

Fjordutsikten 4



Velkommen til

Fjordutsikten 4



Salgsoppgaven produsert 5. februar 2025

Berger

Enebolig på toppen av Bergeråsen med utsikt - 3 sov - Dobbel garasje - Gode solforhold

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	114 600,-
Totalpris	3 864 600,-
BRA-i	232 kvm
Totalt BRA	232 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1973

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







Kort fortalt

Velkommen til Fjordutsikten 4 på Berger i Svelvik!

Her bor du idyllisk til i naturskjønne og barnevennlige omgivelser.

Eiendommens høydepunkter:

- Flott utsikt fra flere sider av huset
- Flere uteplasser med gode solforhold
- Varmepumpe og peis i stue
- Lekkert kjøkken fra 2015
- 3 soverom
- 2 bad og ett wc-rom
- Underetasje med potensiale
- Nærhet til marka og sjøen
- Barnehage og bussforbindelser kun en 5 mintters spasertur unna
- 30 min med bil inn til Drammen

Arealer og innhold

BRA-i:	232 kvm
Totalt BRA:	232 kvm
TBA:	92 kvm

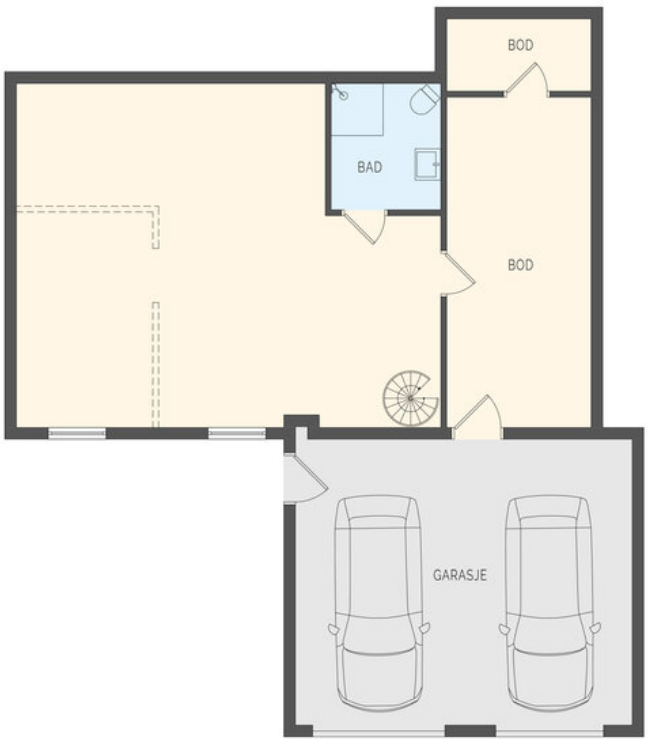
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 110 kvm. Uinnredet kjellerrom, bad, bod og garasje.
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, vaskerom og 3 soverom.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 92 kvm. Markterrasse på ca. 42m², steinlagt terrasse på ca. 39m² og platting på ca. 11m².



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
























SOFIA













Informasjon

Fjordutsikten 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0379/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301, bnr 159 / Gnr 301, bnr 113 (ideell andel 1/119) i Drammen kommune

Selger
Vegard Reiersen Flatmo

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
95 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
114 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 845 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 864 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1973

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 232 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 92 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 110 kvm. Uinnredet kjellerrom, bad, bod og garasje.
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, vaskerom og 3 soverom.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 92 kvm. Markterrasse på ca. 42m^2, steinlagt terrasse på ca. 39m^2 og platting på ca. 11m^2.

Solforhold

Sommerstid kommer solen opp bak huset og er der til ca. kl.18.00. Kveldssol på terrassen foran huset til ca. kl.22.00.

Innhold

1. etg: Gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, vaskerom og 3 soverom.
Kjeller: Innredet rom, bad, bod og garasje.

Standard

1.etg:
Gang: Velkommen inn i gangen med praktisk belegg på gulv og god plass til å oppbevare yttertøy i skyvedørsgarderobe.

Bad og toalett: Badet inneholder dusjkabinett og servantmøbel med skapplass. Praktisk separat toalett.

Stue: Boligen har en lys og fin stue som er lett å møblere. Her er det god plass til spisestue- og sofamøblement. Det er store vinduer som gir godt med naturlig lys inn i rommet. I dette rommet er det både en peis og en varmepumpe som varmer godt på kaldere dager.

Kjøkken med utgang til hage: Videre inn til kjøkkenet som er fra 2015 og inneholder integrert oppvaskmaskin, stekeovn i høyskap og platetopp. Kjøkkenet er innholdsrikt med masse plass til oppbevaring i under- og overskap, samt plass til større spisestue med utgang til hage.

Vaskerom: Fra kjøkkenet er det adkomst til praktisk vaskerom med benkeplass og utslagsvaks.

Soverom: Det er tre gode soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Her er det også en romslig skyvedørsgarderobe. De andre soverommene er også av god størrelse.

Underetasje:
Innredet rom: Fra stuen er det en vindeltrapp ned til underetasjen. Underetasjen har blitt etablert etter byggeåret. Det er påbegynt arbeid med rominndeling, som ikke er fullført.

Bad: Her er det et bad etablert i 2010 med flis på vegg og gulv. Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og servantmøbel med speil og oppbevaring.

Bod: Det er godt med bodplass. Her er det utgang til garasje.

Parkering

Det er flere parkeringsmuligheter på tomten. Både i gruset innkjørsel og i dobbeltgarasje med to porter. Det er montert ladeboks i garasjen som er tilknyttet huset. Betalt via strømregningen på huset.

Modernisering og påkostninger

- Nytt tak dekke
- Nytt kjøkken i 2015
- Nye parkett gulv (kjøkken/stue)
- Nye laminat gulv (2 soverom)
- Nytt garderobe med skyvedører (1 soverom)
- Sparklet/pusset/grunnet/malt panel tak/vegger, vinduer og lister i stue og kjøkken
- Sparklet/pusset/malt gips tak/vegger (2 soverom)

- Satt inn ny peisovn
- Malt utvendig
- Fjernet hekk mot nabo og bygget opp gjerde
- Gravd til ny inntak sikring, installert ny inntak sikring med automat sikringer
- Installert lader til elbil

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Forrige eier har utført bad nede i kjeller og vaskerom. Byggmester Ø Pedersen, Tømrer J Fuglevik, Rørlegger mester L. Gulbrandsen.
- Har hatt vannlekkasje fra tak, dette ble fikset opp i fra forsikringselskapet. La nytt tak. Din blikkenslager.
- Piperehabilitering 2003 v/ Pettersens fyringsteknikk. Feiervesenet hadde etterkontroll, ifølge forrige eier.
- Har sett mus bod/garasje i kjelleren.
- Nytt El skap 2008, Eiker elektro/ Pettersens fyringsteknikk/ Mekatek As.
- Ny parafin innstallasjon dagtank/ovn 2003 (den er ute av drift og byttet ut med vedovn).
- Innstalert el billader i garasjen.
- De som eide huset i 2008 sprengte ut kjeller og lagde vegger. 2 vinduer ble satt inn uten søknad, men har underskrift på nabovarsel med ok av alle naboer, ifølge forrige eier.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT
- Grunnmur: Støpte betong og leca
- Yttervegger: Utvendig kledning med liggende og stående kledning
- Etasjeskille: Trebjelkelag
- Tak: Flatt, tekket med papp

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takkonstruksjon: Taket er tekket med takpapp, og det ble opplyst at dette ble byttet i 2020. Taket er i normal stand, slik en kan forvente basert på alder. Boligen har en plassbygget flat takkonstruksjon fra byggeåret. TG2 settes da kontstruksjonen har nådd en alder hvor slitasje og materialtretthet kan forventes, selv om det ikke er synlige skader.
- Veggkonstruksjon: TG 2 settes som en helhetsvurdering av kledningen på grunn av alder og værslitasje.

- Vinduer: TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er oppbrukt.
- Terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trepaneler.
- Overflater: TG 2 settes på grunn av mindre overflatiske skader og en sprekk i én flis. Eier opplyser at varmekablene i kjelleretasjen ikke har vært i bruk og muligens er defekte. Overflatene vurderes ellers å være i normal stand, med slitasje som er forventet ut fra alderen.
- Etasjeskille: Det er registrert skjevhet i gulv på soverommene og i stue/gang.
- Radon: TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon på radonverdiene.
- Innvendig dører: Enkelte av innvendige dører har slitasje.
- Bad kjeller: TG 2 settes da det er manglende eller utilstrekkelig fall fra terskel til sluk, noe som kan føre til at vann ikke dreneres effektivt ved en eventuell lekkasje. Siden dusjing skjer i et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket, fungerer rommet til en viss grad med dette avviket. TG 2 settes også fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranarbeidet.
- Kjøkken: TG 2 settes på grunn av manglende lekkasjedeteksjon (Waterguard).
- Toalettrom 1.etg: TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene.
- Vannledninger: TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene av kobber er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader. Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Avløpsrør: TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader. Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Ventilasjon: TG 2 settes på grunn av manglende avtrekk på badet og vaskerommet, samt tegn til fuktrelaterte skader.
- Varmepumpe: TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Varmtvannstank: Berederen er tilkoblet med en vanlig stikkontakt, og det anbefales å montere en fastkoblet stikkontakt for å oppfylle dagens sikkerhetskrav. Med en forventet levetid på 20 år og kun 1 år gjenværende, bør utskifting påregnes innen kort tid.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen. Innmaten i skapet ble skiftet i 2008, og ny inntakskabel ble installert i 2022. TG 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæring for det utførte elektriske arbeidet.
- Drenering: TG 2 settes på grunn av manglende, eller sannsynlig manglende, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, samt at mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.
- Grunnmur: TG 2 settes med forbehold om at, gitt alder og synlige overflatiske riss, bør konstruksjonen jevnlig inspiseres for å forhindre strukturelle skader.
- Utvendig vann- og avløpsrør: TG 2 settes da mer enn halvparten av forventetbrukstid er passert på utvendige avløps og vannledninger.
- Oljetank: Boligen har en oljetank plassert i kjelleretasjen, og det er opplyst at denne ble tømt ved egen innsats.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendige trapper: Det er ikke rekkverk i trapp opp til boligen.
- Bad 1.etg: TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet er bygget før 1997 og har overskredet sin forventede levetid. Selv om det ikke ble registrert umiddelbare avvik ved befaringen, tilsier alderen at det er naturlig å planlegge en renovering av badet for å oppfylle dagens standarder og sikre videre funksjonalitet. TG 2 settes med hensyn til fuktutslag på overflater og tegn på fuktighet.
- Vaskerom: TG 3 settes da rommet krever totalrenovering for å oppfylle kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Basert på opplysninger fra tidligere

eier antas rommet å være fra rundt 2010, men det foreligger ingen dokumentasjon. For å tilfredsstille kravene må mekanisk avtrekk installeres, tilfredsstillende fall mot sluk etableres, sluk skiftes ut til en godkjent løsning, og gulvbelegget rundt sluket tettes korrekt. Det må også sikres tilstrekkelig tilluft for å oppnå funksjonell ventilasjon. TG 2 settes med hensyn til fuktutslag på overflater og tegn på fuktighet.
- Elektrisk anlegg: TG 3 settes som en helhetsvurdering fordi det gjenstår arbeid i kjelleren, inkludert løse ledninger og manglende tilkobling av strøm i stuen i kjelleretasjen. Det er behov for ytterligere tiltak for å ferdigstille det elektriske anlegget i dette området.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Uintegrerte hvitevarer som kjøleskap, mikrobølgeovn, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke handelen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglamper
- Vitrineskap (stue)
- Klesskap

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn plassert i stue i 1. etasje.
- Varmepumpe installert i begge etasjer.
- Elektriske varmekabler på bad og i gulv i kjeller.
- Øvrig elektrisk oppvarming i enkelte oppholdsrom.

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

På eiendommen er det en oljetank i kjelleren. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og

fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 12282 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 651,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: kr 1 956,-
- Avløp: kr 3 045,-
- Renovasjon: kr 4 650,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Velavgift

Kr 1 200,- pr. år
Velforening sameiet bergeråsen II.

Megler har ikke lykkes å finne vedtekter, og selger er heller ikke kjent med at det praktiseres vedtekter for velforeningen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 19 908,- pr år
- Bredbånd 500 fra Telenor kr 999,- pr mnd
- Vedfyring kr 3 000,- pr år
- Alarm kr 443,- pr mnd
- Velforening Sameiet Bergeråsen II har en vedlikeholdsavgift en gang i året på kr 1 200,-

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 927 527,-
Som sekundærbolig: kr 3 524 601,-

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 94523263

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd 500 fra Telenor kr 999,- pr mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 389 kvm (Eiertomt)
Romslig adkomst i gruset gårdsplass på fremsiden av huset. Her er det flere biloppstillingsplasser i tillegg til garasjeplasser. På baksiden av huset er det en hage bestående av gressflater og andre prydebusker. Tomten har flere uteplasser.

Eiendommen grenser til naturtomt. Dette området er eiet av et realsameie mellom beboerne i området. Det må derfor påregnes andel av vedlikehold for den del som naturlig ligger til eiendommen.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen er beliggende i naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Bergeråsen i Svelvik med flott utsikt utover fjorden. Fra eiendommen er det gangavstand ned til fjorden og til Bergerbukta via kyststi. Her det det fine muligheter til bading, fiske- og båtliv. Badestrand i Ulvika.

I tillegg til fin beliggenhet mot fjorden, ligger Berger også flott til med nærhet til fine tur- og rekreasjonsmuligheter med bl.a. lysløype fra Seterdamstua mot Blindevann, og fine løyper tilbake mot Suluvann.

I nærheten av boligen ligger Berger museum, et ikonisk sted med mye industrihistorie. I samdrift med Fossekleiva galleri og kultursenter tilbyr Berger museum flotte kunst- og kulturopplevelser, fra utstillinger til konserter og kulturcafè. Café Jebsen som tilbyr både en kaffekopp, middag og et glass vin servert i sjarmerende omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. 10 minutters kjøretur til Svelvik, som har de fleste servicetilbud.

Av kollektivtilbud er det bussholdeplasser nær boligen, hvor det går busser til Svelvik/Drammen. Det går også buss til Sande med videre hyppige buss-/togavganger til Holmestrand/Tønsberg eller Drammen/Asker/Oslo. Videre er det ca. 15 minutter med bil til Sande og ca. 25 minutter til Drammen.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av tomannsboliger, eneboliger, flermannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 5 minutters gangavstand til nærmeste busstopp ved Berger barnehage, som tar deg både retning Sande og Drammen.

Skoler og barnehager

Ca. 5 minutters gangavstand til Berger barnehage.

Boligen sogner til Tømmeråsbarneskole og Svelvik ungdomsskole.
Videre er det flere videregående skoler i Drammen, blant annet Drammen vgs, Akademiet vgs og Heltberg vgs.

For mer informasjon, se www.drammen.kommune.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.01.1973.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Den gangen var det følgende arbeider som gjenstod for å kunne søke om ferdigattest:
- Trapp og rekkverk veranda
- Rekkverk til bod
- Delvis kledning av levegg ved bod
- Utbedring av midlertidige oppforinger av søyler

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger byggetillatelse for endring garasje datert 26.08.1985.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig datert 11.02.1993.
Følgende arbeider gjenstod for å kunne søke om ferdigattest:
- Noe mindre arbeider blant annet på vaskerom
- Oppesetting av røykvarsler i.h.t byggeforskriftene kap 31

Det ble også kommentert i den midlertidige brukstillatelsen at soverommet er gjort noe mindre, slik at vaskerommet var blitt litt større.
Innsendte tegninger i forbindelse med søknaden for tilbygg samsvarer med dagens planløsning.
Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen fra 1971. Sammen med tegninger fra tilbygg i 1993 samsvarer planskisse med dagens bruk i 1. etasje.
Det foreligger tegninger i forbindelse med ominnredning i underetasje. Kjeller er i tegninger omtalt som boder, hobbyrom og kjellerstue. Følgende avvik foreligger fra byggetegninger kjeller:
- Rominndeling - dagens planløsning er ett åpent rom og ett bad, videre er det boder bak garasje
- Trapp er ikke tegnet inn

Det opplyses om at rom i kjeller ikke er godkjent for varig opphold.
Det foreligger ferdigattest for reparasjon av pipe datert 03.01.2006.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan:
Bergeråsen II, datert 30.9.1971 med formål til frittliggende småhusbebyggelse og anlegg for lek.

Relaterte planer til eiendommen:
- Endring av Bergeråsen II (05.09.1974)

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke 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:

3301/301/159:
21.03.1973 - Dokumentnr: 1192 - Erklæring/avtale
Skjøte med vedtekter for Bergeråsen II

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiervesenet hadde tilsyn med fyringsanlegget i 2018. Det ble ikke avdekket noen avvik.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.
Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til 37 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 991,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 103 142,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

Megler

Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fjordutsikten 4

Tilstandsrapport

Enebolig i kjede
Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
DRAMMEN kommune
gnr. 301, bnr. 159

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 22.11.2024 Rapportdato: 28.11.2024 Oppdragsnr.: 22134-1125 Referansenummer: KC7563

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begrenset synlige 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 brukendringer, 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.

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnmur: Støpte betong og leca.
Yttervegger: Utvendig kledning med liggende og stående kledning.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Tak: Flatt, tekket med papp.

Oppvarming:
- Vedovn plassert i stue i 1. etasje.
- Varmepumpe installert i begge etasjer.
- Elektriske varmekabler på bad og i gulv i kjeller.
- Øvrig elektrisk oppvarming i enkelte oppholdsrom.

Enebolig i kjede - Byggeår: 1973

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med takpapp, og det ble opplyst at dette ble byttet i 2020.

Taksluk og nedløp er laget av plastbelagt stål.

Boligen er bygget med trebindingsverk og kledd med liggende og stående kledning.

Boligen har en plassbygget flat takkonstruksjon fra byggeåret.

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert til 1980, 1992 og 1993.

Boligen har en treytterdør samt en terrassedør.

Boligen har en overbygd terrasse på ca. 39 m², plassert over garasjen. I tillegg finnes en terrasse på ca. 42 m² med adkomst fra kjøkkenet, samt en terrasseplatting på ca. 11 m².

Boligen har en murt trapp som leder opp til inngangen og terrassen.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv:
- Parkettgulv i stue/kjøkken.
- Gulvbelegg på soverom, gang, toalett, bad og vaskerom.
- Laminatgulv på to soverom.
- Flis i oppholdsrom i kjelleretasjen.

Vegger:
- MDF-plater, tapet og trepanel i øvrige rom.
- Flis på bad i kjeller.
- Baderomsplater i vaskerom.

Himling:
- Takessplater og malte plater i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Boligen er utstyrt med en elementpipe og en vedovn fra 2019.

Boligen har en vindeltrapp som går fra kjeller til gang/stue.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. Etasje:
Gulvet er belagt med vinyl, veggene er malt, og himlingen består av takessplater.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Dusjkabinett.
- Nedfeltet servant med innredning.

Det er veggventil på himling, kun naturlig ventilasjon.

Vaskerom 1. Etasje:
Gulvet har vinylbelegg og det er baderomsplater på veggene.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Skyllekum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er veggventil på vegg, kun naturlig ventilasjon.

Bad kjeller:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Klosett.
- Dusjkabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Det er boret hull i veggen i stue som grenser til badet.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom:
Gulvet har belegg, veggene består av malte plater, og himlingen er laget av takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Klosett.
- Servant.

Det er kun naturlig ventilering i rommet, med vegg ventil.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er installert som en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.

Avløpsrør av plast og stakeluke er tilgjengelig i bod.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumper i begge stuene, én i hver etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom.

Det elektriske anlegget har automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen. Innmaten i skapet ble skiftet i 2008, og ny inntakskabel ble installert i 2022.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har kun naturlig drenering, med enkelte områder der det er lagt noe drenspapp.

Grunnmuren er bygget under huset etter byggeåret, i forbindelse med at kjelleren ble sprengt og gravd ut.

Fundamentet er støpt, og murene er oppført i Leca, med utvendig puss. Garasjen har deler av veggene bygget i Leca og andre deler i støpt betong.

Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.

Boligen har en oljetank plassert i kjelleretasjen, og det er opplyst at denne ble tømt ved egen innsats.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig i kjede

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

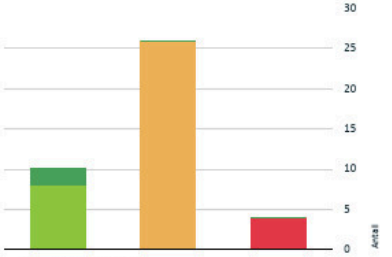
Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1992 for 1. etasje.
Det finnes imidlertid ingen tegninger som samsvarer med dagens bruk av kjelleretasjen.
Boligen har verken ferdigattest for opprinnelig oppføring eller ferdigattest/brukstillatelse for senere endringer, inkludert utvidelse av kjelleren og innsetting av vinduer.

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

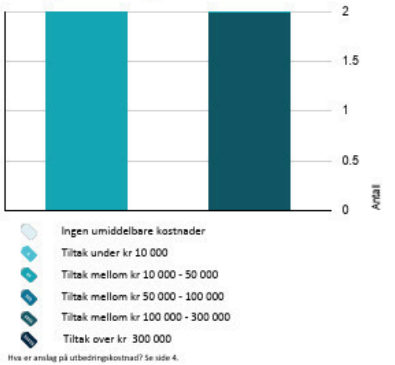
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE

Byggeår
1973

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp, og det ble opplyst at dette ble byttet i 2020.
Taket er i normal stand, slik en kan forvente basert på alder.
Det er besiktiget fra taket, og det er ingen registrerte skader eller avvik.

TG 2 Nedløp og beslag

Taksluk og nedløp er laget av plastbelagt stål.
Taksluket ble byttet i forbindelse med taktekkingen i 2020, mens nedløpene er fra en eldre periode.
Renner og nedløp vurderes å være i normal stand, men noe vedlikehold og rengjøring må påregnes.
Det bemerkes at det ikke regnet på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å avdekke eventuelle svekkelser i rennerskjøter eller rundt nedløpskummen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/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.

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet levetid for nedløpene er nådd, og vedlikehold eller utskifting må påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med trebindingsverk og kledd med liggende og stående kledning.
Det er installert musebånd, og det er lufting bak kledningen.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble registrert råteskader på enkelte bord på forsiden av boligen.
Det er registrert værslitte/tørre bord.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av kledningen på grunn av alder og værslitasje. Kledningen, som er fra 1994, viser tegn på aldring og påvirkning fra vær og vind. Halvparten av kledningens forventede levetid er nådd, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og kontroll for å opprettholde tilstanden.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en plassbygget flat takkonstruksjon fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes som en helhetsvurdering av takkonstruksjonen på grunn av alder og begrenset mulighet for inspeksjon.
Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har nådd en alder hvor slitasje og materialtretthet kan forventes, selv om det ikke er synlige skader.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert til 1980, 1992 og 1993.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert noen harde/trege dørhåndtak.

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

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er oppbrukt. Det er synlige tegn på aldersslitasje på vinduene, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene. I tillegg er det registrert harde og trege dørhåndtak, sannsynligvis som følge av mekanisk slitasje. Vinduene i kjelleretasjen er av nyere dato og vurderes å være i bedre stand. Jevnlig vedlikehold anbefales for å bevare funksjonaliteten.

TG 1 Dører

Boligen har en treytterdør samt en terrassedør.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dørene vurderes å være i normal stand med tanke på alder, og det er ikke registrert skader eller avvik utover normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en overbygd terrasse på ca. 39 m², plassert over garasjen.
I tillegg finnes en terrasse på ca. 42 m² med adkomst fra kjøkkenet, samt en terrasseplatting på ca. 11 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er registrert en rekkverkshøyde på 0.93m
Det er registrert en del værslitte rekkverk på terrasse over garasje.
Det er registrert at terrasseplatting mangler spiler på en side av rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av terrassene på grunn av alder, slitasje og behov for vedlikehold. Det er registrert værslitasje på rekkverket over garasjen, og enkelte mangler i rekkverkets utforming. Samlet vurderes det at vedlikehold bør påregnes, og utskifting av enkelte deler kan bli aktuelt for å sikre funksjonalitet og ivareta standarden over tid.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har en murt trapp som leder opp til inngangen og terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 3 settes på trappen da det mangler rekkverk, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav om rekkverk når nivåforskjellen overstiger 0,5 meter, og mangelen på rekkverk gjør at trappen ikke oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder. Dette kan øke risikoen for fallulykker, særlig ved bruk i mørke, våte eller glatte forhold. Det anbefales å etablere et rekkverk i henhold til kravene for å bedre sikkerheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Parkettgulv i stue/kjøkken.
- Gulvbelegg på soverom, gang, toalett, bad og vaskerom.
- Laminatgulv på to soverom.
- Flis i oppholdsrom i kjelleretasjen.

Vegger:
- MDF-plater, tapet og trepanel i øvrige rom.
- Flis på bad i kjeller.
- Baderomsplater i vaskerom.

Himling:
- Takessplater og malte plater i øvrige rom.

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

Det er registrert riss/sprekk på vegg/himling rundt trappen.
Det er registrert sprekk på flis i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes på grunn av mindre overflatiske skader og en sprekk i én flis.
Eier opplyser at varmekablene i kjelleretasjen ikke har vært i bruk og muligens er defekte.
Overflatene vurderes ellers å være i normal stand, med slitasje som er forventet ut fra alderen.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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

Det er registrert en høyde forskjell på 11mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom 1.
Det er registrert en høyde forskjell på 12mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom 2.
Det er registrert en høyde forskjell på 12mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom 3.
Det er registrert en høyde forskjell på 15mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/gang.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe og en vedovn fra 2019.
Avstanden til brennbart materiale er tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipen og ovnen ble det ikke avdekket sprekker eller skader.

Feiertilsynet ble sist utført i 2018, før vedovnen ble montert, uten at det ble avdekket avvik.
Det anbefales en ytterligere kontroll av anlegget, ettersom befaringen kun omfatter visuell inspeksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng anses vanligvis som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, men i dette tilfellet er det over en meter avstand mellom grunnmur og trevegg, noe som sikrer god lufting bak grunnmuren. Dette reduserer risikoen for fuktproblemer og skader betydelig. Det er ikke registrert tegn til fukt eller skader, noe som gjør at konstruksjonen vurderes å være i normal stand.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en vindeltrapp som går fra kjeller til gang/stue.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

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

Det er registrert at en av dørene i kjelleren, som leder ut til hagen, er noe trang.
Eier opplyser at dette varierer med årstiden, noe som kan skyldes fuktighet og temperatursvingninger som påvirker materialet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av innerdører i løpet av de kommende årene for å kunne oppnå TG 0/1.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er registrert lite/ingen fall fra terskel til sluk.
Det er opplyst fra tidligere salgoppgave om at flis er lagt som egen innsats.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG 2 settes da det er manglende eller utilstrekkelig fall fra terskel til sluk, noe som kan føre til at vann ikke dreneres effektivt ved en eventuell lekkasje. Selv om dusjing skjer i et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket, fungerer rommet til en viss grad med dette avviket.

Likevel oppfyller gulvets fall ikke kravene som gjaldt på byggetidspunktet for badet. For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det oppnår tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning og forebygge fremtidige problemer.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeid på membran.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 settes fordi det ikke foreligger dokumentasjon på membranarbeidet, til tross for at dette var et krav på oppføringstidspunktet.

Det presiseres at membranen ikke kan kontrolleres visuelt, da dette krever demontering av fliser. Slike destruktive undersøkelser utføres ikke som en del av en tilstandsvurdering ved eierskifte.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Servant med innredning.
- Vegghengt speil.
- Klosett.
- Dusjkabinett.

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

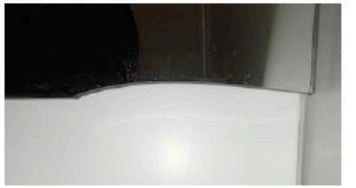
Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på speilet, med en knekk på undersiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av registrert skade på speilet, der undersiden er knekt. Skaden anses som kosmetisk og påvirker ikke funksjonaliteten, men det kan være nødvendig med utskifting eller reparasjon for å opprettholde en helhetlig standard i rommet.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i stue som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.

Gulvet er belagt med vinyl, veggene er malt, og himlingen består av takessplater.

Sluk er av type plast.

Sanitærustyr og innredning:
- Dusjkabinett.
- Innredning med nedfeltet servant.

Det er veggventil på himling, kun naturlig ventilasjon.

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

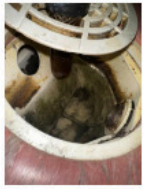
Badet trenger en totalrenovasjon da det slukløsning, tettesjikt, fallforhold og materialer har overnådd sin levetid.

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

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet er bygget før 1997 og har overskredet sin forventede levetid. Selv om det ikke ble registrert umiddelbare avvik ved befaringen, tilsier alderen at det er naturlig å planlegge en renovering av badet for å oppfylle dagens standarder og sikre videre funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggesaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

Det tas imidlertid forbehold om at, gitt badets generelle tilstand og alder, kan det være skjult fukt bak vegger som ikke er påvist på befaringsdagen.
Ved rehabilitering av badet vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.
TG 2 settes med hensyn til fuktutslag på overflater og tegn på fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Gulvet har vinylbelegg og det er baderomsplater på veggene.

Sluk er av type plast.

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Sanitærustyr og innredning:
- Skyllekum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er veggventil på vegg, kun naturlig ventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

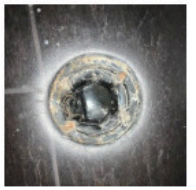
Følgende avvik er registrert:
- Lite fall gjennom hele gulvet, under 5 mm, med unntak av området rundt sluket som har 12 mm fall fra terskel.
- Manglende mekanisk avtrekk, noe som var et krav på oppføringstidspunktet.
- Fuktmerker, skjolder og oppsvulming er observert på innredningen.
- Gulvbelegget rundt sluket er ikke limt helt ned.
- Ingen tilluft under døren; kun ventil i vegg og vindu som ventilasjonsløsning.
- Sluk er fra en eldre periode og har overskredet forventet levetid.

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

TG 3 settes da rommet krever totalrenovering for å oppfylle kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Basert på opplysninger fra tidligere eier antas rommet å være fra rundt 2010, men det foreligger ingen dokumentasjon. For å tilfredsstille kravene må mekanisk avtrekk installeres, tilfredsstillende fall mot sluk etableres, sluk skiftes ut til en godkjent løsning, og gulvbelegget rundt sluket tettes korrekt. Det må også sikres tilstrekkelig tilluft for å oppnå funksjonell ventilasjon. Disse tiltakene er nødvendige for å bringe rommet i samsvar med forskriftskrav og forhindre fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende løsøre. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggesaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader

Det tas imidlertid forbehold om at, gitt badets generelle tilstand og registrerte fuktmerker på overflater, kan det være skjult fukt bak vegger som ikke er påvist på befaringsdagen.

Ved rehabilitering av badet vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.
TG 2 settes med hensyn til fuktutslag på overflater og tegn på fuktighet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på overflatene.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG 2 settes på grunn av manglende lekkasjedeteksjon (Waterguard).
Det anbefales å installere en Waterguard eller tilsvarende lekkasjedeteksjonssystem for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvet har belegg, veggene består av malte plater, og himlingen er laget av takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Klosett.
- Servant.

Det er kun naturlig ventilering i rommet, med vegg ventil.

Vurdering av avvik:

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.
I forbindelse med oppussing av kjøkken, bad og vaskerom er enkelte rør byttet ut.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder, og vanntrykket vurderes som tilfredsstillende ved åpning av to tappesteder samtidig.
Vannrørene har en middels alder, noe som gir en moderat risiko for skader eller lekkasjer over tid.

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stakeluke er tilgjengelig i bod.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.
Det ble ikke registrert feil eller mangler på anlegget.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke montert avtrekksvifte på bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 settes på grunn av manglende avtrekk på badet og vaskerommet, samt tegn til fuktrelaterte skader. Mangelen på avtrekk fører til utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan bidra til opphopning av fuktighet. Dette er tydeliggjort ved registrert oppsvulming på innredning, som kan tyde på høy luftfuktighet og manglende luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å redusere fuktbelastningen og forebygge ytterligere skader. Dette tiltaket er viktig for å sikre et tilfredsstillende inneklima og forlenge levetiden på materialene i rommene.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumper i begge stuene, én i hver etasje.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 0-3 år

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

Levetid for varmtvannsbereder: 20 år.
Gjenværende levetid: 1 år.

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

TG 2 settes på grunn av varmtvannsberederens alder og tilkobling.

Berederen er tilkoblet med en vanlig stikkontakt, og det anbefales å montere en fastkoblet stikkontakt for å oppfylle dagens sikkerhetskrav. Med en forventet levetid på 20 år og kun 1 år gjenværende, bør utskifting påregnes innen kort tid.

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 elektriske anlegget har automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.
Innmaten i skapet ble skiftet i 2008, og ny inntakskabel ble installert i 2022.

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

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
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

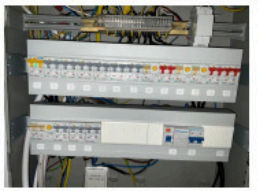
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
    Nei
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 TG 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæring for det utførte elektriske arbeidet, samt at det heller ikke foreligger noen garanti. Det anbefales en full gjennomgang av det elektriske anlegget for å sikre at det oppfyller gjeldende krav til sikkerhet og forskrifter. Faktura for nytt inntakssikring er fremlagt.

    TG 3 settes som en helhetsvurdering fordi det gjenstår arbeid i kjelleren, inkludert løse ledninger og manglende tilkobling av strøm i stuen i kjelleretasjen. Det er behov for ytterligere tiltak for å ferdigstille det elektriske anlegget i dette området.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Brannteknisk forhold

Oppdragsnr.: 22134-1125 Befaringsdato: 22.11.2024 Side: 22 av 32

Tilstandsrapport

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.

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

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har kun naturlig drenering, med enkelte områder der det er lagt noe drenspapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 settes på grunn av manglende, eller sannsynlig manglende, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, samt at mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Ettersom kjelleren er tatt i bruk som oppholdsrom, er det spesielt viktig å ha tilfredsstillende drenering for å forhindre vanninnsig og andre fuktproblemer. Skrånende terreng rundt boligen bidrar til økt risiko for høy fuktbelastning mot grunnmuren, noe som forsterker behovet for tiltak. Det anbefales å legge drenspapp eller gjennomføre andre forbedrende tiltak for å sikre langvarig funksjonalitet og redusere risikoen for fremtidige fuktskader. Bruken av kjelleretasjen som oppholdsrom understreker betydningen av dette.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er bygget under huset etter byggeåret, i forbindelse med at kjelleren ble sprengt og gravd ut.
Fundamentet er støpt, og murene er oppført i Leca, med utvendig puss.
Garasjen har deler av veggene bygget i Leca og andre deler i støpt betong.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

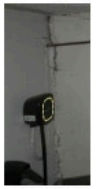
Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Overflatene har en grovere finish, og mindre overflatiske sprekker eller riss må påregnes med tanke på byggets alder.

TG 2 settes med forbehold om at, gitt alder og synlige overflatiske riss, bør konstruksjonen jevnlig inspiseres for å forhindre strukturelle skader.
Kun visuell inspeksjon er utført, og kontrollmulighetene er begrensede.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Boligen ligger i et område med fysisk risikoklasse 1 av 6 for overvann, som tilsier lav risiko for problemer knyttet til kraftig nedbør eller dårlig drenering. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for forbedret drenering rundt eiendommen for å redusere risikoen for vannskader. Uten slike tiltak kan det være økt fare for fuktinntrengning, noe som kan skade grunnmuren over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG 2 settes som en helhetsvurdering på grunn av boligens plassering i skrånende terreng og risiko for fuktinntrengning. For å redusere faren for vannskader anbefales det å forbedre dreneringen rundt eiendommen for å sikre at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dette vil bidra til å beskytte boligen mot fremtidige skader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventetbrukstid er passert på utvendige avløps og vannledninger.

TG 2 Oljetank

Boligen har en oljetank plassert i kjelleretasjen, og det er opplyst at denne ble tømt ved egen innsats.
Det er kun utført en visuell kontroll, og inspeksjonen var begrenset til forholdene som var til stede på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
- Røroppiegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tilstandsrapport



Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være 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

Enebolig i kjede

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	122			122	92
Kjeller	110			110	
SUM	**232**				**92**
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Toalettrom , Gang , Entré , Kjøkken , Stue , Vaskerom		
Kjeller	Stue , Bod , Bod 2, Uinnredet kjellerrom , Garasje , Bad		

Kommentar

TBA:
Markterrasse på ca. 42m²
Steinlagt terrasse på ca. 39m²
Platting på ca. 11m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1992 for 1. etasje.
Det finnes imidlertid ingen tegninger som samsvarer med dagens bruk av kjelleretasjen.
Boligen har verken ferdigattest for opprinnelig oppføring eller ferdigattest/brukstillatelse for senere endringer, inkludert utvidelse av kjelleren og innsetting av vinduer.

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: - Taket ble tekket på nytt i 2020, samtidig som nye sluk ble installert.
- Ny inntakskabel på elektrisk anlegg i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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 i kjede	173	59

Kommentar

Enebolig i kjede

S-rom:
Garasje på ca. 39m²
Bod på ca. 4m²
Bod på ca. 16m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Vegard Reiersen Flatmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	301	159		0	389.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjordutsikten 4

Hjemmelshaver
Flatmo Vegard Reiersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i kjede beliggende i et etablert boligområde på Bergeråsen i Svelvik.
Eiendommen har utsikt over Drammensfjorden og gode solforhold.
Området byr på gangavstand til fjorden og Bergerbukta, med muligheter for kyststi, bading, fiske og båtliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 390 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 600 000	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feiertilsynsrapport - 2018			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra 1991/1992.			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Faktura taktekking - Din Blikkenslager			Gjennomgått		Nei
Faktura inntakssikring - SmartStrøm AS			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 tjeneesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Fjordutsikten 4, 3075 BERGER
Gnr 301 - Bnr 159
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/KC7563

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0379/24

Selger 1 navn
Vegard Reiersen Flatmo

Gateadresse
Fjordutsikten 4

Poststed
BERGER

Postnr
3075

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 9
Antall måneder: 11

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 94523263

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 10-0379/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Jeg har ikke utført noe på badene,men forrige eier har utført bad nede i kjeller og vaskerom
Arbeid utført av: Byggmester Ø Pedersen, Tømrer J Fuglevik, Rørlegger mester L. Gulbrandsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble lagt ny membran og sluk ifølge forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har hatt vannlekkasje fra tak, dette ble fikset opp i fra forsikringselskapet. La nytt tak

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Piperehabilitering 2003 v/ Pettersens fyringsteknikk

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har sett mus i kjeller bod/garasje

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt El skap 2008, ny parafin innstallasjon dagtank/ovn 2003 (den er ute av drift og byttet ut med vedovn)
Arbeid utført av: Elker elektro/ Pettersens fyringsteknikk/ Mekatek As

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Innstalert el billader i garasjen

Document reference: 10-0379/24

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

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt nytt tak
Arbeid utført av	Din blikkenslager

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Innredet kjeller 2008

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	De som elde huset i 2008 sprengte ut kjeller og laget vegger. Ifølge forrige eier innredet bare de. Dette var ok ifølge kommunen

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	2 vinduer er satt inn uten søknad,men har underskrift på nabovarsel med ok av alle naboer, ifølge forrige eier

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Document reference: 10-0379/24

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

Beskrivelse	Har hørt at noen hus på bergeråsen har hatt rotter.

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

Document reference: 10-0379/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0379/24

Document reference: 10-0379/24

E-Signing validated

secured by nets

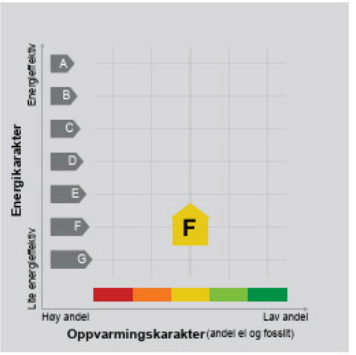
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Flatmo	d48911423fc32176cfb938bb fe5a06c702ddeb6f	05.02.2025 11:51:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Fjordutsikten 4
Postnummer	3075
Sted	BERGER
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	301
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14833471
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74529
Dato	02.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

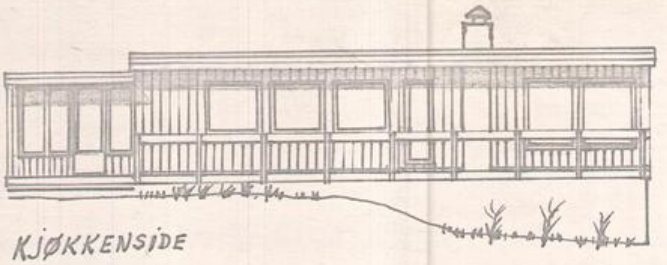
Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

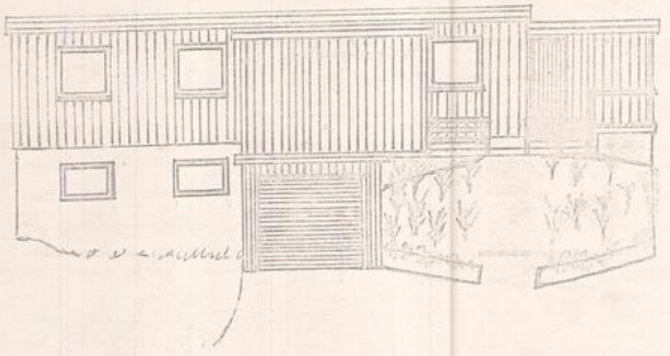
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

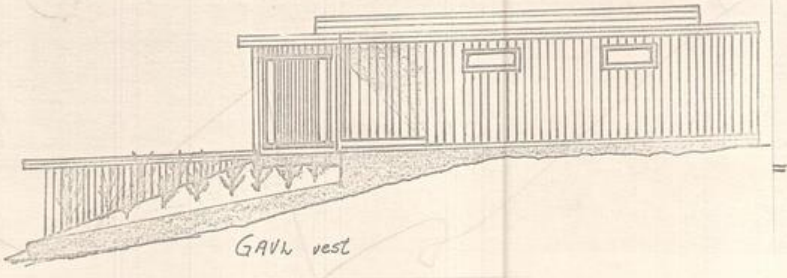


KJØKKENSIDE

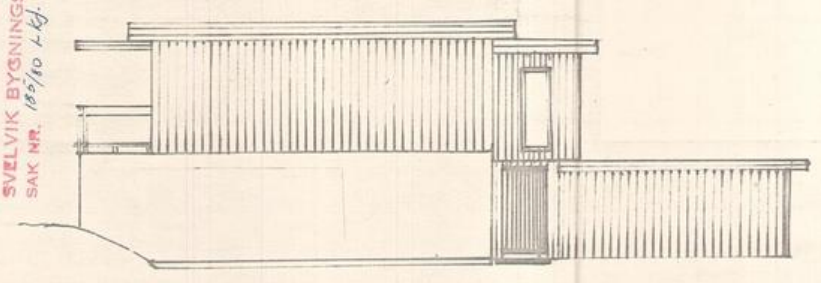


INNGANGSIDE

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 185/80 LKJ.

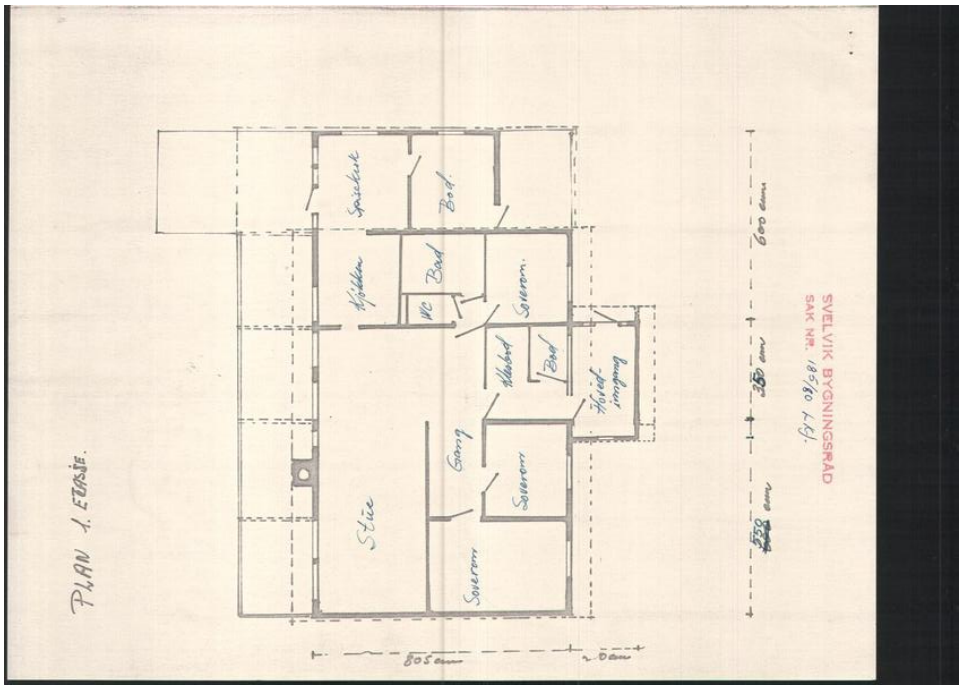


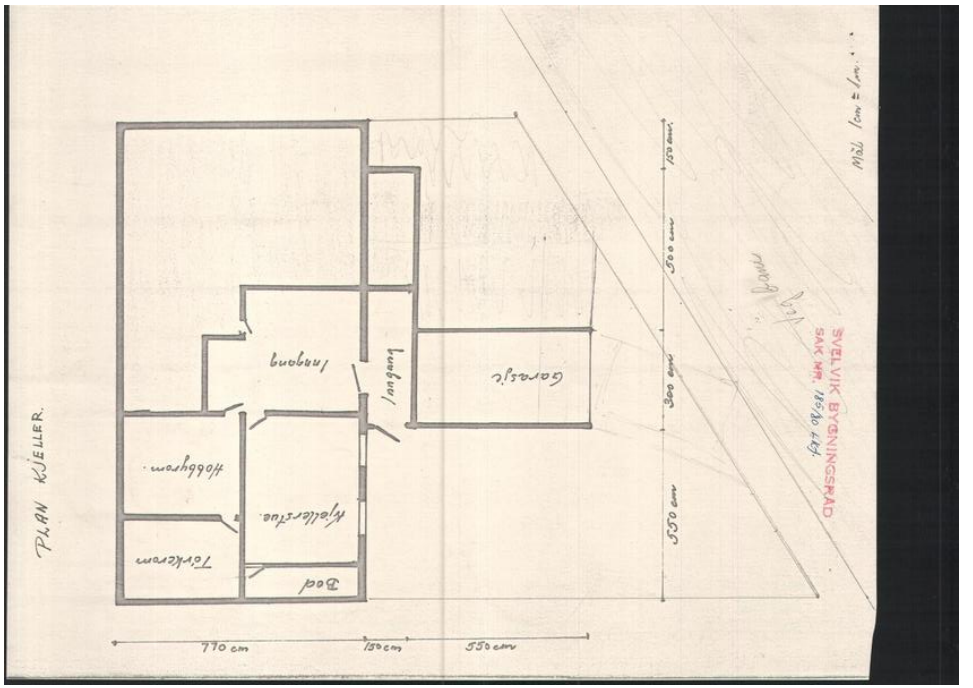
GAVL vest

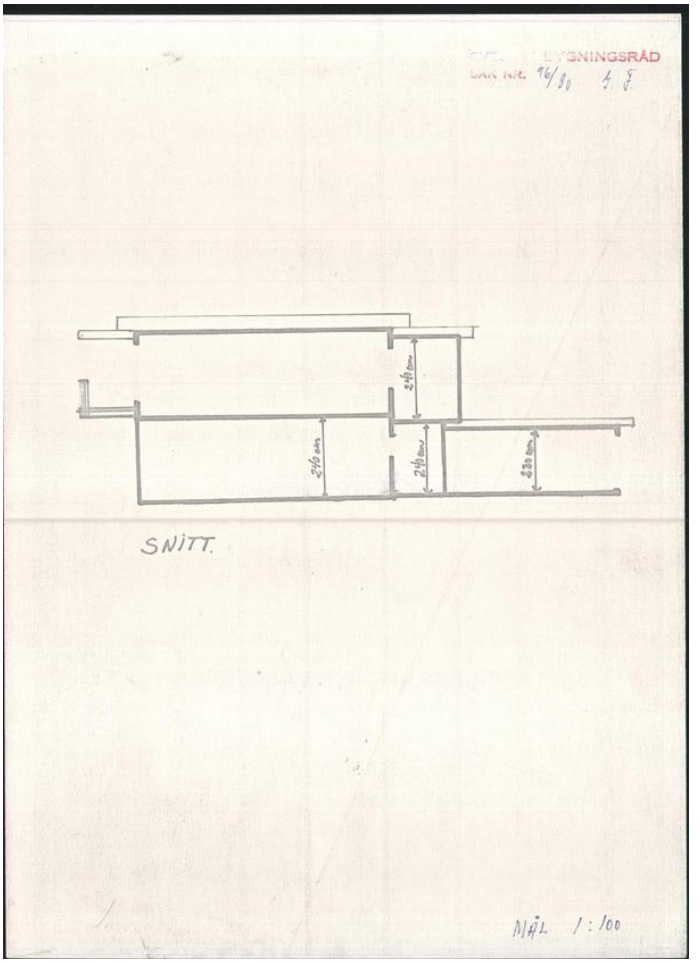


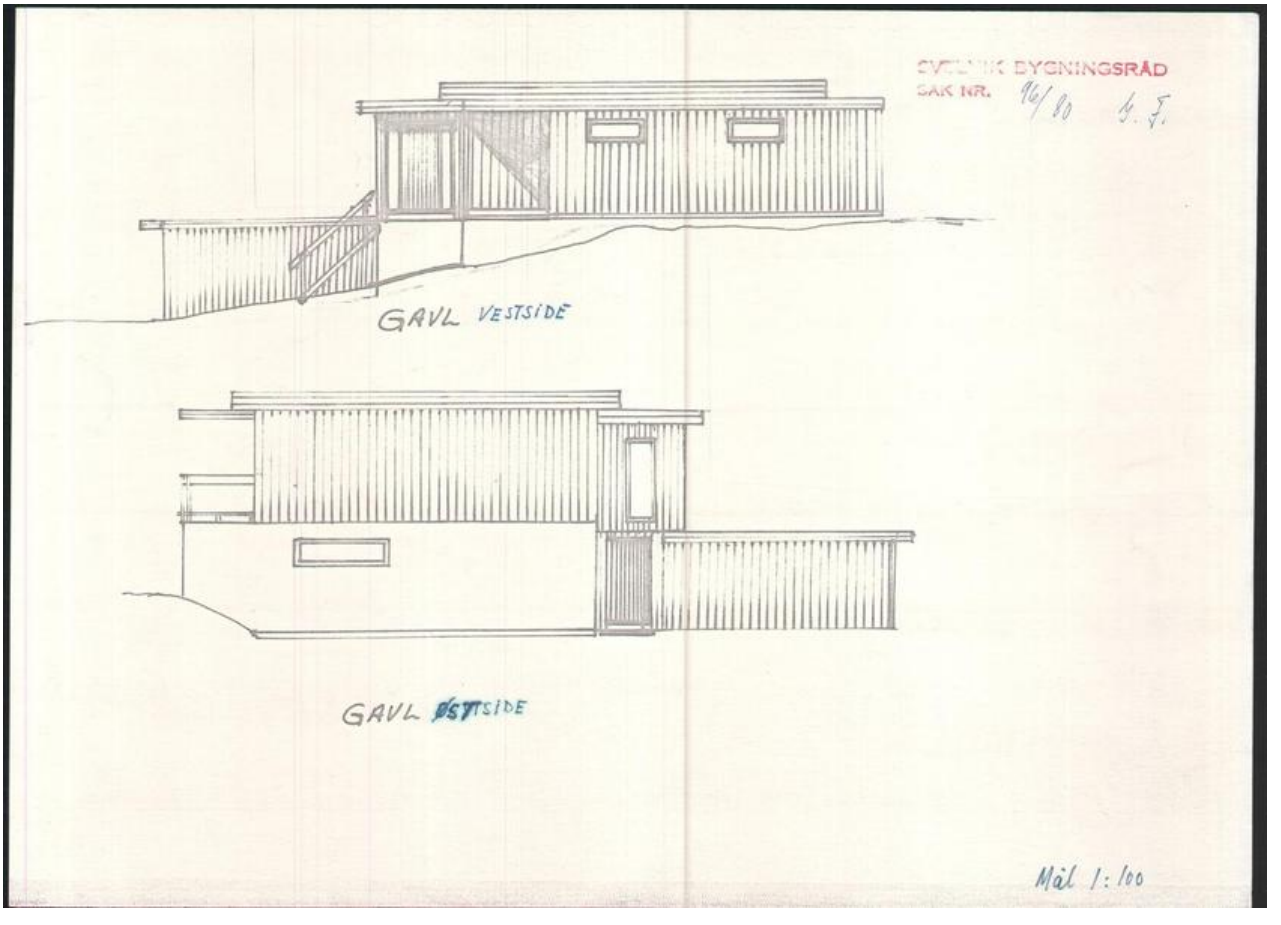
GAVL øst

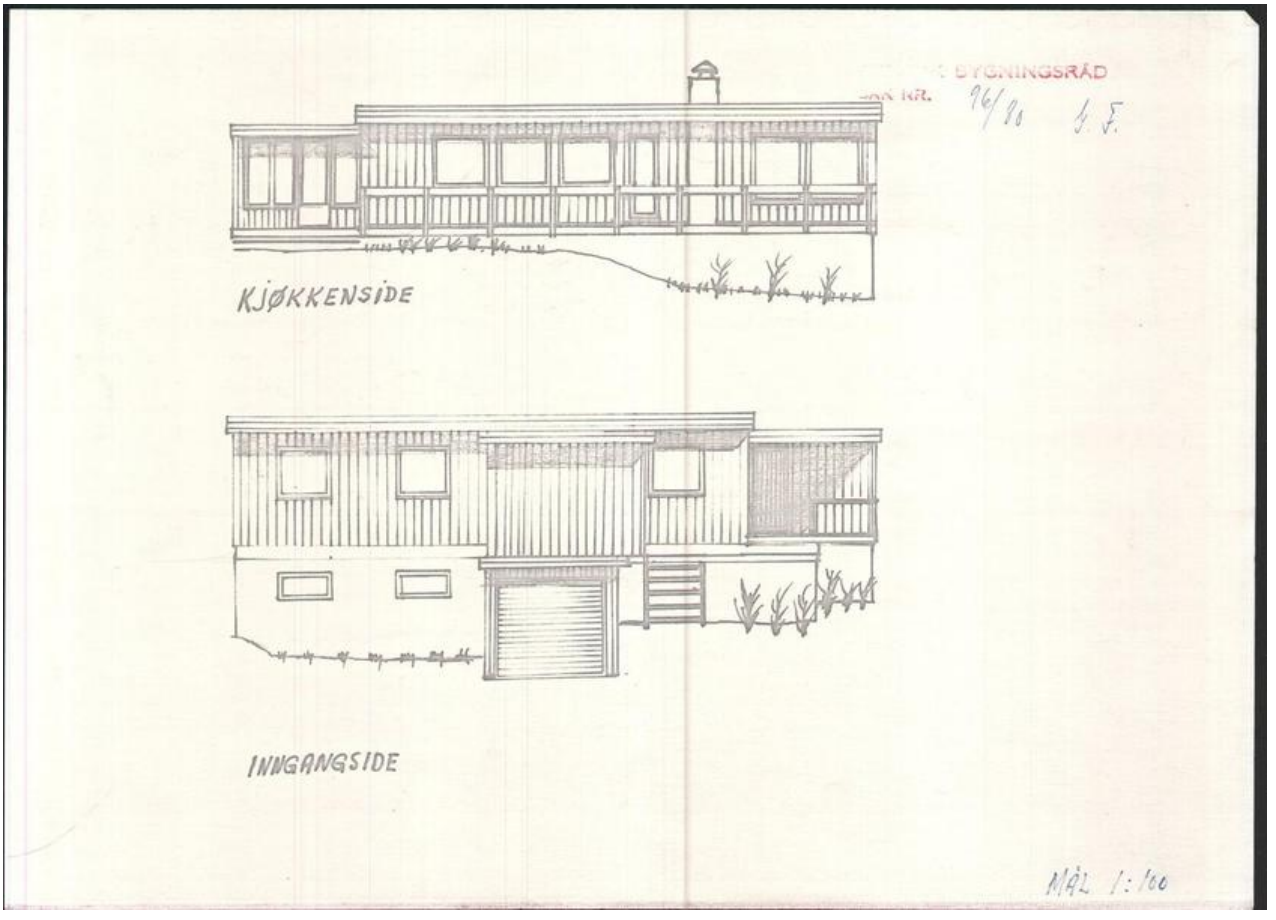
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 185/80 LKJ.

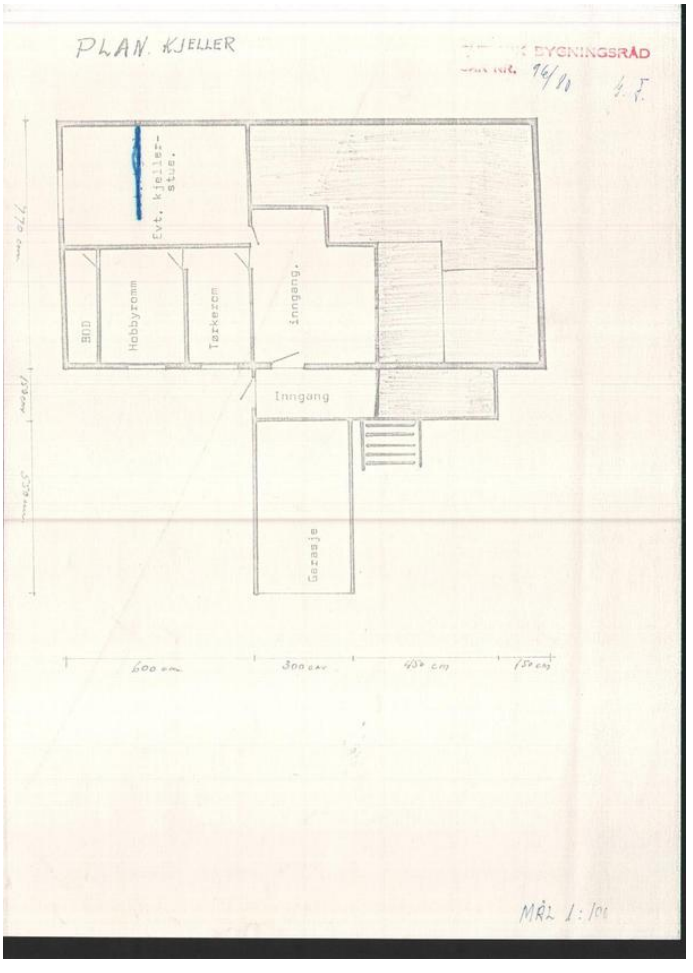

PLAN 1. ETASJE.
Stue
Kjøkken
Spiskrok
Bad
WC
Bad
Soverom
Soverom
Soverom
Gang
Hall
Bad
Hovedinngang
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 18/80 Kf.
805 cm
600 cm

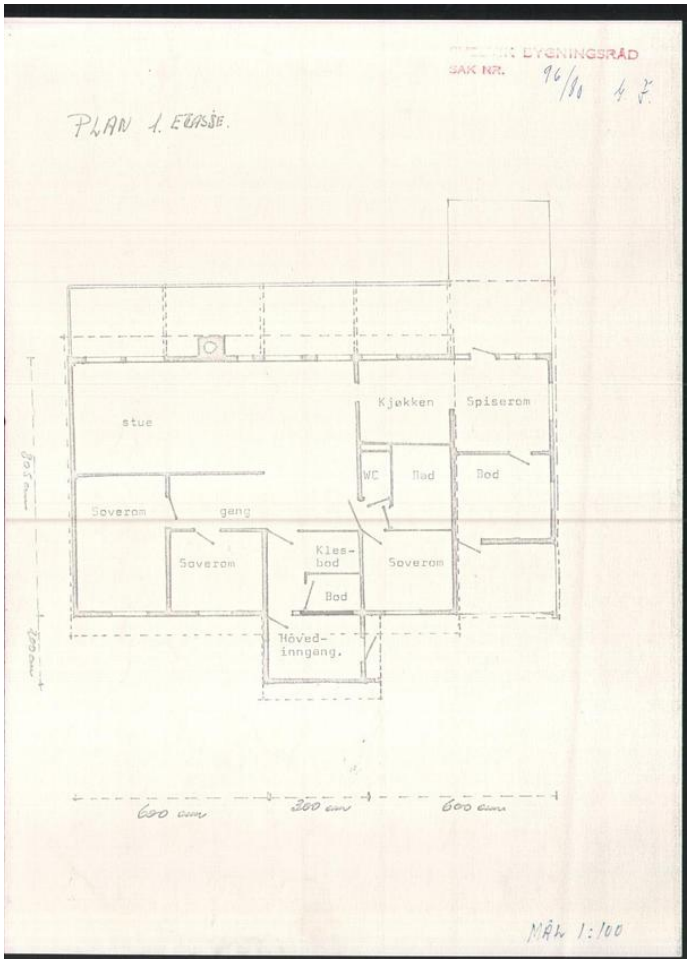

PLAN KJELLER.
Garasje
Inngang
Inngang
Kjelleretue
Hobbyrom
Terskerom
Bad
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 18/80 Kf.
770 cm
150 cm
550 cm
530 cm
300 cm
500 cm
150 cm

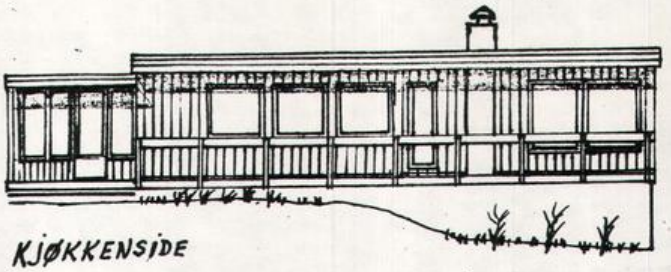

BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/80 4. F.
240 cm
240 cm
240 cm
230 cm
SNITT.
MÅL 1:100


BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/80 4. F.
GAVL VESTSIDE
GAVL ØSTSIDE
Mål 1:100

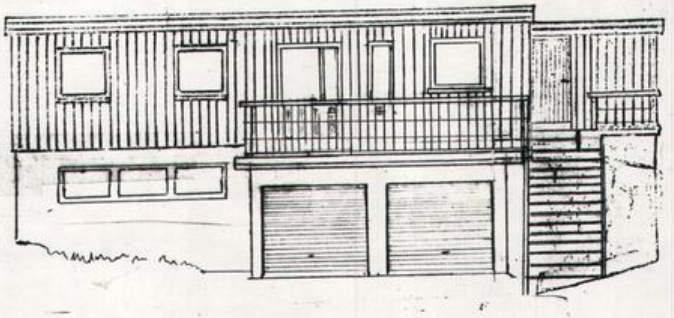

BYGNINGSRÅD
KJØKKENSIDE
INNGANGSIDE
MÅL 1:100


PLAN. KJELLER
BYGNINGSRÅD
Evt. kjeller-stue.
BOD
Hobbyromm
Tørkerom
Inngang.
Inngang
Garasje
600 cm
300 cm
450 cm
150 cm
MÅL 1:100


SAK NR. 96/81 4 F.
PLAN 1. ETASJE.
stue
Kjøkken
Spiserom
WC
Bad
Bod
Soverom
gang
Soverom
Kles-
bod
Soverom
Bad
Hoved-
inngang.
600 cm
300 cm
600 cm
MÅL 1:100



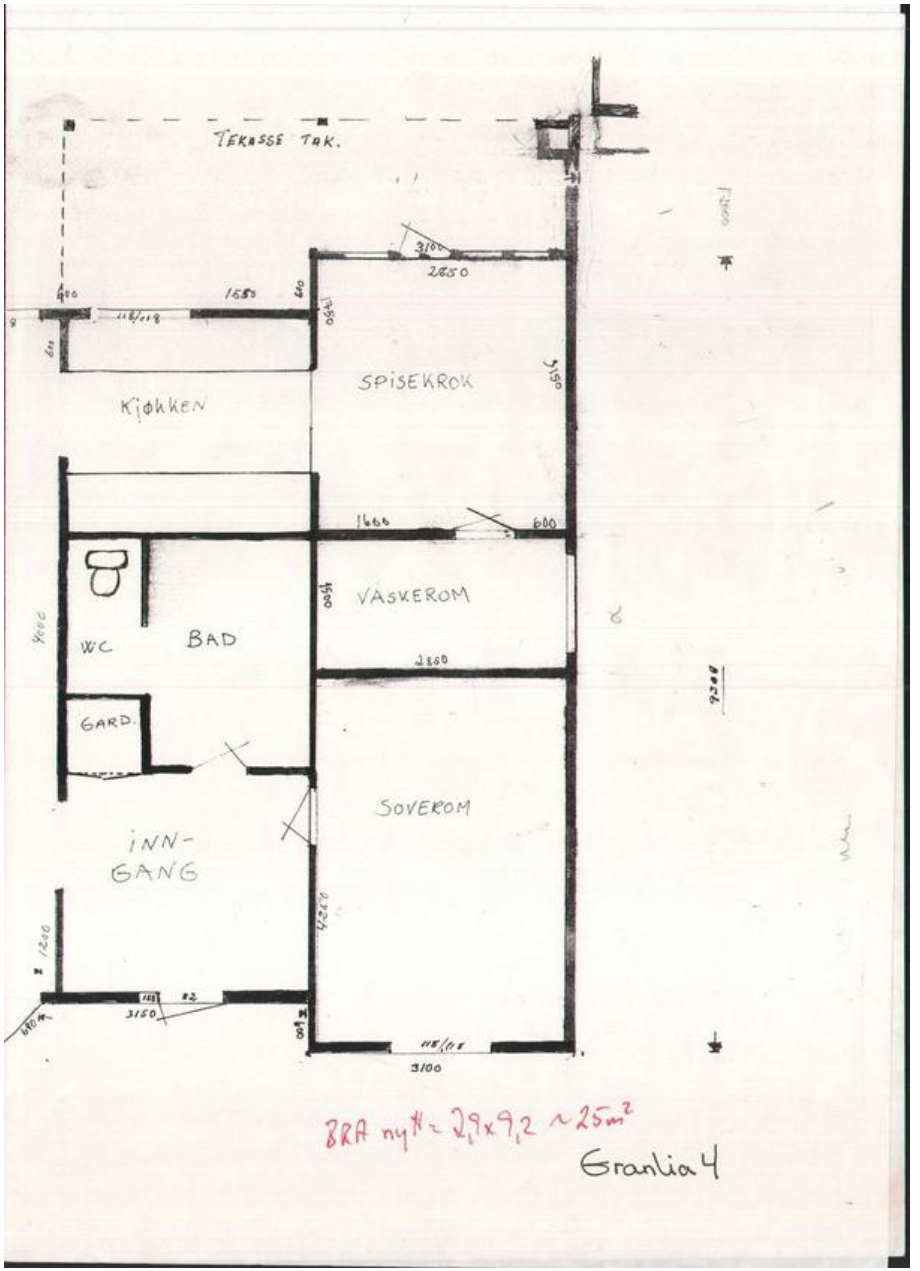
KJØKKENSIDE

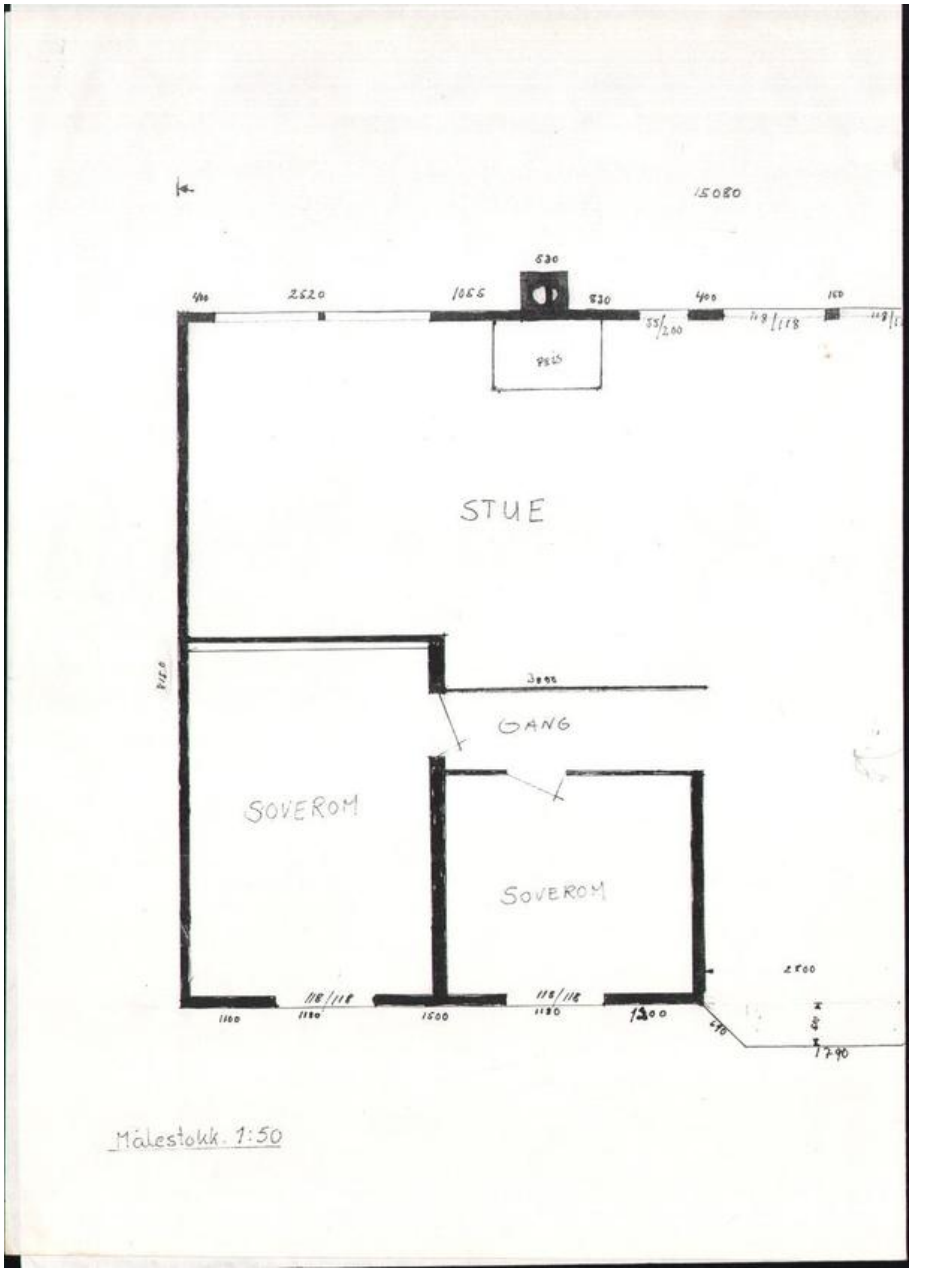


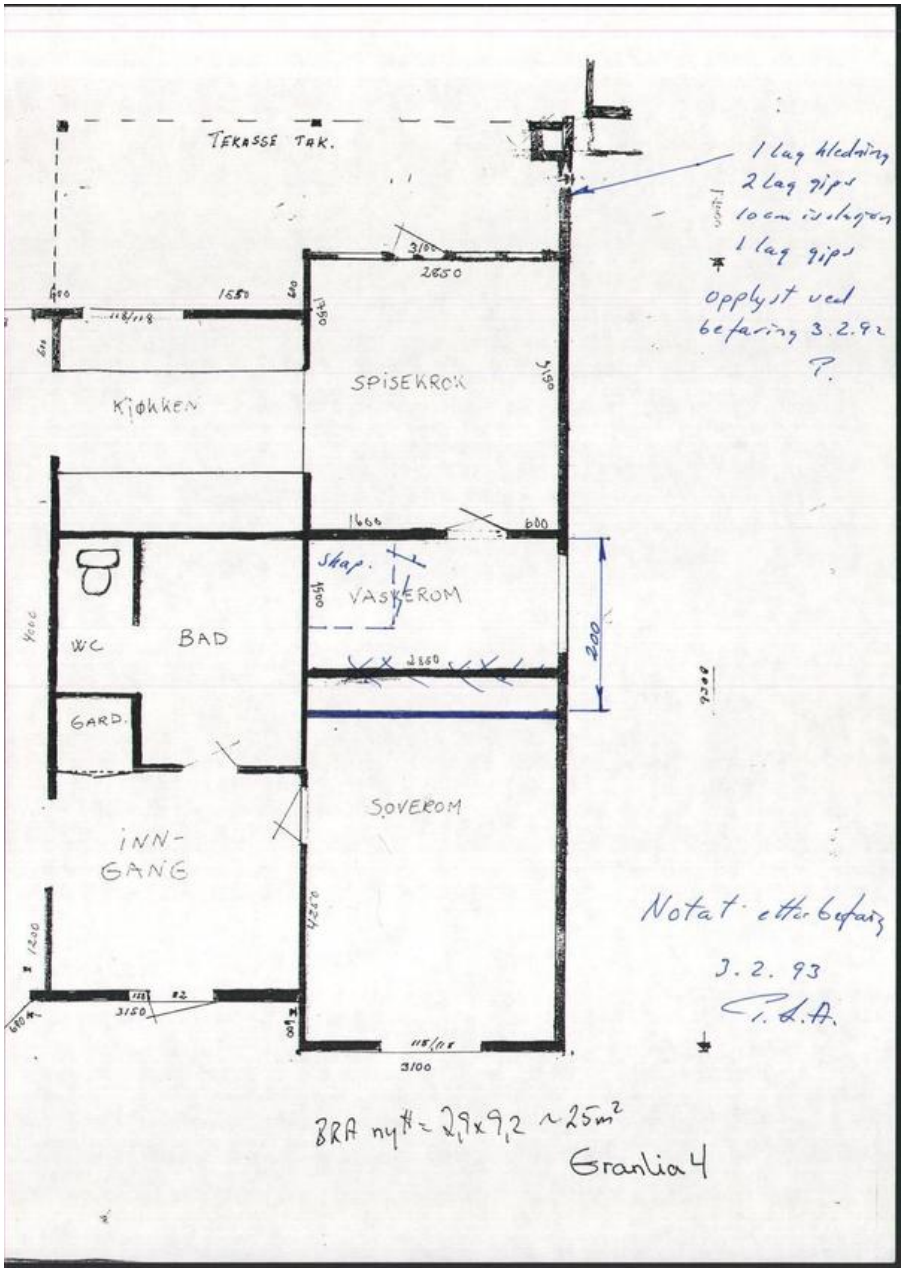
INNGANGSIDE

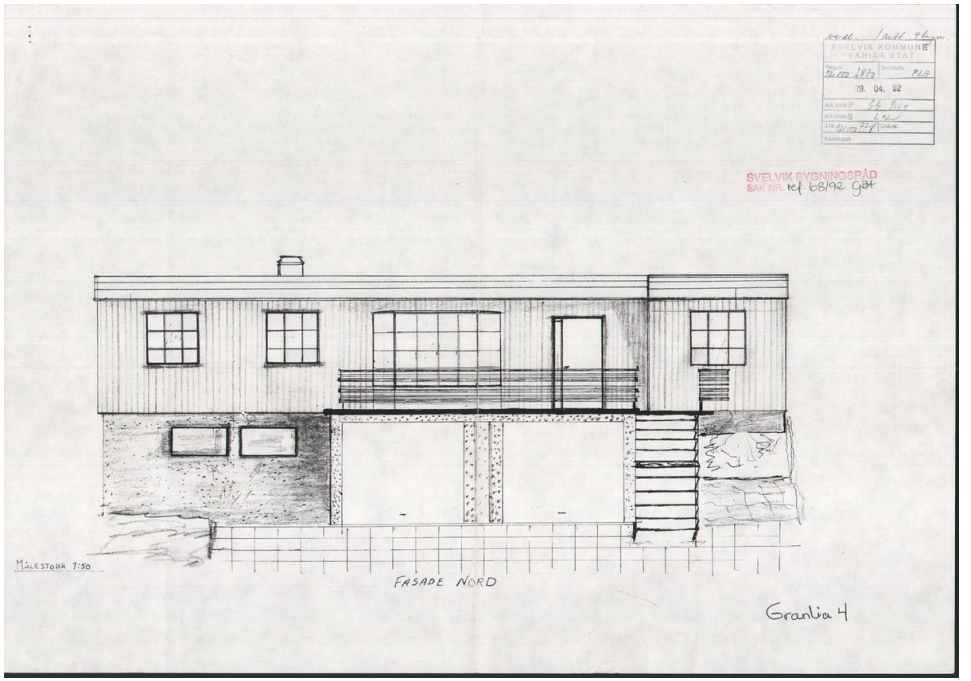
SVELVIK KOMMUNE
KOMM. TEKN. BYGN. SJEF
ANK. 15. 7. 1985
J. NR.
ARKIV 571

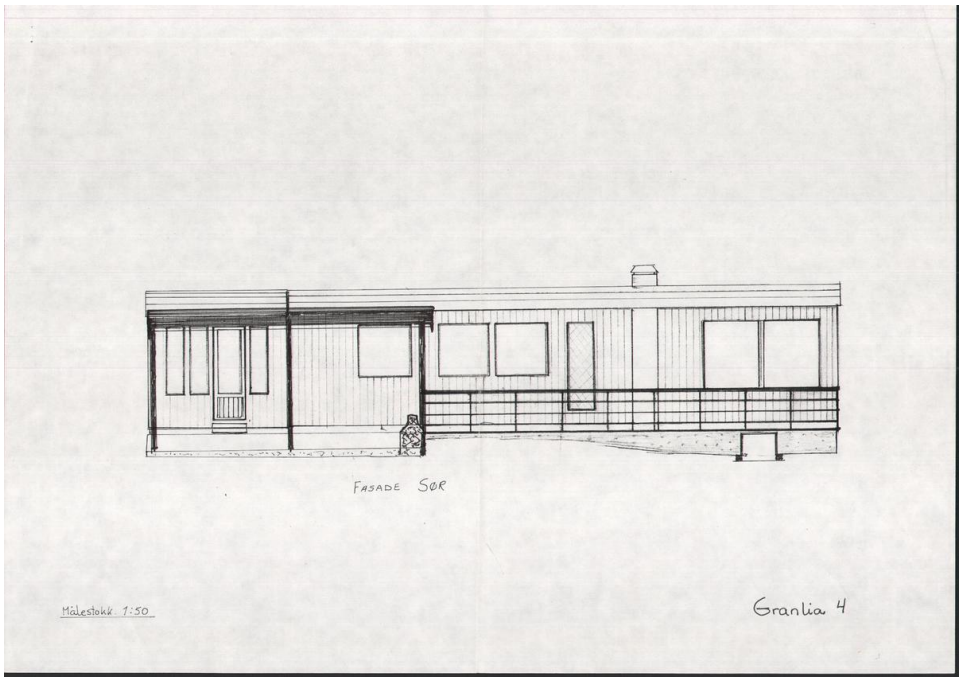
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 184/85 JSH.

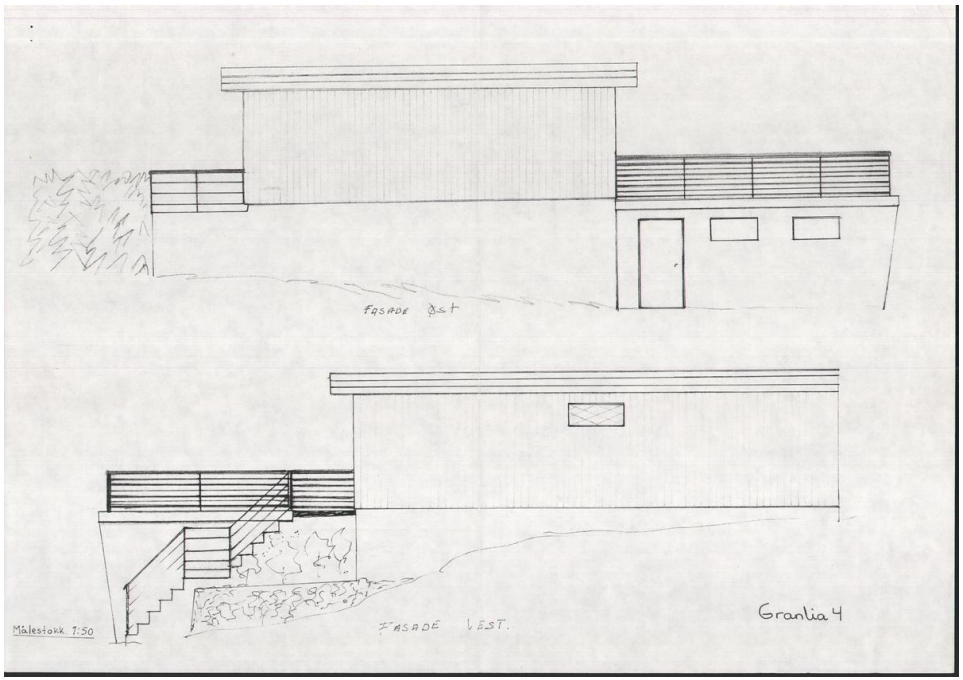

TERRASSE TRK.
KJØKKEN
SPISEKROK
WC
BAD
VASKEROM
GARD.
INN-
GANG
SOVEROM
BRA nytt = 2,9 x 9,2 ≈ 25m²
Granlia 4

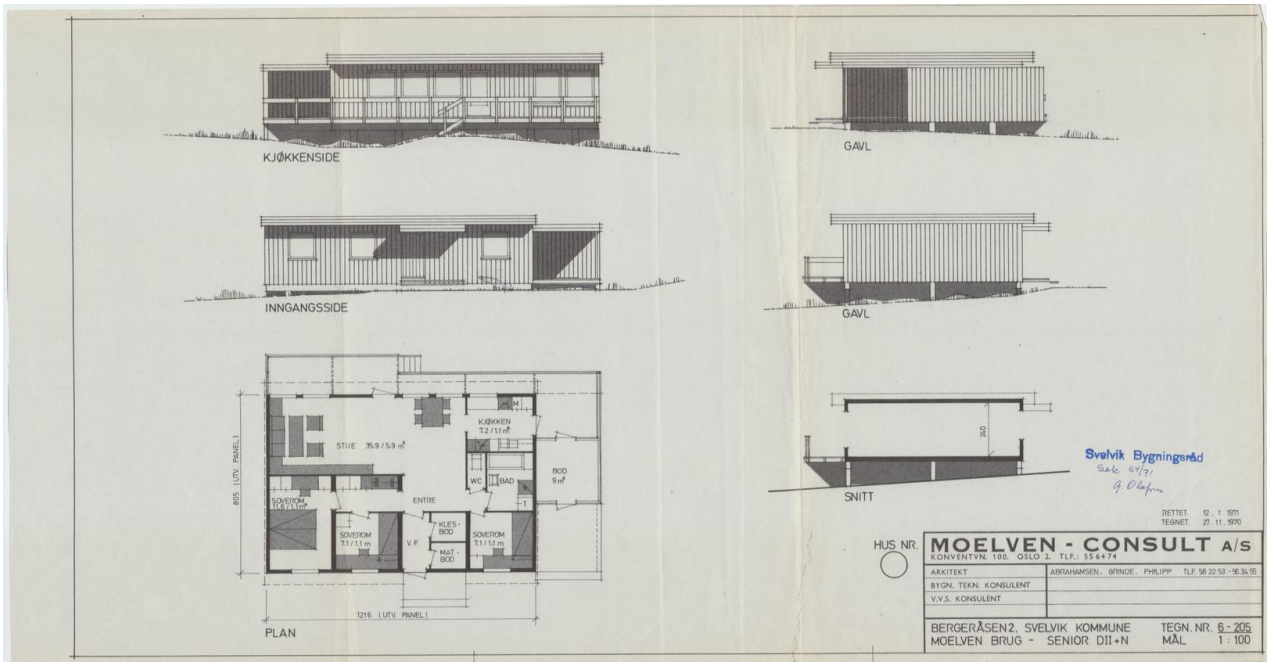

STUE
GANG
SOVEROM
SOVEROM
Målestokk 1:50


TERRASSE TAK.
1 lag kledning
2 lag gips
10 cm isolasjon
1 lag gips
Opplyst ved befaring 3.2.92
P.
KJØKKEN
SPISEKROK
WC
BAD
Skap.
VASKEROM
GARD.
SOVEROM
INN-GANG
Notat etter befaring
3.2.93
P. L. A.
BRA nytt = 2,9 x 9,2 ~ 25m²
Granlia 4


SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. ref 68/92 gbt
MÅLESTOKK 1:50
FASADE NORD
Granlia 4


FASADE SØR
Målestokk 1:50
Granlia 4


FASADE ØST
FASADE VEST.
Målestokk 1:50
Granlia 4


KJØKKENSIDE
INNGANGSSIDE
PLAN
GAVL
GAVL
SNITT
STUE 35.9 / 5.9 m²
KJØKKEN 7.2 / 1.1 m²
M
WC
BAD
BOD 9 m²
ENTRE
SOVEROM 10.3 / 1.1 m²
SOVEROM 7.1 / 1.1 m
V.F.
KLES-BOD
MAT-BOD
SOVEROM 7.1 / 1.1 m
805 (UTV. PANEL)
1216 (UTV. PANEL)
240
Svelvik Bygningsråd
Saks 64/71
RETTET 12. 1. 1971
TEGNET 27. 11. 1970
HUS NR.
MOELVEN - CONSULT A/S
KONVENTVN. 100. OSLO 2. TLF.: 556474
ARKITEKT
ABRAHAMSEN. GRINDE. PHILIPP TLF 56 22 53 - 56 34 55
BYGN. TEKN. KONSULENT
V.V.S. KONSULENT
BERGERÅSEN 2. SVELVIK KOMMUNE
MOELVEN BRUG - SENIOR DII+N
TEGN. NR. 6 - 205
MÅL 1 : 100

Svelvik Kommune
-liten og go'

Kultur og teknisk sektor

Arne Pettersen Fyringsteknikk
Strømmveien 40

3060 SVELVIK

Vår ref.:	*Deres ref.:*	*Dato:*
S.nr./saksb.:05/00363/IGP		03.01.06
Ark.nr.: GB 1/159		

SVAR - GNR 1 BNR 159 GRANLIA 4 – FERDIGMELDING
FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 02.03.05

Gjelder: *Reparasjon av pipe.*
Byggested: *Granlia 4, 3075 Berger*
Tiltakshaver: *Thomas Bekkelien*
Ansvarlig søker: *Arne Pettersen Fyringsteknikk*

Ferdigattest
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med vennlig hilsen

Ivar Pettersen
Ivar G Pettersen
Saksbehandler, bygg

Kopi til: Thomas Bekkelien Granlia 4, 3075 Berger

Postadresse: Postboks 40, 3061 Svelvik
Kontoradresse: Rådhuset, Åsgt. 24, Svelvik
Telefon: 33 78 01 00
Telefax: 33 78 02 80
Bank: 2535.07.50331
Org.nr. 939516107
E-post: postmottak@svelvik kommune.no

002628/05 IGP

Kommunens saksnr: 05/00363/IGP | Side: 1 av 1

Ferdigmelding

GB 1/159

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
1	159				

Adresse: Granlia 4 | Postnr: 3075 | Poststed: Berger

05/00363

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

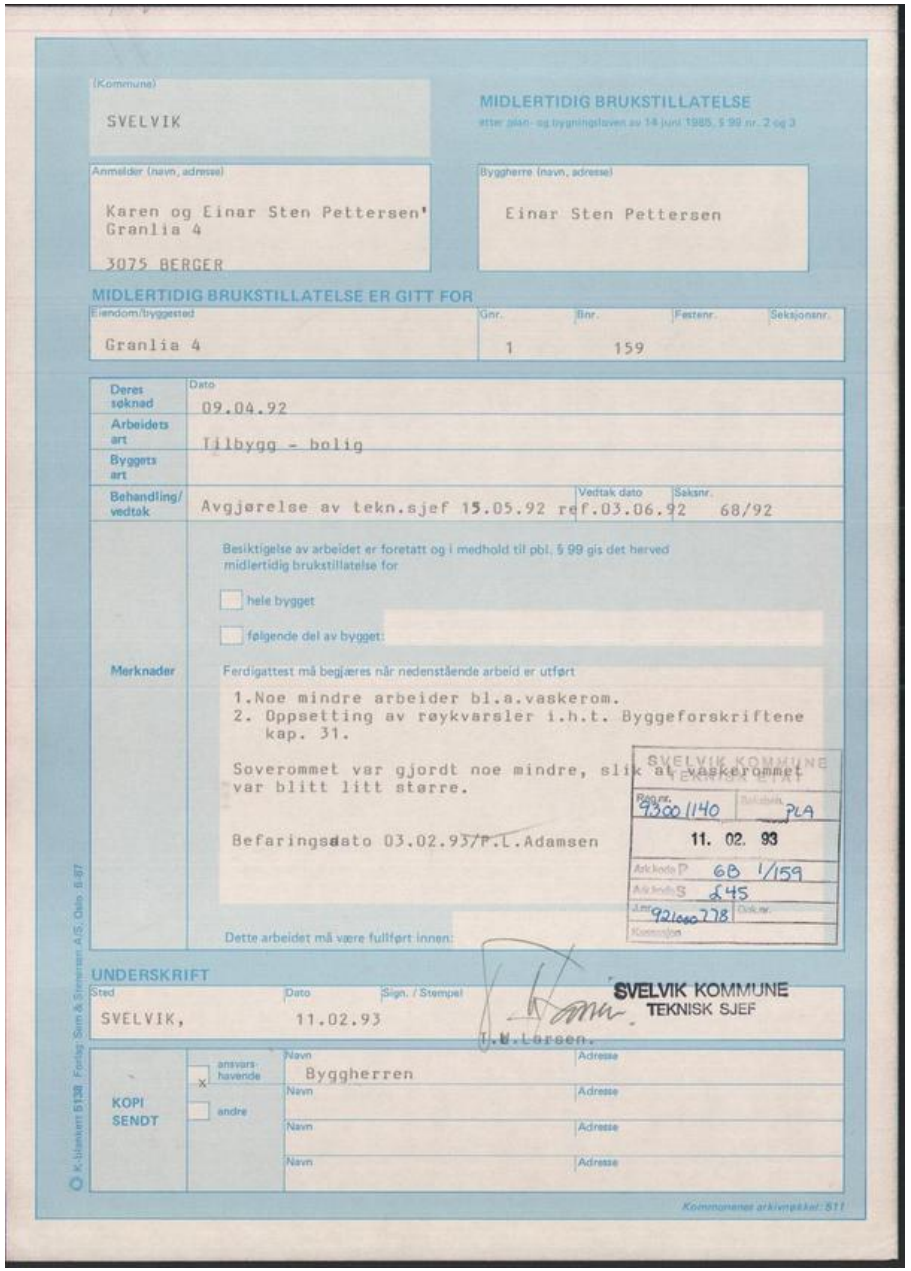
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Arne Pettersen Fyringsteknikk

Dato: 170305 | Underskrift: Arne Pettersen

Gjentas med blokkbokstaver: Arne Pettersen

© NBR nr 5167 Juli-2003



(Kommune)
SVELVIK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Karen og Einar Sten Pettersen'
Granlia 4
3075 BERGER

Byggherre (navn, adresse)
Einar Sten Pettersen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Granlia 4	1	159		

Deres søknad	Dato 09.04.92
Arbeidets art	Tilbygg - bolig
Byggets art	
Behandling/ vedtak	Avgjørelse av tekn.sjef 15.05.92 ref.03.06.92 (Vedtak dato) 68/92 (Saksnr.)

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

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1.Noe mindre arbeider bl.a.vaskerom.
2. Oppsetting av røykvarsler i.h.t. Byggeforskriftene kap. 31.

Soverommet var gjordt noe mindre, slik at vaskerommet var blitt litt større.

Befaringsdato 03.02.93/P.L.Adamsen

SVELVIK KOMMUNE TEKNISK ETAT
Regnr. 9300 1140 Saksbeh. PLA
11. 02. 93
Arkkode P 68 1/159
Arkkode S 845
Journ. 92 1000 778 Dok.nr.
Kommentar

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
SVELVIK,	11.02.93	SVELVIK KOMMUNE TEKNISK SJEF T.W.Larsen.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Byggherren	
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

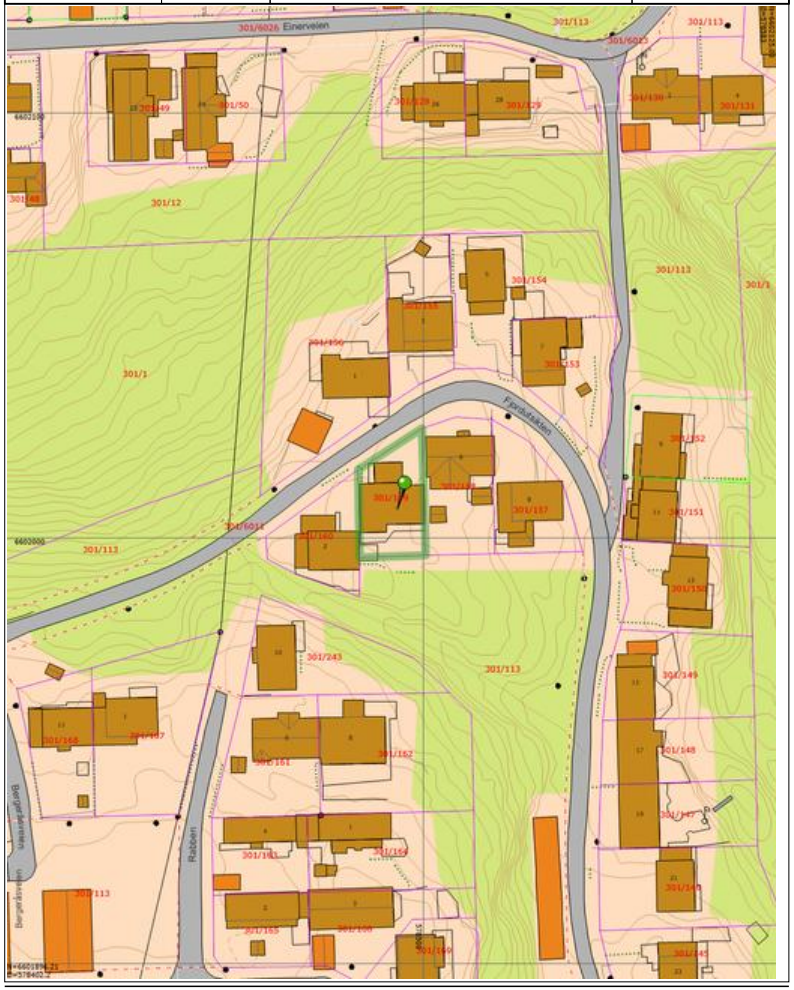
K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8.87

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 301	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjordutsikten 4 3075 BERGER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Fjordutsikten 4

Nabolaget Berger - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Skoler

Tømmerås skole (1-7 kl.)	**9 min**
357 elever, 18 klasser	7.6 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl....	**8 min**
230 elever, 14 klasser	7 km
Drammen videregående skole	**34 min**
1250 elever, 51 klasser	33.4 km
Akademiet videregående skole D...	**38 min**
270 elever	31 km

Offentlig transport

Berger skole	**4 min**
Linje 93, 98	0.3 km
Sande stasjon	**19 min**
Linje R11x, RE11	15.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t**
Oslo Gardermoen	**1 t 36 min**

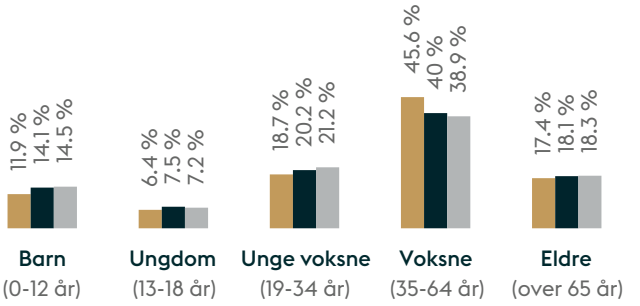
Barnehager

Berger barnehage (0-5 år)	**6 min**
48 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Svelvik	**7 min**
Kiwi Bjørnstad	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berger	1 150	553
Drammen kommune	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Berger Skole	6 min
Bergerbanen	4 min
Fitnessplanet Svelvik	6 min
Studio 90	10 min

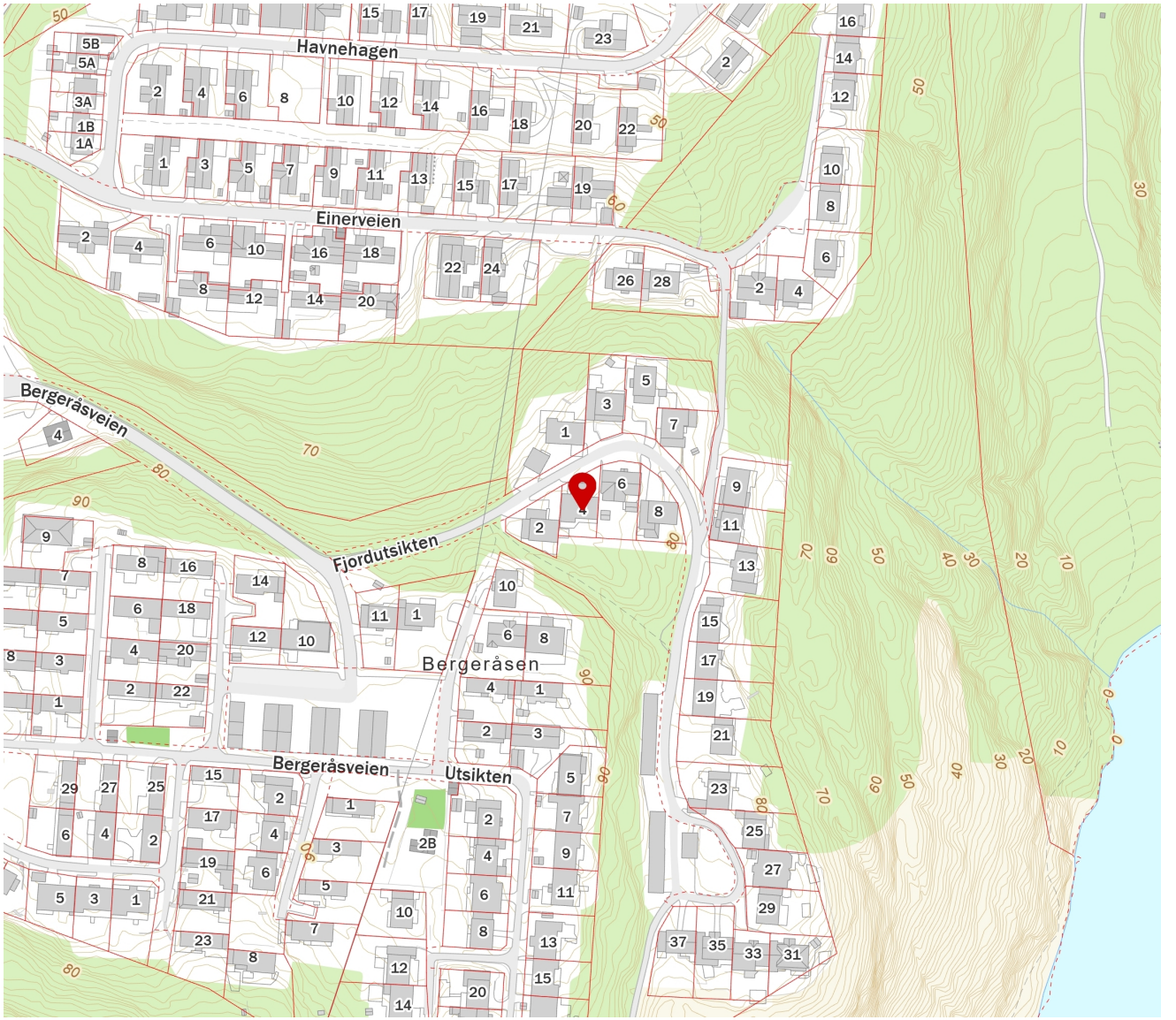
«Det er helt topp å bo på Berger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0379/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjordutsikten 4 3075 BERGER

Betegnelse: Gnr 301, bnr 159 / Gnr 301, bnr 113 (ideell andel 1/119) 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