kjellerlukt, indikasjoner på fukt)
– Vannledninger (over halvparten av levetid passert, manglende merking)
– Avløpsrør (ufagmessig utførelse)
– Varmesentral og VVS (mangler service, anbefales ettersyn)
- Varmtvannstank (ikke tilfredstillende eltilkobling etter dagens forskrift)
– Bad og vaskerom (mangler fuktsikring, dårlig monterte våtromsplater, ventilasjon, usikre membraner, dårlig fall)
- Fuksikring og drenering (ukjent alder)

Bygningsdeler som har fått TG3:
– Dører (råteskader, svake innsettingsdetaljer, vanskelig å åpne/lukke)
– Balkonger og terrasser (råte, lave rekkverk, skjevheter, værslitasje)
– Utvendige trapper (fjærer, mangler rekkverk, åpninger i strid med forskrift)
– Etasjeskiller/gulv mot grunn (betydelige høydeforskjeller over 30 mm)
– Pipe og ildsted (sprekker, mangler ildfast plate, innebygde pipevanger)
– Innvendige trapper (mangler håndløper, for lave og åpne rekkverk)
- Elektrisk anlegg (anbefaler full elektrisk gjennomgang)
– Terrengforhold (fall inn mot grunnmur, behov for terrengjustering)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
– Takkonstruksjon/loft (ikke tilgjengelig ved befaring)
– Krypkjeller (ingen adkomst, potensielt risikokonstruksjon)
– Forstøtningsmur (ikke vurdert nærmere)

Bygningsdeler som har fått TG0:
- Tilliggende konstruksjon våtrom (ikke målt fukt)
- Branntekniske forhold

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badet. Alder er ikke kjent, men er trolig
etablert samtidig med badene. I kjeller er det kobberrør av eldre dato.
Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men kan være av ulik alder eller etablert i sin helhet ifb. etablering av badene.

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget.

Det står en Flygt pumpe utvendig, trolig en vann- og avløpspumpe. Alder på denne er ikke kjent.

Det står en luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken. Alder er ikke kjent, men den fremstår av nyere dato.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet. Alder er ikke kjent.
Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i stue/kjøkken og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.
Utløserknappen på automatsikringene fungerte tilfredsstillende under befaringen.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985)

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:

- Integrerte hvitevarer i kjøkken

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Peis i u. etg. Denne peisen har aldri vært i bruk, i følge forrige eier reetableres før den kan brukes igjen.
- Peis i 1. etg.
- Varmekabler i kjøkken og hall.
- Varmekabler på bad.

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

Siste feiing utført 08.04.2025 og siste tilsyn utført 22.08.2018. Det ble avdekket noen avvik som senere har blitt rettet av selger. Kopi av rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 700,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feiing: 578,-
- Vann og avløp: 26 648,-Basert på ett forbruk på 299m3. Dette er et meget høyt forbruk og skyldes bytte av vannmåler i slutten av 2024. Vannmåler hadde da ikke vært avlest på 4 år. Estimert årlig forbruk per person er ca. 60 m3.
- Renovasjon: 3 944,- med samarbeid løsning.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Boligforsikring med topp dekning via Fremtind kr. 840,- pr mnd. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 940 058,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 760 230,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 25725111

TV/Internett/Bredbånd

Selger bruker ikke TV og har tidligere hatt trådløst bredbånd via telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 660 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med trær og diverse beplantning.
Eiendommen er beliggende på et høydedrag over Drammensfjorden. Tomten har flotte uteplasser som er opparbeidet med terrasser og platting. Uteområdene er usjenert og har gode sol- og utsiktsforhold.

Like nedenfor boligen, på andre siden av Svelvikveien har eiendommen tinglyst rett til båtfeste og badeplass.
Det medfølger to parkeringsplasser på andre siden av Svelvikveien.
Adkomst til boligen via Svelvikveien med gangvei videre inn til boligen som deles med naboeiendom.

Adkomst

Adkomst fra Svelvikveien. Det er parkering for 2 biler på motsatt side av Svelvikveien, rett nedenfor boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger i aktsomhetsområde med høy risiko for radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svelvikveien 876 ligger på et høydedrag over Drammensfjorden med en utsikt mange kun kan drømme om. De store uteplassene ivaretar utsikten og de gode solforholdene på en ypperlig måte, her kan sol og utsikt nytes usjenert. Like nedenfor boligen, på andre siden av Svelvikveien har eiendommen tinglyst rett til båtfeste og badeplass.

Fra huset er det gangavstand til båthavn, andre badesteder, samt et rikt turnett i skogen oppover mot Røysjø. På vinterstid er det kort vei til flere skiløyper. Med bil er du i Drammen sentrum på ca. 15 minutter. Her har du alt av butikk- og servicetilbud, samt en rekke fritidsaktiviteter. Svelvik ligger ca. 15 minutter fra boligene, med et aktivt nærmiljøtilbud med både butikker, fritidsaktiviteter og kulturtilbud, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Dette er også en flott båtdestinasjon, med fine muligheter for mat- og serveringstilbud ved vannet.

Bebyggelse

Området består av eneboliger og fritidseiendommer samt noe flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Det er busskommunikasjon retning Svelvik og Drammen fra Svelvikveien, rett nedenfor.

Skoler og barnehager

- Ca. 600 meter til Tangen barneskole.
- Ca. 11 minutter med bil/buss til Svelvik ungdomsskole.
- Ca. 2 km til Støa barnehage.

Tangen/Tømmerås

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Drammen kommune opplyser om at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig oppføring, dog er bygningene byggemeldt.
Det er gitt midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 27.06.1984 og senere ferdigattest datert 12.07.1996.
Boligen er antatt bygget på 50-tallet og tilbygget i ca. 1982.

Megler har innhentet godkjente byggetegninger for 1. Etasje og kjeller fra kommunens arkiver.

Det opplyses om at det er etablert trapp ned til kjellerstue. «Trapperom» er godkjent som «bod» Dette medfører en endring av bruk. I første etasje er det kun hovedstue som samsvarer med byggegodkjente tegninger. Øvrige rom er endret/ombygget. I dette tilfelle er omgjøringene ikke søknadspliktig da det ikke endrer «bruken» av rommene foruten av omgjøring fra bod til del av kjøkken. Dette er søknadspliktig.

Andre etasje er ikke omsøkt/ikke godkjente tegninger. Det er to soverom i boligens andre etasje, rommene er ikke godkjent til formålet i forhold til lysflate

og rømningsvei.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Adkomst via offentlig vei i henhold til informasjon til kommunen. Adkomst til boligen via gangvei fra Svelvikveien.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanen datert 07.09.2015 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.
Eiendommen er regulert under Tangen-Grønlia datert 25.06.1982 med formål til boliger.

Relaterte planer til eiendommen:
- Detaljregulering for Stomperud (2.4.2019)
- ME Tangen-Grønlia datert 08.04.2002,01.04.1982,25.04.2006,31.03.2003,24.02.2003,15.01.2001,12.08,1996)

Det er igangsatt planleggingsarbeider på Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3005/334/102:
10.09.1963 - Dokumentnr: 3105 - Bestemmelse om gjerde

09.09.2021 - Dokumentnr: 1114638 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelser om drift og vedlikehold av felles private vann- og avløpsledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1964 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3005 Gnr:334 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 805406 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0711 Gnr:34 Bnr:102

10.09.1963 - Dokumentnr: 3105 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:334 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:334 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:334 Bnr:245
Samt badeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
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 Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

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:
Det er avtalt at selger skal betale en fastpris meglerprovisjon på kr 39 900,-. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 990,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 16 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 18 556,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Svelvikveien 876

Tilstandsrapport

Enebolig
Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
DRAMMEN kommune
gnr. 334, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1409 **Referansenummer:** IN9912

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1957 og tilbygget rundt 1982. Det er utført en del oppussingsarbeid i nyere tid. Vurderingene er basert på de byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018, samt eventuelle relevante endringer som har kommet etterpå.

Boligen trenger vedlikehold. Noen av avvikene har større betydning enn andre, men enkelte kan tolereres, selv om de ikke er helt i etter boka.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taket har taksteinsimiterte plater av stål med plastbelegg og takshingel av eldre dato.

Takrenner og nedløp består av plast og plastbelagt stål, av eldre dato.

Huset er oppført i en treverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon). Det er tilkomst til loft via luke utendørs.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1982, -75 og av nyere type (PVC-plass vinduer).

Vinduene i PVC ser ikke ut til å være av norsk produsert type, og det er derfor usikkerhet knyttet til om glasset er av personsikringsglass i henhold til gjeldende krav.

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato, PVC balkongdør av nyere dato og skyvebalkongdør i malt tre fra 1982.

Det er flere balkonger og plattinger ut mot Drammensfjorden, som er forbundet med hverandre. Konstruksjonene er bygget opp av treverk.

Utvendige trapper oppført i treverk.

Tilbygget vindfang i trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret. Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og en elementpipe som er montert den senere tid. Elementpipen er tilkoblet 2 vedovner. Teglsteinspipen er ikke tilkoblet noen ildsted. Sotluker er plassert i kjeller.

Kjeller som delvis er innredet og har tilkomst fra boligdelen. Kjeller med utvendig adkomst er innredet til bod og et tidligere toalettrom, men toalettet er frakoblet og fremstår i dag som en bod.

Deler av kjelleren er ikke utgravet og er en krypkjeller i følge eier. Denne har ingen tilkomst.

Innvendig trapper av malt treverk og stål.

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre dato, og dører av nyere dato med speil.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Baderommet har gulvvarme, men alder er ukjent. Det fremstår som etablert i nyere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjkabinett og badekar. Ved vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010 til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

BAD/VASKEROM
Baderom/vaskerom med gulvvarme. Alder er ikke kjent, men fremstår som etablert den senere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer av platetopp, micro og stekeovn. Innredningen er av nyere dato. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badet. Alder er ikke kjent, men er trolig etablert samtidig med badene. I kjeller er det kobberrør av eldre dato.

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men kan være av ulik alder eller etablert i sin helhet ifb. etablering av badene.

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget.

Det står en Flygt pumpe utvendig, trolig en vann- og avløpspumpe. Alder på denne er ikke kjent.

Det står en luft til luft varmepumpe i stur/kjøkken. Alder er ikke kjent, men den fremstår av nyere dato.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet. Alder

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

er ikke kjent.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i stue/kjøkken og inneholder automatsikringer og automatisk støммåler. Utløserknappen på automatsikringene fungerte tilfredsstillende under befaringen.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell.

Det er ukjent hvordan dreneringen er utført. Det er synlig fuktsperre mot grunnmur over terreng.

Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter på fjell i de synlige delene. Grunnmuren er kun synlig på enkelte deler av boligen.

Det står en stor forstøtningsmur med stålgjerde mot Svelvikveien, som eies av kommunen.

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast. Alder er ikke kjent. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

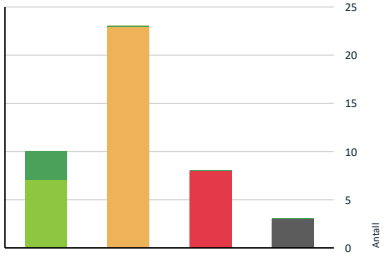
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

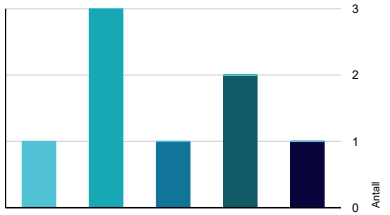
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - Vindfang	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og trenger vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Kilde: finn.no annonse fra 2021

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har taksteinsimiterte plater av stål med plastbelegg og takshingel av eldre dato,besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Takshingelen viser tegn på begynnende aldring og bør følges med jevnlig observasjon for å forebygge eventuelle fremtidige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av plast og plastbelagt stål, av eldre dato.

For å sikre at takrenner, beslag, og nedløp fungerer optimalt, anbefales det regelmessig kontroll og vedlikehold. Dette inkluderer spesielt inspeksjon av skjøter, ender, og overganger for å sikre at de er tette og i god stand. Utfør vedlikehold etter behov for å opprettholde god beskyttelse mot regn.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Beslagene har rustdannelser, og luftebeslag på taket viser tegn til begynnende rusthull. Overgangene mellom taktekking og gjennomføringer i taket er slitte og bør utbedres for å sikre en varig og god tetting.

Takstigen er ikke typegodkjent. Dette avviker derfor fra krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Ikke typegodkjent takstige



Rust luftebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Huset er oppført i en treverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen har flere steder spredte råteskader og skyldes manglende vedlikehold over tid, med en kobinasjon med svake detaljløsninger og alder. Videre har kledningen tørkesprekker flere steder, som skyldes stor værpåkjenning over tid.

Det er svak utførelse av musesikringen, hvor mus har tilgang bak panelen. Manglende sikring mot gnagere kan føre til uønskede skader.

På baksiden er veggen delvis kledd med plater som går ned til grunnmuren. Noen av platene er knust, og det er åpent inn til konstruksjonen. Det er usikkert om det er skader i konstruksjonen, men det utgjør en potensiell risiko. Løsningen er uheldig og bør utbedres. Platene kan inneholde asbest, men dette er ikke bekreftet. De bør derfor behandles som farlig avfall og leveres til godkjent mottaksanlegg i henhold til leveringsinstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Kledningen trenger vedlikehold, og enkelte områder kan kreve punktvis utskifting. Det kan være fornuftig å vurdere en mer omfattende utbedring når man først gjennomfører tiltak på kledningen.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser av veggen på baksiden, og eventuelt gjennomføre nødvendige utbedringer dersom det er behov.



Ett av flere steder hvor det er råteskader i kledning

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon). Det er tilkomst til loft via luke utendørs. Denne luken var fastskrudd under befaringen, og er derfor ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1982, -75 og av nyere type (PVC-plass vinduer).

Vinduene i PVC ser ikke ut til å være av norsk produsert type, og det er derfor usikkerhet knyttet til om glasset er av personsikringsglass i henhold til gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduenen preges av noe varierende slitasjegrad. Noen er mer slitt enn andre, og det er påvist tegn til råteutvikling i noe av trevirke.

- Innsettingsdetaljene rundt vinduene er mangelfullt utført. Det er utette overganger mellom beslag/vannbrett og vindusomrammingen. Dette kan føre til at vann trenger inn i veggen, noe som øker risikoen for skjulte bygningsskader over tid.

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


Utette innsettingsdetaljer

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato, PVC balkongdør av nyere dato og skyvebalkongdør i malt tre fra 1982.

Terrassedøren av PVC fremstår ikke som en Norsk produsert type, og det er derfor noe usikkerhet om glasset er av personsikret glass iht. krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvebalkongdøren har råteskader, trolig som følge av værutsatt plassering og antagelig mangelfulle vedlikeholdsrutiner.

Innsettingsdetaljene for dørene er svake, og vannbrettet under dørene er ikke tilfredsstillende utført. Dette medfører en potensiell risiko for skader i veggen under dørene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skyvedøren må byttes ut, og innsettingsdetaljene bør utbedres på en fagmessig og forsvarlig måte.

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Svak innsetningsdetalj på terrassedør


Svak innsetningsdetalj på hoveddør


Råteskader i skyvedør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er flere balkonger og plattinger ut mot Drammensfjorden, som er forbundet med hverandre. Konstruksjonene er bygget opp av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Årsaken til avvikene er bla. manglende vedlikehold, svake fundamenteringsløsninger og underdimensjonerte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Råteskader


Råteskader

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige trapper oppført i treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverket på reposet fjærer noe ved belastning, og avstanden ned til terrenget er høyere enn 0,50 meter, noe som gjør at rekkverk er påkrevd av sikkerhetsmessige årsaker. Trappen opp til inngangspartiet fjærer også ved ferdsel, noe som skyldes manglende understøttelse på midten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappene har behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk repos

TG 2 Andre utvendige forhold - Vindfang

Tilbygget vindfang i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindfanget fremstår som ufagmessig utført, med svake detaljløsninger, tvilsomme fundamenteringsmetoder, og generelt bærer det preg av å være utført uten tilstrekkelig fagkompetanse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindfanget bør undersøkes nærmere for å vurdere om det er behov for tiltak, eller om det fortsatt kan fungere som tiltenkt. Ingen store skjevheter eller aktive lekkasjer er påvist.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

- Flere av overflatene har overflateavvik (fremmedlegemer som er malt over, groper, riper osv) som indikerer at arbeidene ikke er utført av profesjonelle.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige. Eventuelle fremtidige tiltak vil være estetisk motiverte for å forbedre utseendet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret. Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I flere rom er det målt retningsavvik mellom 15 - 35 mm. Årsakene til dette kan være mange, men basert på erfaringer kan bygninger fra denne perioden ofte vise betydelige skjevheter. Dette skyldes typisk lange spenn eller avstander mellom støttepunkter i bjelkelag, i tillegg til normale setninger over tid.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Det kan da påløpe ytterligere kostnader.



Høy aktsomhetsgrad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og en elementpipe som er montert den senere tid. Elementpipen er tilkoblet 2 vedovner. Teglsteinspipen er ikke tilkoblet noen ildsted. Sotluker er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipevangene på den ene pipen er bygget inn, noe som kan skjule eventuelle sprekker eller skader i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Det anbefales at det lokale feiervesenet sjekker fyringsanlegget. De kan også gi råd om eventuelle forbedringer/utbedringer.

Kostnadsestimatet er basert på kontroll utført av feiervesenet, og eventuelle behov for utbedringer vil medføre ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller som delvis er innredet og har tilkomst fra boligdelen. Kjeller med utvendig adkomst er innredet til bod og et tidligere toalettrom, men toalettet er frakoblet og fremstår i dag som en bod. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 vekt% (noe forhøyet).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

- "Kjellerlukt" kan indikere bygningsmessige skader som ligger skjult inne i konstruksjonene. Dette kan være alt fra fukt- råteskader, til mugg og sopp skader. Dette kan ha en helsemessig påvirkning for disponerte personer.

- Synlig fjell i dagen i den ene kjelleren, med naturlig tilsig av vann. Dette bør holdes under observasjon, og det kreves ofte god utlufting og fuktsikringstiltak for å hindre problemer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Konstruksjonen bør holdes under observasjon. Dersom forholdene endrer seg, må det utføres tiltak.


Ingen unormsle forhold registrert


Noe forhøyet fuktinnhold i trevbikre, men ikke kritisk og kan fungere greit. Bør holdes under observasjon

TG IU Krypkjeller

Deler av kjelleren er ikke utgravet og er en krypkjeller i følge eier. Denne har ingen tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapper av malt treverk og stål.

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

- Konsekvensen av store åpninger mellom spiler er fallskader. Småbarn er spesielt utsatt for fall.

- Rekkverket er marginalt lavere enn dagens krav, med en høyde på 86 cm, sammenlignet med dagens krav om 90 cm i trapper, som ble innført i 1989. Konsekvensene av denne mindre avvikelsen anses ikke å være av betydning. Kravet i NS 3600:2018 setter føringer for tilstandsgrad og avvik.

- Hensikten med kravet om håndløper er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

- Konsekvensen av manglende rekkverk er fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Trapp opp til 2. etasje.


Kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre dato, og dører av nyere dato med speil. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom/vaskerom med gulvvarme. Alder er ikke kjent, men fremstår som etablert den senere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.


Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke utført fuktsikring i nedre del av veggplatene i våtsonen mot dusjen, og ved gjennomføringer under servantskap. Konsekvensen av dette er at veggplatene blir fuktskadet og etterhvert blir ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

For å lukke avviket må platene demonteres og fuktsikres iht. monteringsanvinsingen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet slik at høydeforskjellen blir minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør lages hull/åpning i bunnen av toalettkassen for å sikre synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

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

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

Tilluft bør etableres for at avtrekksfunksjonen i rommet skal fungere optimalt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført fra luke på badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt). Det er viktig å merke seg at hull ikke er tatt der det mest sannsynlig ville ha avdekket fukt, grunnet dusjsonen vender mot yttervegg og mot bad nummer 2.

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold registrert

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har gulvvarme, men alder er ukjent. Det fremstår som etablert i nyere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjkabinett og badekar. Ved vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010 til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene er ikke fukstikret iht. monteringsanvisning ved gjennomføringer under servantskap og i skjøter og underkant av platene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må platene demonteres og fuktsikres iht. monteringsanvinsingen. Om tiltak ikke utføres må eksisterende dusjkabinettt benyttes for å hindre skader i platene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet, noe som medfører en oppkant på minium 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Dette medfører at vann ledes til steder man ikke ønsker (utover gulvet). Badet brukes med dusjkabinett og badekar, noe som hindrer bruksvann å treffe gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må fallforholdet utbedres. Våtrommet fungerer slik det er innredet idag.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Rørgjennomføringene i gulv og vegg er ukjent utført, da de er skjult bak bekledning og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene. Derfor knyttes det usikkerhet til om gjennomføringene er tilstrekkelig tette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør lages hull/åpning i bunnen av toalettkassen for å sikre synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

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

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

Tilluft bør etableres for at avtrekksfunksjonen i rommet skal fungere optimalt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt). Det er viktig å merke seg at hull ikke er tatt der det mest sannsynlig ville ha avdekket fukt, dusjsonen vender mot yttervegg og bad.

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer av platetopp, micro og stekeovn. Innredningen er av nyere dato.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badet. Alder er ikke kjent, men er trolig etablert samtidig med badene. I kjeller er det kobberrør av eldre dato. Innvendig hovedstoppekran ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kobberrørene i kjeller har overgått mer enn halvparten av normal brukstid.

Rørkursene er ikke tydelig merket. Dette medfører at huseieren ikke har oversikt over hvilken kurs som styrer hvilke rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men kan være av ulik alder eller etablert i sin helhet ifb. etablering av badene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport



Mistanke om ufagmessig arbeider

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget. Det innvendige fuktighetsnivået anses som normalt for denne type bygg fra denne tidsperioden.

Ved en fremtidig renovering av boligen, anbefales det at ventilasjonen oppgraderes til dagens standard.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det står en Flygt pumpe utvendig, trolig en vann- og avløpspumpe. Alder på denne er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmesentral

Det står en luft til luft varmepumpe i stur/kjøkken. Alder er ikke kjent, men den fremstår av nyere daro.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er anbefalt at varmepumpen får en service og vedlikeholdssjekk omtrent hvert annet år, nærmere bestemt innenfor et tidsrom på 1,5 til 2 år. Dette er viktig for å sikre at varmepumpen fungerer effektivt og trygt, og for å forebygge større reparasjonsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget bør ha service av fagkyndig personell.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- På bakgrunn av brannsikkerhet er det er i dag krav om fast tilkobling av varmtvannsbereder (uten bruk av stikkontakt). Normen har for øvrig ikke tilbakevirkende kraft, men det er sterkt anbefalt å oppgradere til dagens sikkerhetsnivå også ved utskiftning av eldre beredere. Forholdet er vurdert etter forskrift til Avhendingsloven § 2-21, som om handler forhold som kan ha betydning for liv og helse.

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Bereder av ukjent alder



Bereder tilkoblet stikkontakt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i stue/kjøkken og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler. Utløserknappen på automatsikringene fungerte tilfredsstillende under befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det foreligger ingen spesifikk informasjon eller dokumentasjon fra tidligere eier, eller i tilstandsrapporten, som bekrefter total rehabilitering av det elektriske anlegget. Det er heller ikke utført noen rehabilitering av nåværende eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er påvist utettheter i sikringsskapet, utilfredsstillende tildekking av strømkabler utendørs, samt manglende dokumentasjon på åpenbare elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dette er årsaken til tilstandsgraden og anbefalingen om en full elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det er nærmest nulltoleranse for feil på elektriske anlegg. Vurderingen er utført i henhold til NS3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (Tryggere bolighandel).

Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utilfredstillende tildekking av ledning utvendig

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvordan dreneringen er utført. Det er synlig fuktsperre mot grunnmur over terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter på fjell i de synlige delene. Grunnmuren er kun synlig på enkelte deler av boligen. Det tas forbehold om eventuelle skader eller feil på de områdene som ikke kan inspiseres i henhold til god takstskikk.

Ut fra tilgjengelig inspeksjon, fremstår grunnmuren som tilfredsstillende med tanke på normal slitasje relatert til bygningens alder. Dette har vært utgangspunktet for å fastsette tilstandsgraden. Det er viktig å merke seg at grunnmuren ikke oppfyller dagens byggestandarder, og derfor kan det forventes avvik fra gjeldende krav.

TG IU Forstøtningsmurer

Det står en stor forstøtningsmur med stålgjerde mot Svelvikveien, som eies av kommunen. Dette er derfor ikke vurdert.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

På grunn av det skrånende terrenget trekker grunnvann og overflatevann mot grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen. For å redusere dette bør terrenget skråne bort fra bygningen (1:50) over tre meter. Dette hjelper med å lede vannet bort fra grunnmuren og minske fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrengfallet bort fra bygningen er dårlig og bør i prinsippet utbedres. Siden bygningen står på fjellgrunn, vil kostnaden for dette være høy og kanskje ikke stå i forhold til nytten av utbedringen. Derfor kan det være aktuelt å vurdere alternative løsninger som for eksempel avskjæringsgrøfter, lede takvann i rør til en egen husdrenskum, eller andre tiltak for å kontrollere vannet rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast. Alder er ikke kjent. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Under befaringen ble det ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke rapportert om feil. Denne informasjonen, sammen med ledningenes alder, danner grunnlaget for tilstandsgraden.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

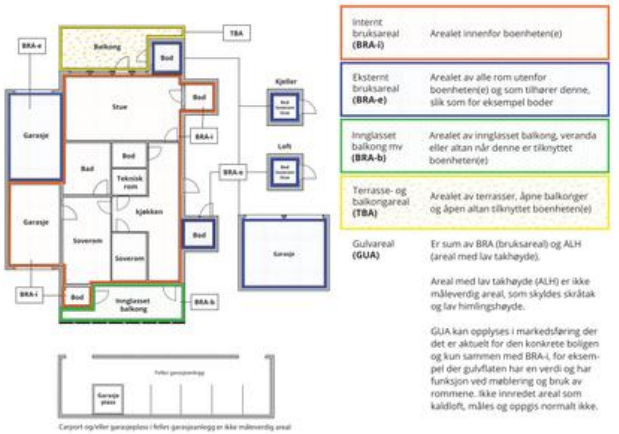
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	107			107	33
2. Etasje	31			31	
Kjeller	26			26	
SUM	**164**				**33**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Stue, Soverom, Bad/vaskerom, Bad		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller	Kjellerstue	Bod, Bod 2, Kryperom (utilgjengelig)	

Kommentar

Boden i 2. etasje er ikke måleverdig iht. NS 3940, og er dermed ikke medtatt i arealutregningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
2. etasje har skjevheter og skråtak, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. I tillegg er veggtykkelsen mellom kjellerdelene ukjent. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Spotter stue + kjøkken. Byttet varmepumpe, både inne og utedel til nyere modell. Utført selv, Hayder Allami (sertifisert f-gass og varmepumpe montør). Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 2. etasje oppfyller ikke dagens krav til takhøyde, og lysforholdene på soverommet er heller ikke i samsvar med kravene. Derfor fremstår 2. etasje som ikke godkjent for varig opphold, som for eksempel soverom, kjøkken, kontor/arbeidsrom eller stue. Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Allami Hayder Yahya Neamah	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	334	102		0	660 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svelvikveien 876

Hjemmelshaver
Allami Hanin Saad, Allami Hayder Yahya Neamah

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et høydedrag over Drammensfjorden med flott utsikt ut over Drammensfjorden. Fra huset er det gangavstand til båthavn, andre badesteder, samt et rikt turnett i skogen oppover mot Røysjø. På vinterstid er det kort vei til flere skiløyper. Med bil er du i Drammen sentrum på ca. 15 minutter. Her har du alt av butikk- og servicetilbud, samt en rekke fritidsaktiviteter. Svelvik ligger ca. 15 minutter fra boligene, med et aktivt nærmiljøtilbud med både butikker, fritidsaktiviteter og kulturtilbud, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Dette er også en flott båtdestinasjon, med fine muligheter for mat- og serveringstilbud ved vannet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg (Svelvikveien). Eiendommen har to parkeringsplasser på andre siden av veien, ned mot vannet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrånede tomt opparbeidet med trær og diverse beplantning. Eiendommen er beliggende på et høydedrag over Drammensfjorden. Tomten har flere uteplasser som er opparbeidet med terrasser og platting. Uteområdene er usjenert og har gode sol- og utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Grunboksutskrift:
3005/334/102:
10.09.1963 - Dokumentnr: 3105 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:334 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:334 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:334 Bnr:245
Samt badeplass
Gjelder denne registerenheten med flere
10.09.1963 - Dokumentnr: 3105 - Bestemmelse om gjerde
09.09.2021 - Dokumentnr: 1114638 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Drammen Kommune
Org.nr: 921 234 554
Bestemmelser om drift og vedlikehold av felles private vann- og avløpsledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
04.07.1964 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3005 Gnr:334 Bnr:10
01.01.2020 - Dokumentnr: 805406 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0711 Gnr:34 Bnr:102

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	25725111	Fullverdi	5 739 118	10 222

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	Godkjent per epost 23.05.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK
Gnr 334 - Bnr 102
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IN9912

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0341/22

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Hayder Yahya Neamah Allami, Hanin Saad Allami

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25725111
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Begge bad er oppusset og fornyet i 2008, i følge tidligere prospekter.

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

Arbeid som er utført: Satt nytt indre tak i stue, gang og kjøkken.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har etablert kloak, pumpekum og tilknyttet dette til offentlig avløp, jobben ble gjennomført av Johnsrud anleggsdrift As.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Alt er bra ved siste feiertilsyn 16.mai.2024, pipen i kjelleren som ikke er i funksjon kan lett reetableres i følge feiertilsynet.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Byttet vannmåler til digital vannmåler vinter/vår 2024

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

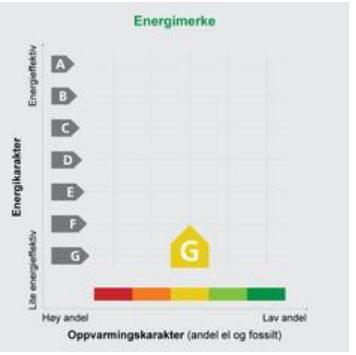
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0341/22

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Svelvikveien 876
Postnr	3060
Sted	SVELVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	334
Bnr.	102
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	163309904
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1301700
Dato	23.08.2021



Innmeldt av	Mads Emil Beenfeldt

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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: Svelvikveien 876
Postnr/Sted: 3060 SVELVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 23.08.2021 08:51:10
Energimerkenummer: A2021-1301700
Ansvarlig for energiattesten: Mads Emil Beenfeldt
Energimerking er utført av: Mads Emil Beenfeldt

Gnr: 334
Bnr: 102
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 163309904

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 334	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svelvikveien 876 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flytebryggekant
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Gang- og sykkelvegkant
- Sti
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Flytebrygge
- Frittstående trapp
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Kai og brygge
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Havflate
- Høydekurve
- Park
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**334**	**102**	**0**	**0**	Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (7.9.2015)	660.04m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 071119820002	Tangen - Grønlia (25.6.1982)	Boliger	660.04m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
071120150002	Detaljregulering for Stomperud (2.4.2019)
MV-23-0-011-02	MVE TANGEN - GRøNLIA (8.4.2002)
0711MV-23-64-82	MVE TANGEN - GRøNLIA (1.4.1982)
MV-23-0019-06	MVE TANGEN-GRøNLIA (25.4.2006)
MV-23-0009-03	MVE TANGEN - GRøNLIA (31.3.2003)
MV-23-0006-03	MVE TANGEN - GRøNLIA (24.2.2003)
MV-23-0005-01	MVE TANGEN - GRøNLIA (15.1.2001)
0711MV-23-96-011	MVE TANGEN-GRøNLIA (12.8.1996)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. ...../..... 19.....
J.NR. .....
ARKIV 54

Duncan H.Balcon
Nesbygda

3060 SVELVIK

JN/Gba 24.10.1989.

Vedr. parkeringsplass, gnr.34, bnr.102.

Viser til Deres henvendelse vedr. bruk av parkeringsplass ved gangveien.

Veiskjønnet av 01.10.84 viser at Deres eiendom samt E.Fredriksen's, 34/43, ble tildelt ca. 30 m2 av oppfylt parkeringsplass som skulle dekke behovet for 2 biloppstillingsplasser.

Videre fikk K.Kristoffersen tildelt ca. 30 m2 av samme plass som skulle dekke hans behov til avkjøring til hans eiendom.

Dette arealet, ca. 60 m2, ligger i sin helhet på kommunal veigrunn.

Vi har den 18.10 foretatt kontrollmålinger på stedet, og har funnet ut at de oppsatte autovernblokker er oppsatt i delet mellom areal for avkjørsel og parkeringsplass.

Derimot finner vi ikke den anlagte parkeringsplass stor nok til å dekke forutsetningen i skjønnet, da parkerte biler her vil komme i veien for snøbrøytingen.

Vi kjenner ikke til om dette forholdet ble bemerket ovenfor Statens Vegvesen under anleggsperioden.

Skal denne P-plassen fungere tilfredsstillende, bør derfor P-arealet utvides sydover som De tidligere har søkt om. Dette bør uføres i samarbeid med Statens Vegvesen.

Med hilsen
DRIFTSAVDELINGEN

T.W.Larsen.

J.Nylænder.

Vedlegg:Kopi av veiskjønn av 01.10.84.

Kopi:K.Kristoffersen, 34/45.

60

Alternativ II:

1. For ca. 100 m^2 grunn ingen erstatning.
2. For fjernet vegetasjon kr. 2.000,-.
3. Ulempeerstatning kr. 15.000,-.

Takst nr. 40
Gnr. 34, bnr. 45.
Eier: Kørsten Kristoffersen.
Møtende: Eieren.
Prosessfullmektig: Adv. Kjell Bergstrøm.
Eiendommens totale areal: 500 m^2.
Grunnavståelse: Det erverves ca. 210 m^2 grunn.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Det settes opp mur fra grensen i nord og sydover, ca. 1 meter fra husvegg som vist på kart W 3.
   Det erverves rett til å nytte nødvendig areal på denne eiendom utenfor ekspropriasjonsgrensen for anleggelse av muren, samt til det framtidige vedlikehold. Eventuell erstatning for skade og ulempe som dette måtte medføre, blir å avgjøre ved minnelig overenskomst eller skjønn.

2. Avkjørsel legges om som vist på kart W 3. Omleggingen beslaglegger ca. 30 m^2.

3. Det etableres frisikt i avkjørselen til gang- og sykkelvegen vist på fremlagte skisse "Utforming av avkjørsel til kombinert gang- og sykkelveg/adkomstveg" av 7. august 1980.

4. Det anlegges ny trapp ned til eiendommen der nåværende trapp er.

5. Garasje fjernes uten kostnad for vegvesenet.

6. Såfremt geotekniske rapporter viser at det er mulig å foreta oppfylling i sjøen utenfor eiendommen, vil vegvesenet vurdere å foreta en oppfylling i 3-4 meters bredde i 25-30 meters lengde.

Skjønnsretten bes avgi alternativt skjønn for et alternativ hvor vegvesenet ved slik oppfylling innvinner ca. 100 m^2 tomtegrunn og etablerer en grovplanert steinfylling.

62

2. For vegetasjon kr. 1.500,-.
3. Ulempeerstatning kr. 25.000,-.

Takst nr. 41
Gnr. 34, bnr. 43.
Eier: Egil Fredriksen.
Møtende: Ingen.
Prosessfullmektig: Adv. Erik Nøkleby.
Eiendommens totale areal: Ca. 1.100 m^2.
Grunnavståelse: Ingen.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Dersom grunneieren ønsker det, etablerer vegvesenet oppstillingsplass for 1 bil med avkjørsel til riksveg 319 ved profil 1710 som vist på kart W III.
2. Til fordel for eier av gnr. 34/102, Duncan H. Balcon, erverves rett til oppstillingsplass for 1 bil ved siden av plass nevnt i pkt. 1. Nødvendig oppfylling vil beslaglegge ca. 30 m^2.
3. Det etableres frisikt i avkjørselen til gang- og sykkelvegen fra oppstillingsplassen vist på fremlagte skisse "Utforming av avkjørsel til kombinert gang- og sykkelveg/adkomstveg av 7. august 1980.

Noe skogsvegetasjon må fjernes. Adv. Erik Nøkleby har lagt ned påstand om erstatning for:

1. Hyttetomt.
2. Ulemper på gjenværende eiendom.

Det vil medgå ca. 30 m^2 til oppfylling som nevnt under de spesielle skjønnsforutsetningers post 2. Retten setter verdien av dette beslag til kr. 8,- pr. m^2.

Inngrepet gir ikke grunnlag for noen ulempeerstatning.

Erstatning:

1. For beslag av ca. 30 m^2 grunn kr. 8,- pr. m^2.

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK ...../...19.....
J.NR .....
ARKIV 511

Duncan Balcon
Nesbygda

3060 SVELVIK

JN/rbn 20.september 1989

Viser til Deres brev av 7.08.89. Vi har tatt kontakt med Statens Vegvesen i denne sak. Vegvesnets uttalelse følger vedlagt.

Hvis forutsetningene Vegvesnet stiller oppfylles, har vi ingen innvendinger mot planene for utvidelse av p-plassen på de forutsetninger som De selv angir i brev til oss.

Vegvesnets brev opplyser også om hvem som er ansvarlig for reparasjon av trapp til sjøen og eventuelt sikring her.

Med hilsen
DRIFTSAVDELINGEN

T.W. Larsen
J. Nylænder

STATENS VEGVESEN
VESTFOLD
Vegkontoret

Vår dato: 1989-09-12
Vår referanse: 89/1791-01
ANK. 19 9 89
Deres referanse: JN/rbn
J. 511

Vår saksbehandler/dokument: Audun Nordbotten/Nord-sve-319-3
Vårt ark.nr.: 744 Sv

Svelvik kommune
Teknisk sjef
Postboks 40
3061 SVELVIK

RIKSVEG 319 JORDFALLBUKTEN I SVELVIK FORSLAG OM UTFYLLING VED PROFIL 1710 VEGSKJØNN 1. OKTOBER 1984

Vi har mottatt Deres brev av 16. august 1989.

Vi har plottet inn resultatene fra tidligere undersøkelser. Disse viser at det skal være fjell i dagen inne ved stranden. Det er bløte masser utover i sjøen. 5 m fra land er det ca. 20 m ned til fjell med bløte masser over. 10 m ut er det 36 m til fjell.

De opplysninger vi har mottatt er for dårlige til at vi kan si noe om det er mulig å foreta utfyllinger på stedet. Om dette skal vurderes nærmere av oss, er vi avhengig av å få tilsendt en eksakt plan med nøye stedsplassering og tverrprofiler av såvel nåværende terreng som planlagt nytt tereng.

Noen form for oppfylling før undergrunnen er undersøkt nærmere og stabilitetsundersøkelser foretatt, frarådes. Oppfylling på steder hvor det er fjell i dagen kan selvfølgelig utføres. Før eventuelle arbeider igangsettes må vår vegmester Rolf Sommervik tlf. 03/776324 kontaktes. Oppfylling på vår grunn tillates ikke før det eventuelt er inngått en avtalt om dette.

Vedlikeholdsansvar for tilknyttede private veger, trapper eller lignende hviler på brukeren om ikke annet et skriftlig avtalt eller beskrevet i vegskjønn. Dette innebærer at det er den enkelte eier (bruker) som har vedlikeholdsansvaret (unntak er meget skjeldne). Hvem som har bygd (bekostet) vegene, trappene, har ingen ting med vedlikeholdsansvaret å gjøre.

Vedlikeholdsavdelingen
Med hilsen

Audun Nordbotten

Nord/BAr

Postadresse	Kontoradresse	Telefon	Postgiro	Ås vegstasjon	Sande vegstasjon	Vennngen vegstasjon
Postboks 323	Stoltenbergsgt. 1			3170 Sem	3070 Sande	3270 Nanset
3101 TØNSBERG	6. etasje	(033) 13 210	5 04 06 05	Tlf. (033) 32 900	Tlf. (03) 77 63 24	Tlf. (034) 16 333

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. ... / ... 19 ...
J.NR ...
ARKIV 511

Statens Vegvesen
Vegsjefen i Vestfold
Postboks 323
3101 TØNSBERG

JN/rbn 16.august 1989

Vedr. utfylling G/S ved RV319, Jordfallbukta, Svelvik.

Vi har mottatt søknad fra H. Balcon 34/102 om utvidelse av parkeringsplasser ved profil 1710, gitt som erstatning ved veiskjønnet av 1.10.1984.

Vi ønsker en uttalelse om hvorvidt en slik utfylling kan tillates. Vi tenker særlig på fare for grunnbrudd, da sjøbunnen som kjent er dårlig her. Løsningen forøvrig synes å kunne være akseptabel.

Vi ønsker også å få opplysninger om hvilken eiendom som har fått gangadkomst til stranden erstattet med trapp fra denne P-plass, da det tydeligvis er uklarhet om hvem som har vedlikeholdsansvaret. (Trappen er ødelagt av vind og høyvann og fare for ulykke kan være tilstede.)

Med hilsen
DRIFTSAVDELINGEN

T.W. Larsen

J. Nylender

Vedlegg: kopi av søknad
kartutsnitt

M 7/8
Kfl-gnr.
Jen

Nesbygda, 7. august 1989.

Svelvik Kommune
Teknisk etat
v/Larsen
Postboks 40
3061 SVELVIK

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. 7/8 1989
J.NR.
ARKIV 511

VEDR.: (A) UTVIDELSE AV PARKERINGSPLASS TILDELT BALCON/ FREDRIKSEN V/NESBYGDA.

(B) MANGLENDE AUTOVERN PA SAMME STED.

(A) Fredriksen har overlevert sine rettigheter til parkering til naboen. Dette betyr at man har to biler parkert hele året istedetfor bare noen uker.

Delvis p.g.a. bilenes størrelse er parkeringsplassen blitt for liten, særlig om vinteren.

Kristoffersen (eier av huset ved parkeringsplassen) vil ikke godta flytting av parkeringsgrense - 2 meter mot hans eiendom.

Vil derfor be om tillatelse til å fjerne autovern mot stranden (sør), fylle ut 4 meter og sette opp autovernet igjen, på egen bekostning. Den del av stranden er tinglyst på meg selv.

(B) For over ett år siden p.g.a. uvær, forsvant trappen ned til stranden. Autovernet ble da åpent og dermed et stup rett ned til stranden (ca. 5 meter). Autovernet er midlertidig blitt sperret av en planke og risikoen for at et barn kan skli under denne og ned til stranden er stor.

Jeg ville være meget takknemlig hvis disse saker kunne bli ordnet før vinteren.

Med vennlig hilsen

Duncan Howard Balcon
Nesbygda
3060 Svelvik

Tlf. 77 10 73


30+1.5+0.5+6.0+0.5
1700
1600
RV 319
R150
R150
R150
R150
BUSS
BUSS

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 19.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	334	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Svelvikveien 876, 3060 SVELVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen, tlf 32 04 00 00 mandag-torsdag mellom kl. 10.00-14.00.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

(Kommune)
SVELVIK

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Duncan H.Balcon
Nesbygda
3060 SVELVIK

Byggherre (navn, adresse)
Duncan H.Balcon

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nesbygda	34	102		

Deres søknad	Dato 10.06.81		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 27.08.91	Saksnr. 162/81

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:
Befart 11.07.96 /PLA

Viser til tidligere brukstillatelse av 27.06.84

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Regnr. 007453/96 Saksbeh. PLA
DATO 12 JUL 1996
Arkivkode P 34/02
Arkivkode D 045
Dokdel

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
SVELVIK	12.07.96	P.L.Adamsen e.f.

KOPI SENDT

		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	William Kornmo	
	andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

SVELVIK KOMMUNE
KOMM. ING. BYGN. SJEF
ANK / 19
J. NR.
ARKIV 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Tangen Gård, Nesbygda			34/102
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak** / **Sak nr.**
Tilbygg	Bolig	10.06.81	27.08.81 / 162
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Duncan H.Balcon		Tangen gård, 3060 SVELVIK	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
"	"	"	"
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
William Kornmo		Henrik Ibsensgt.90, 3000 DRAMMEN	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Montering av grunnmurslist.
- Luftespalte i baderomsdør.
- Montering av gelender rundt trappeløp.

Bef. 22.06.84
KWSIX
B.Ralmes.

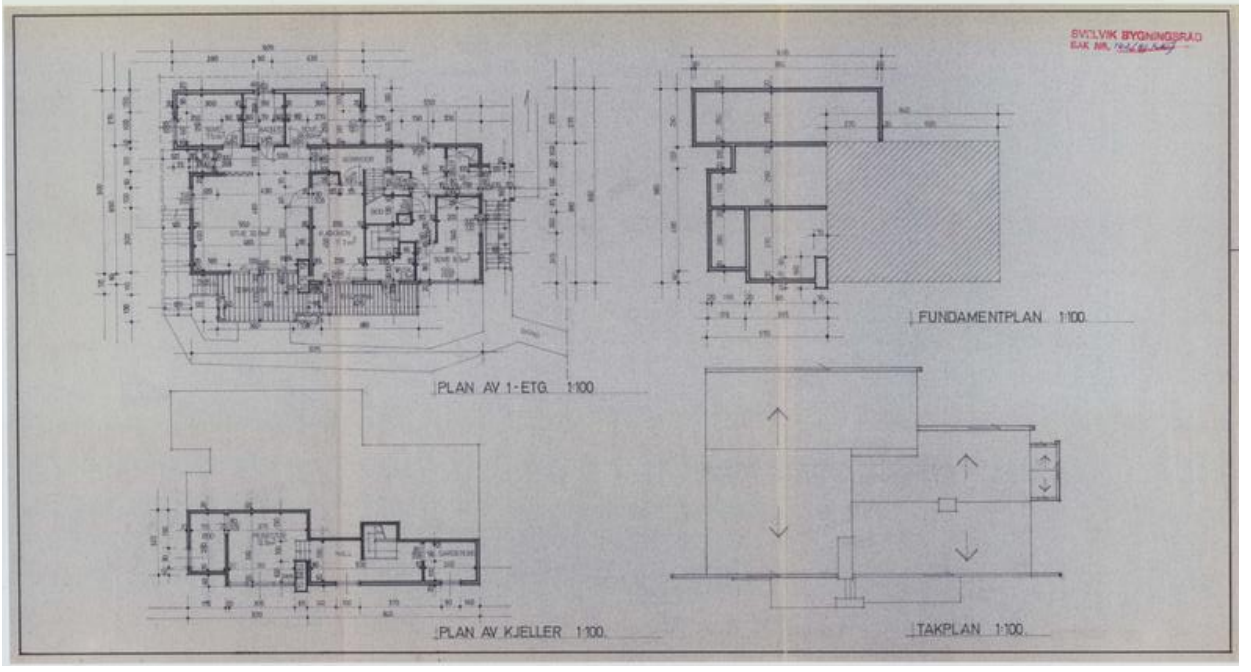
Arbeidet må være utført innen: 01.01.85

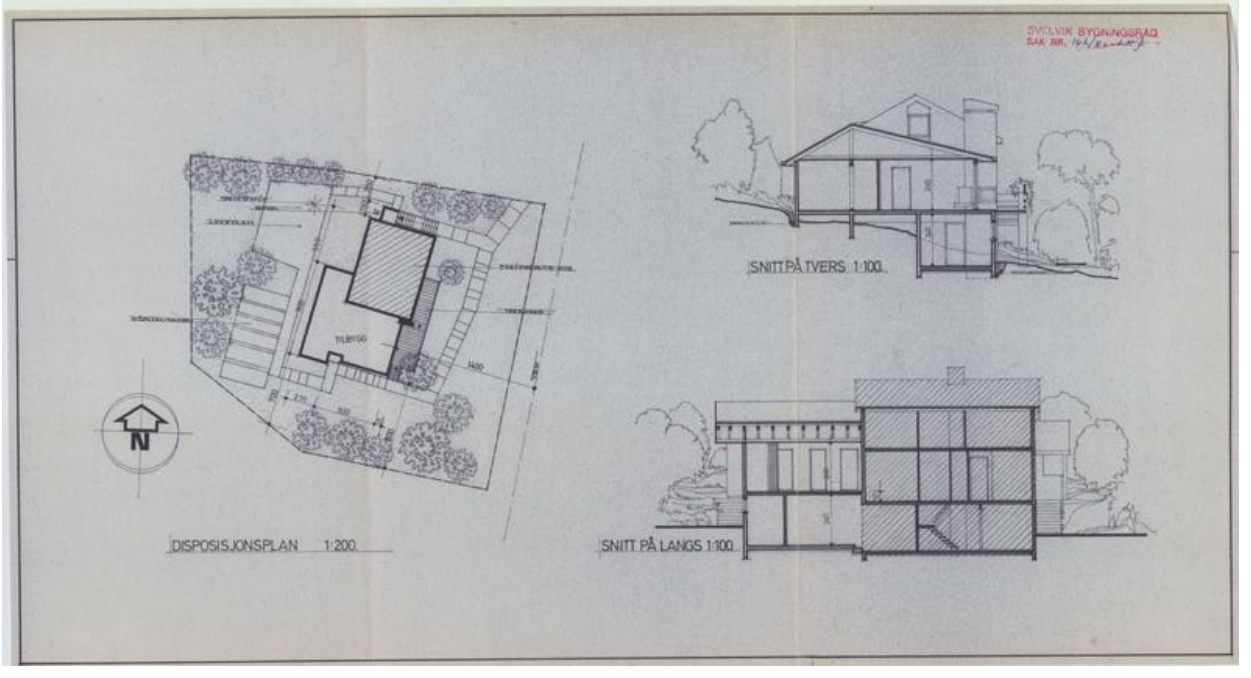
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

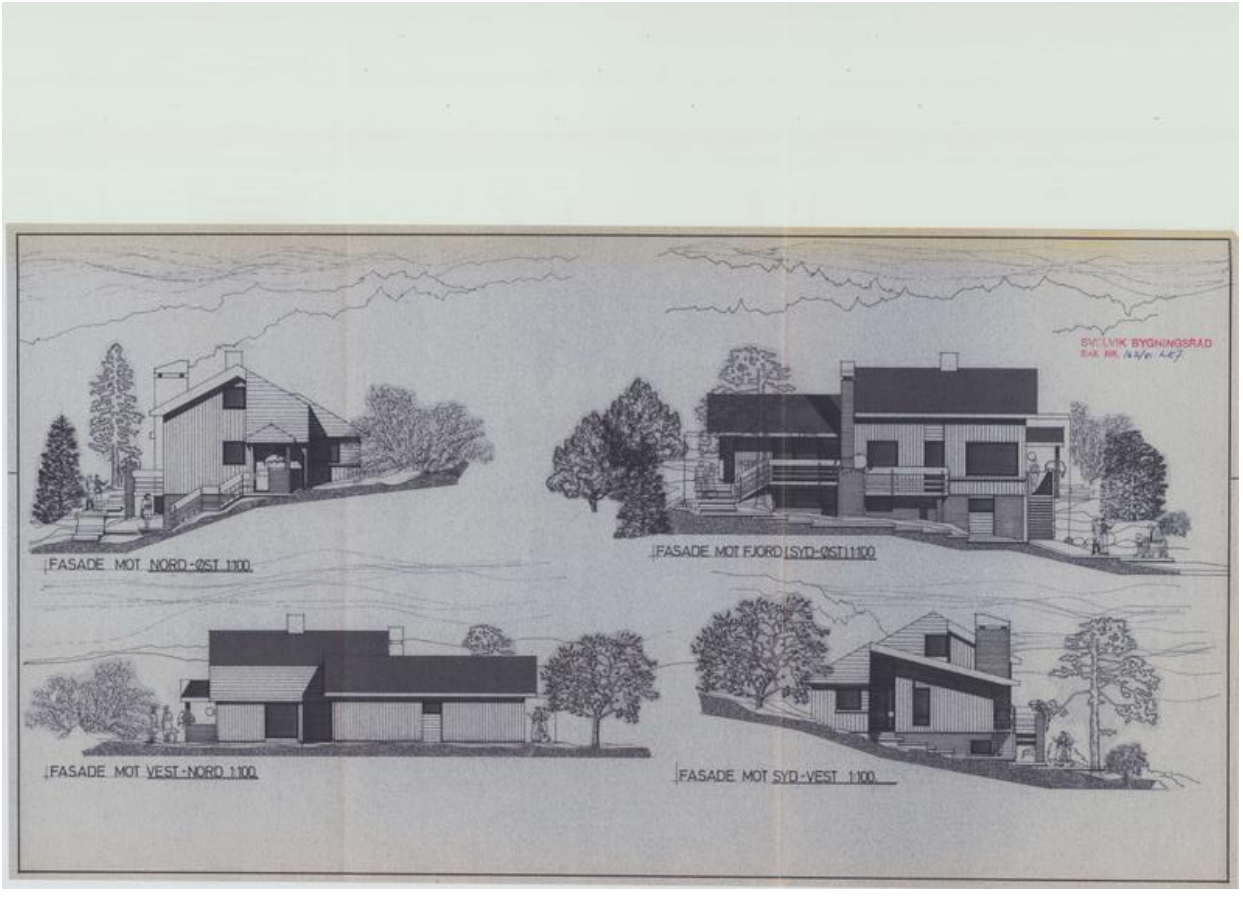
Sted og dato	Stempel
SVELVIK 27/06-84	SVELVIK KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN P.L.Adamsen. Underskrift

Sendes til
[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggesaksmyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79


SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR.
PLAN AV 1-ETG 1:100
FUNDAMENTPLAN 1:100
PLAN AV KJELLER 1:100
TAKPLAN 1:100


SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR.
SNITT PÅ TVERS 1:100
DISPOSISJONSPLAN 1:200
SNITT PÅ LANGS 1:100
N


SVOLVÆR BYGNINGSRÅD
FASADE MOT NORD-ØST 1:100
FASADE MOT FJORD (SYD-ØST) 1:100
FASADE MOT VEST-NORD 1:100
FASADE MOT SYD-VEST 1:100

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOHANNA FINNBY
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

SVELVIKVEIEN 876
Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0341/22
Vår referanse: 2945692/19393767
Bestilling: C3 2022-08-25 (4) 3

Dato
25.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3105	27	10.9.1963	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	334	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

STATENS KARTVERK

Dpl. 2/9-63 av lensm. i Sarpsb. og Hvaler kr 10,-

Dagbok nr. 3105 dbf. 10/9-63
Holmestrand Sorenskriverembete.

Skjøte.

Undertegnede Harald Tandberg, f. 8/3-02, skjøter og overdrar herved til Jacob A. Jacobsen, f. 9/12-32, en parsell av min eiendom "Tangen", gnr. 34, bnr. 10 i Strømm.

Parsellen er den samme som kjøperen tidligere har bygslet under betegnelsen "Feste nr. 38". Utskilt som bnr. 102.

Kjøpesummen kr. 1.000.- er betalt.

Kjøperen har full gjærdeplikt mot selgerens eiendom.

Kjøperen har rett til badeplass og båtfeste på selgerens strand mot Drammensfjorden etter anvisning.

Tangen i Strømm, 14. august 1963.

Harald Tandberg.

At Harald Tandberg egenhendig i mitt påsyn har underskrevet ovenstående samt at han er over 21 år og ugift attesteres.

Rolf Ulleberg.

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOHANNA FINNBY
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

SVELVIKVEIEN 876
Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0341/22
Vår referanse: 2945693/19393772
Bestilling: C3 2022-08-25 (4) 2

Dato
25.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1114638	200	9.9.2021	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3005 DRAMMEN	334	14	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Innsender iht. følgebrev: 912352331
Innsender ikke oppgitt.
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

STATENS KARTVERK

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): JOHNSRUD ANLEGGSDRIFT AS
Adresse: STOMPERUDVEIEN 25
Postnummer: 3060 | Poststed: SVELVIK
Fødselsnr./Org.nr.: 993 946 206 | Ref.nr.

Doknr: 1114638 Tinglyst: 09.09.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES PRIVATE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Undertegnede som er deleiere i privat felles vann- og avløpsanlegg og/ eller grunneier der dette etableres samtykker i at denne erklæring kan tinglyses på min eiendom i Drammen kommune, kommunenr. 3005.

G-/Bnr. 334/90 - ledningseier
G-/Bnr. 334/102 - ledningseier
G-/Bnr. 334/14 - grunneier

Ovenstående eiendommer er sameier i felles privat vann og avløpsanlegg og/ eller grunneier som får ledninger over sin eiendom i henhold til VA-kart på side 2.

Ledningseierne er ansvarlige i fellesskap for drift av samt adgang og plikt til nødvendig fremtidig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted, når dette er påkrevd.

Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er tilknyttet. Senere ny tilknytning kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne.

Et flertall av sameiere til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene til rehabilitering og utbedring fordeles med like store deler på den enkelte ledningseier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasje kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom ledningseier slik det er angitt ovenfor.

Grunneier som får felles stikkledning gjennom sin eiendom, forplikter seg til å gi ledningseiere fri adgang til eniendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet. Utgifter som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom.

Jeg forplikter meg videre til å avstå fra å utføre tiltak på min eiendom som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.Dersom grunneier ønsker å gjøre endringer / tiltak på egen eiendom i fremtiden som omfatter omlegging av ledningen på eiendommen, vil kostnaden av dette måtte dekkes av ledningseierne.

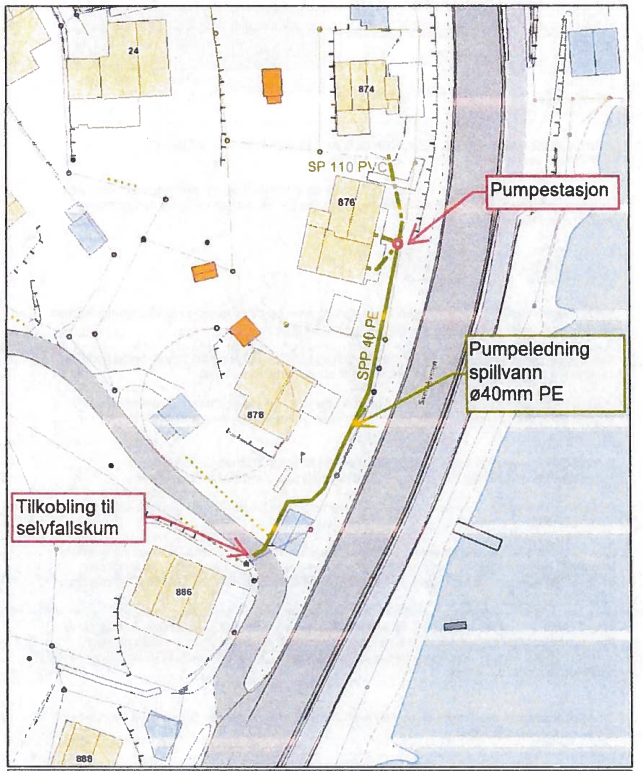
Denne erklæringen skal tinglyses, og kan ikke slettes uten samtykke av Drammen Kommune v/ Vann- og avløpsavdelingen.

RETT KOPI BEKREFTES
Sarah Benedikte Wennes
Eiendomsmegler MNEF

KAN TINGLYSES 07.09.21
EiendomsMegler 1 Modum
Org.nr. 912 352 331
Sarah Benedikte Wennes
Eiendomsmegler MNEF

1 av 3

1 av 4



Svelvikveien 876

Format: A4

Dato: 26.05.2021

Sign: Johnsrud Anleggsdrift AS

Målestokk: 1: 500

0 25 m

Format A4

DRAMMEN KOMMUNE

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle fagінstans i kommunen kontaktes.

2 av 3

2 av 4

Sted/ dato: 07.06.2021
Eier av G-/Bnr. 334/14
Personnummer: 18023944150
JAN ERIK GUSTAVSEN
Blokkbokstaver
Jan Erik Gustavsen
Sign.

Sted/ dato: 07.06.2021
Eier av G-/Bnr. 334/14
Personnummer: 24054043402
SOLVEIG GUSTAVSEN
Blokkbokstaver
Solveig Gustavsen
Sign.

Sted/ dato: Svelvik 15/6.21
Eier av G-/Bnr. 334/90
Personnummer: 010278-37479
Kim Rønne
Blokkbokstaver
Kim Rønne
Sign.

Sted/ dato: Svelvik 4/9 '21
Eier av G-/Bnr. 334/102
Personnummer: 01078419101
MADS EMIL BRENNEGLOT
Blokkbokstaver
Sign.

Sted/ dato:.....
Eier av G-/Bnr. .....
Personnummer:.....
.....
Blokkbokstaver
.....
Sign.

Sted/ dato:.....
Eier av G-/Bnr. .....
Personnummer:.....
.....
Blokkbokstaver
.....
Sign.

3 av 3

3 av 4

Svelvikveien 876

Nabolaget Nesbygda - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Skoler

Tangen skole (1-7 kl.)	**8 min**
135 elever, 7 klasser	0.6 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl....	**10 min**
290 elever, 11 klasser	9.9 km
Marienlyst skole (8-10 kl.)	**18 min**
504 elever, 3 klasser	11.9 km
Børresen skole (8-10 kl.)	**21 min**
350 elever, 12 klasser	13.8 km
Drammen videregående skole	**19 min**
1250 elever, 51 klasser	12.8 km
Danvik Folkehøgskole	**19 min**

Offentlig transport

Skjønnvik	**2 min**
Linje 91, 98	0.2 km
Drammen stasjon	**19 min**
Totalt 8 ulike linjer	12.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**59 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

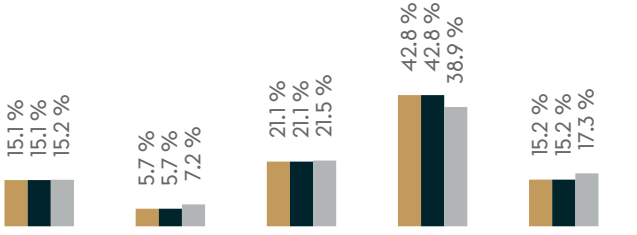
Barnehager

Støa barnehage (0-5 år)	**22 min**
76 barn, 4 avdelinger	1.8 km
Nøstodden barnehage	**10 min**
74 barn, 4 avdelinger	7.9 km
Nordbylunden barnehage (0-5 år...	**11 min**
68 barn, 4 avdelinger	8.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Svelvik	**9 min**
Kiwi Åskollen	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesbygda	1 367	560
Nesbygda	1 367	560
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tangen skole	6 min
Hellabanen Fotballbane Gress	5 min
Fitnessplanet	10 min
Studio 90	10 min

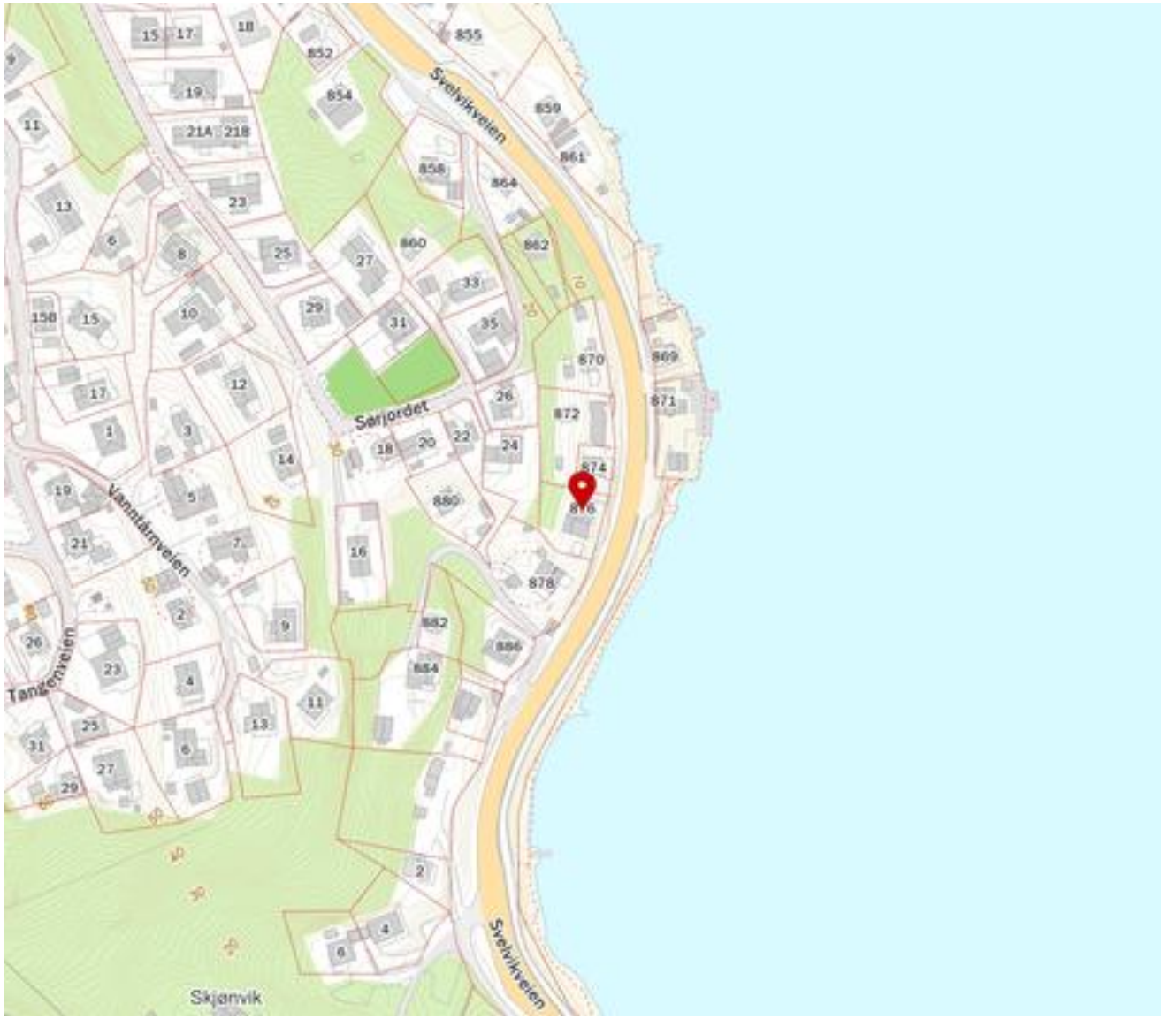
«Trygt, nære bysentra og nær sjø og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2018

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0341/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Svelvikveien 876 3060 SVELVIK

Betegnelse: Gnr 334, bnr 102 (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