

Storgaten 57B



Velkommen til

Storgaten 57B



Salgsoppgaven produsert 25. september 2024

Svelvik

Arealeffektiv 3-roms selveierleil. i 4. etasje - Umiddelbar nærhet til sentrum, butikker og fjorden - Egnet for utleie

Prisantydning	2 700 000,-
Omkostninger	79 140,-
Totalpris	2 779 140,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 749,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1914

Megler	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no


1914
PIZZA
BURGER
KEBAB
ANDREASSEN





Kort fortalt

Velkommen til Storgaten 57B!

Dette er en arealeffektiv 3-roms selveierleilighet i 4. etasje i bygård fra 1914. Boligen er beliggende i Svelvik, med umiddelbar nærhet til brygge langs fjorden og gangavstand til sentrumsfasiliteter.

- God takhøyde
- Gjennomgående downlights i himling
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Mye naturlig lysinnslipp
- Fjordutsikt fra vinduer i stue
- Pent kjøkken med helintegrerte hvitevarer
- Pent flislagt bad
- Varmepumpe i stue
- Umiddelbar nærhet til busstopp og Kiwi butikk
- Ca. 7 minutters gange til Svelvik nærsenter
- Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark samt langs kystripen

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
Totalt BRA:	73 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom
Total BRA: 73 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet











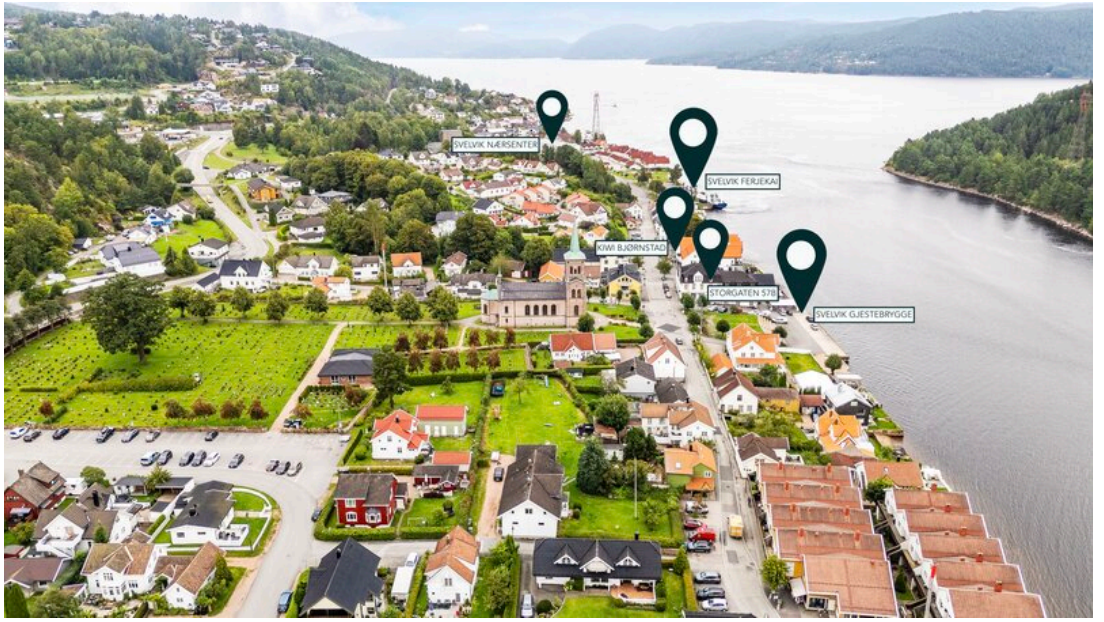





BOSCH
Maxx for Kids




KIWI
pris 7-23
KIWI PRESSER PRISENE!
Svelvik nærsenter


SVELVIK NÆRSENTER
SVELVIK FERJEKAI
KIWI BJØRNSTAD
STORGATEN 57B
SVELVIK GJESTEBRYGGE





Informasjon

Storgaten 57B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0280/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Storgaten 57B, 3060 SVELVIK
Gnr 339, bnr 79, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Helene Jensen

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
67 500,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
68 740,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
79 140,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 768 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 779 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom
Total BRA: 73 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligens utforming og skjevheter på veggene gjør det vanskelig å ta nøyaktige målinger. Ved forrige salg ble leiligheten oppgitt med en bruksareal (BRA) på 75 m^2.

Innhold

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Standard

Entré/gang:
Romslig entré og gang med god plass til å henge fra seg.

Stue/kjøkken:
Stue og kjøkken i åpen løsning med mdf panel på vegger og i himling. Integrerte downlights i himling og mye naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra vinduer i stue er det flott utsikt mot fjorden. Kjøkken er bestående av over- og underskap med helintegrerte hvitevarer.

Soverom:
Leiligheten har 2 romslige soverom. Soverom 1 har god plass til dobbeltseng og annen innredning. Rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Soverom 2 har god plass til seng og annen innredning.

Bad:
Pent flislagt bad med innredning bestående av dusjkabinett, klosett og baderomsinnredning med speilskap og lysarmatur. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG3:

Utvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er i dårlig forfatning og må renoveres for å hindre utvikling av skader og redusere risikoen for fall. I følge eier har styret besluttet å renovere trappen i 2025/2026. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I flere rom er det målt retningsavvik, som varierer mellom 10 - 50 mm. Årsakene til dette kan være mange, men basert på erfaringer kan bygninger fra denne perioden ofte vise betydelige skjevheter. Dette skyldes typisk lange spenn eller avstander mellom støttepunkter i bjelkelag, i tillegg til normale setninger over tid. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon:
Ingen ventilering utover åpning av vindu. Svak ventilasjon kan føre til et dårligere inneklima, spesielt med tanke på høy luftfuktighet, samt tung og klam luft innendørs, avhengig av bruksforholdene. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg:
Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet, ledningen til speilskapet på badet er ikke tilstrekkelig festet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført i leiligheten. Dette er årsaken til tilstandsgraden og anbefalingen om en full elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det er nærmest nulltoleranse for feil på elektriske anlegg. Vurderingen er utført i tråd med NS3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (tryggere bolighandel). Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:
Det er kun 2 kg brannslukker i leiligheten. Denne må erstattes med en på minimum 6 kg, og være nyere enn 10 år. Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer/konstruksjoner:
Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige dører:
Låsefellen, som er den delen av låsen som holder døren lukket når den ikke er låst, er knekt på det ene soverommet, noe som gjør at døren ikke holder seg lukket.

Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Varmesentral:
Anlegget har vært i bruk i over halvparten av sin forventede levetid. Dette øker risikoen for uventede driftsstans.

Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Parkering

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Skiftet baderomsinteriør våren 2023, ny dusj og servant.
- Ny benkeplate på kjøkken, utskiftning av lister på kjøkkenet, ny kjøkkenvifte våren 2023.
- Varmepumpe installert 2017.
- Utbedring av vannlekkasje fra vindusforing i stue våren 2023.
- Installert automatisk vannmåler 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:
- Rørlegger, samboeren til eier, satte inn nytt dusjkabinett og servant, samt skap våren 2023. Utført av HNS bygg og Eiendom AS.
- Rørlegger, samboer til eier, satte inn ny automatisk vannmåler 2024.
- Det kom våren 2023 inn vann via ett vindu i stua etter ett skikkelig stormvær, det ble skiftet vindusforing i alle tre vinduene, leiligheten stod til tørk hele sommeren, før den ble tettet innvendig, utvendig ble det krasset ut, tørket og fuget på nytt.

- Noe ujevne gulv som beskrevet i takst.
- Varmepumpen har blitt ivaretatt hver 6 måned ca.
- Tetning av fasade ved vindu, rørlegger, samboer til eier gjennomførte dette.
- Fellesutgiftene er økt i år mtp arbeid som er ønsket gjennomført i 2025/2026 ift trapp nede, samt oppdatering av felles brannanlegg.

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

Byggemåte

Leilighet i bygård - Byggeår: 1914
Grunnmuren er laget av naturstein
Ytterveggene består av murkonstruksjon med pussede fasader og detaljer i naturstein.
Takkonstruksjonen er skrå og dekket med stålplater.
Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags glass, som ble skiftet ut for omtrent 6 år siden, ifølge eier.
Hovedytterdøren til leiligheten er en malt dør av nyere dato.
Bygget har behov for vedlikehold. Eier opplyser at det finnes en tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for fellesarealene og bygningens konstruksjoner. For detaljer om hva denne rapporten eller planen innebærer, og hvordan det kan påvirke fremtidige fellesutgifter, bør du kontakte selger eller megler.
Tilstandsgraden er vurdert basert på eksisterende dokumentasjon, og gir ikke nødvendigvis en fullstendig indikasjon på tilstanden til bygningens felleskonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.
Boligen er pr. dags dato utleid med en måneds gjensidig oppsigelse.
Utleieinntekter er kr. 12 000,- pr. mnd. i tillegg betaler leietaker for strøm og vannforbruk.

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

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue
- Varmekabler på bad

- Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Det opplyses om et årlig strømforbruk på ca. 4.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Strømforbruket er kun et estimat. Selger har ikke kunnskap på strømforbruk da leiligheten er utleid.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 749,- pr. mnd.
Inkluderer: Festeavgift, felles bygningsforsikring, felles brannanlegg, styrehonorar og div. vedlikehold av fellesområdet.

Drammen kommune opplyser at festeavgiften p.t. er svært lav og at det må tas forbehold om at denne kan øke i den grad det er hjemmel for det i festeavtalen eller tomtefesteloven.

Kommunale avgifter

Kr 8 341,-pr. 2023

Avløp kr 2 136,-
Vann kr 1 380,-
Renovasjon kr 4 825,-

Andre utgifter

- Tv og internett fra Viken fiber Altibox kr 1 200,-

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 871 347,-
Som sekundærbolig: kr 3 311 117,-

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber, Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Handelsgården, orgnr. 987389354

Om sameiet

Fellesutgifter ble økt i år pga. styrets ønske om å få til oppgradering av inngangsparti ila 2025/2026.
Fellesutgifter ble økt med 20 % i sommer pga. forventet økning i forsikringspremie.

Forretningsfører

Nina Christensen

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad.
Trappevask/vedlikehold av fellesområder går på rundgang mellom beboere.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring

Fremtind
Polisenr. 6979525

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 812 kvm (Festetomt)
Tomten er felles og er for det meste bebygd og har asfalterte overflater. Det er ingen spesifisert parkering for leiligheten. For øvrig er det gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Drammen kommune er grunneier og fester bort tomten. I forbindelse med salget bekrefter kommunen at det samtykkes til overdragelse av seksjonen.
Kommunen opplyser også at festeavgiften p.t. er svært lav og at det må tas forbehold om at denne kan øke i den grad det er hjemmel for det i festeavtalen eller tomtefesteloven.
Kommunen kommer til å ta kontakt med sameiet for å etablere ny festeavtale/oppklare litt rundt eksisterende festeforhold.

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svelvik sentrum gir deg tilgang på alle nødvendige servicetilbud og er et hyggelig lite tettsted med sjarmerende smågater, flere butikker, apotek, dagligvare samt flere spisesteder. Det går en kystlinje langs hele kyststien. Det mange flotte badeplasser med sandstrender, svaberg og fiskemuligheter.
Svelvik har også et rikt fritidstilbud med fotball, håndball, tennis, turn samt flere andre tilbud. Svelvik tennisklubb har nå fått seg en egen padel-hall. Svelvikmarka med kupert og variert turterreng. Her er det merkede løyper, fine padlevann og lysløypetrase. På Svelviks høyeste topp er det satt opp et utsiktstårn med rundskue fra Færder i sør til Gaustatoppen i nord.

Til Drammen tar det ca. 20 minutter inn til byen med bil og ca. 50 minutter til Oslo med bil. Det er gangavstand til bussholdeplass, hvor det er god bussforbindels til både Drammen og Sande. Skal du over til Hurumland, går det ferge med hyppige fergeavganger. Dette gir kort vei til både Holmsbu og Rødtangen, som er nydelige besøkssteder om sommeren.

Bebyggelse

Området består av eneboliger, flermannboliger og næring.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Skoler og barnehager

Boligen har kort avstand til Tømmerås barneskole, Svelvik Ungdomsskole og barnehage. Det finnes videregående skoler i retning Sande og Drammen. Tømmerås.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

I henhold til opplysninger fra Drammen kommune foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

Dagens planløsning har følgende avvik fra godkjent byggetegning:
- Dagens bad er større enn bad som er er angitt i byggetegning. Deler av stue er omgjort til bad. Dør til bad er fra stue men angitt fra soverom i byggetegning.
- Deler av stue er omgjort til soverom 2. I byggetegning er det kun 1 soverom. Adkomst til soverom er flyttet.
- Deler av entré er omgjort til garderobe. Dagens entré har adkomst til gang men i byggetegning er det adkomst til kjøkken. Gang er angitt som bod i byggetegning. Bruksendring fra s-rom, bod til varig oppholdsrom, gang er søknadspliktig tiltak. Bruksendringen er ikke omsøkt/godkjent.
- Det er i dag åpen adkomst fra gang (bod i byggetegninger) til kjøkken og videre til stue, men i byggetegning er det dør fra kjøkken til bod og dør fra kjøkken til stue.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bavaring av bygninger, forretning, gangvei, kai og kjørevei. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/339/79/6:
01.10.1878 - Dokumentnr: 900005 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste . Årlig avgidt kr 24. Pant for forfalt festeavgift.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:339 Bnr:79 F

23.10.1973 - Dokumentnr: 4196 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om benyttelse
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:339 Bnr:395. Overført fra: Knr:3301 Gnr:339 Bnr:79

15.04.2004 - Dokumentnr: 1770 - Bruksrett. Gjelder uteareal

Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:339 Bnr:79 Snr:1

16.02.2004 - Dokumentnr: 780 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/1306

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert med SEFRAK.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Selger opplyser at leiligheten er utleid for kr 12.000,- per måned, dette er ikke inkludert vann/avløp og strøm. Leieforholdet har én måned oppsigelsestid.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,70% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 45 900,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 213,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 014,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Nabolagsprofil
- Energiattest
- Byggetegning

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 19. februar 2025

Megler

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Storgaten 57B

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jensen, Helene	9578-5993-4-3668848	2025-02-19 12:53:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0280/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storgaten 57B, 3060 SVELVIK

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Helene Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6979525
Forsikret i: Virke

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger, samboeren til eier, satte inn nytt dusjkabinett og servant, samt skap våren 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oppdatert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det kom våren 2023 inn vann via ett vindu i stua etter ett skikkelig stormvær, det ble skiftet vindusforing i alle tre vinduene, leiligheten stod til tørk hele sommeren, før den ble tettet innvendig, utvendig ble det krasset ut, tørket og fuget på nytt, egeninnsats.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger, samboer til eier, satte inn ny automatisk vannmåler 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpen har blitt ivaretatt hver 6 måned ca.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe ujevne gulv som beskrevet i takst.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene er økt i 2024 mtp arbeid som er ønsket gjennomført i 2025/2026 ift trapp nede, samt oppdatering av felles brannanlegg.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0280/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jensen, Helene	2025-02-19

Identifikasjon



Jensen, Helene

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
DRAMMEN kommune
gnr. 339, bnr. 79, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 23.08.2024 **Rapportdato:** 24.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20047-1341 **Referansenummer:** CC7099

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

TAKSTHUSET VIKEN

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.

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1914, og leiligheten ble pusset opp omkring 2015. Vurderingene tar utgangspunkt i byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018, og eventuelle senere relevante endringer. Boligen er bygget etter forskriftskrav som var gjeldende på den tiden, og den tekniske tilstanden må derfor ikke sammenlignes direkte med bygninger oppført etter dagens forskrifter, særlig når det gjelder innemiljø og energieffektivitet.

Selv om boligen holder en normal standard for sin alder, er det identifisert flere områder som krever reparasjoner, regelmessig tilsyn eller ytterligere undersøkelser. Noen avvik er små og kan tolereres, men de oppfyller ikke nødvendigvis de ideelle standardene.

For en detaljert oversikt over tilstanden til de enkelte bygningsdelene, se rapportens oppstilling på de følgende sidene.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuren er laget av naturstein.

Ytterveggene består av murkonstruksjon med pussede fasader og detaljer i naturstein.

Takkonstruksjonen er skrå og dekket med stålplater.

Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags glass, som ble skiftet ut for omtrent 6 år siden, ifølge eier.

Hovedytterdøren til leiligheten er en malt dør av nyere dato.

Bygget har behov for vedlikehold. Eier opplyser at det finnes en tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for fellesarealene og bygningens konstruksjoner. For detaljer om hva denne rapporten eller planen innebærer, og hvordan det kan påvirke fremtidige fellesutgifter, bør du kontakte selger eller megler. Tilstandsgraden er vurdert basert på eksisterende dokumentasjon, og gir ikke nødvendigvis en fullstendig indikasjon på tilstanden til bygningens felleskonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger har MDF-panelplater og tak har MDF-takpanel.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2015 med gulvvarme. Rommet er innredet med servantskap, vegghengt speilskap, vegghengt høyskap, frittstående toalett, dusjkabinett, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet er innredet med en nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt høyskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusj, skap og servant ble oppgradert i 2023. Taket er også malt, og alt arbeidet er utført av eierens samboer, som er rørlegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og en benkeplate av heltre. Det er integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin, og et vannstoppsystem er installert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, i følge eier. Ved funksjonstest fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig røropplegg består hovedsakelig av kobberrør, men alderen er ukjent. Det er også montert plastrør på kjøkkenet, sannsynligvis installert i 2015 i forbindelse med oppussingen av leiligheten. Ifølge eier er det nylig satt inn en ny automatisk vannmåler i kjelleren.

Avløpsrørene er i plast, og alderen er ukjent, men de ble sannsynligvis installert i 2015, samtidig med oppussingen av badet.

Boligen har ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.

I stuen er det en luft til luft varmepumpe fra 2016. I følge eier er det service på pumpen hvert halvår.

Varmtvannstanken, som har en kapasitet på ca. 200 liter og er fra 2010, er plassert under trappen. Den innvendige hovedstoppekranen er også plassert under trappen.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Boligen er utstyrt med røykvarslere, men mangler godkjent brannslukningsutstyr. Leiligheten ligger i en del av bygget som er tilkoblet et felles brannalarmanlegg. Eier opplyser at det finnes brannteknisk dokumentasjon for bygningen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ifølge www.kilden.nibio.no bestående av løsmasser.

Det er ukjent om det er tilfredstillende drenering/fuktsikring mot grunnen.

Terrenforholdet rundt bygningen er skrånede.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

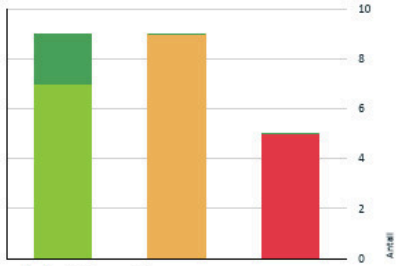
Leilighet i bygård

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

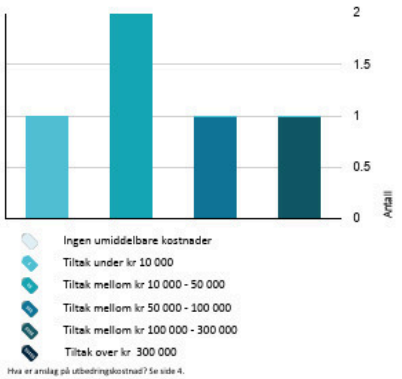
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

Rapporten begrenser seg til leilighetens, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører. Bod vurderes ikke og måles ikke med mindre den ligger i og med tilgang innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Boder med tilgang fra fellesarealer kan opplyses med et ca. areal i rapporten.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak (takkonstruksjon og taktekking), skorstein, yttervegger, krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold og felles tekniske installasjoner.

Dersom eier på forespørsel fra bygningssakkyndige oppgir at eier har vedlikeholdsansvar for slike fellesdeler vil rapporten likevel kunne omfatte dette. Det samme gjelder dersom bygningsdelen har særlig nær tilknytning til boligen.

I denne rapporten er ikke slike fellesdeler vurdert siden eier ikke har opplyst at det foreligger vedlikeholdsplikt.

- Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Trappen er i dårlig forfatning og må renoveres for å hindre utvikling av skader og redusere risikoen for fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

I flere rom er det målt retningsavvik, som varierer mellom 10 - 50 mm. Årsakene til dette kan være mange, men basert på erfaringer kan bygninger fra denne perioden ofte vise betydelige skjevheter. Dette skyldes typisk lange spenn eller avstander mellom støttepunkter i bjelkelag, i tillegg til normale setninger over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Svak ventilasjon kan føre til et dårligere inneklima, spesielt med tanke på høy luftfuktighet, samt tung og klam luft innendørs, avhengig av bruksforholdene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold Gå til side

Boligen er utstyrt med røykvarslere, men mangler godkjent brannslukningsutstyr. Leiligheten ligger i en del av bygget som er tilkoblet et felles brannalarmanlegg. Eier opplyser at det finnes brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Det jobbes i styret med å oppdatere brannanlegg i fellesområder, derfor ble fellesutgiftene økt i år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer/konstruksjoner Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Mangelen på en vedlikeholdsplan for boligselskapets fellesarealer og bygningsdeler kan føre til en rekke problemer. Uten en klar strategi kan vedlikeholdet bli oversett eller utsatt, noe som ofte resulterer i kostbare nødreparasjoner fremfor rimeligere, planlagte inngrep. Dette kan påvirke alle beboeres hverdag negativt, både gjennom økte felleskostnader, sikkerhetsrisikoer og komfortproblemer for beboerne.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skader på panelplatene som følge av fjerning av lister i forbindelse med vinduer, samt hull etter tidligere oppheng.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Låsefellen, som er den delen av låsen som holder døren lukket når den ikke er låst, er knekt på det ene soverommet, noe som gjør at døren ikke holder seg lukket.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett, noe som også anbefales i årene fremover.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist enkelte svellmerker på kjøkkeninnredningen, sannsynligvis forårsaket av vannsøl over tid og mulig overflødig damp på kjøkkenet, som følge av manglende bruk av avtrekksvifte.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

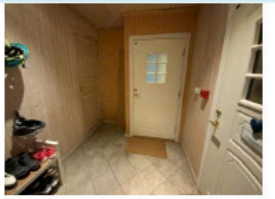
Sammendrag av boligens tilstand

Anlegget har vært i bruk i over halvparten av sin forventede levetid. Dette øker risikoen for uventede driftsstans.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD



Byggeår
1914

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra en tidligere takstrapport.

Anvendelse
Boligen var utleid under befaringen

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Oppussing av leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags glass, som ble skiftet ut for ca. 6 år siden, ifølge eier. Kun toppvinduene har vrider på rammen på grunn av barnesikring. Det er montert barnesikring på vinduene, men disse er ikke funksjonstestet, da de aktuelle vinduene manglet vridere.

TG 1 Dører

Inn til leiligheten er det en malt hovedytterdør av nyere dato.

TG 3 Utvendige trapper

Opp til leiligheten er det betongtrapp med stålrekkverk av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen er i dårlig forfatning og må renoveres for å hindre utvikling av skader og redusere risikoen for fall.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

I følge eier har styret besluttet å renovere trappen i 2025/2026.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp

TG 2 Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer/konstruksjoner

Det foreligger ingen plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Mangelen på en vedlikeholdsplan for boligselskapets fellesarealer og bygningsdeler kan føre til en rekke problemer. Uten en klar strategi kan vedlikeholdet bli oversett eller utsatt, noe som ofte resulterer i kostbare nødreparasjoner fremfor rimeligere, planlagte inngrep. Dette kan påvirke alle beboeres hverdag negativt, både gjennom økte felleskostnader, sikkerhetsrisikoer og komfortproblemer for beboerne.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger har MDF-panelplater og tak har MDF-takpanel.

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

Det er påvist skader på panelplatene som følge av fjerning av lister i forbindelse med vinduer, samt hull etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret.

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

I flere rom er det målt retningsavvik, som varierer mellom 10 - 50 mm. Årsakene til dette kan være mange, men basert på erfaringer kan bygninger fra denne perioden ofte vise betydelige skjevheter. Dette skyldes typisk lange spenn eller avstander mellom støttepunkter i bjelkelag, i tillegg til normale setninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

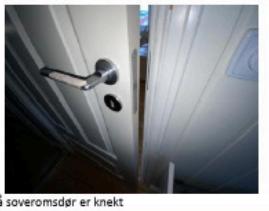
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Låsefellen, som er den delen av låsen som holder døren lukket når den ikke er låst, er knekt på det ene soverommet, noe som gjør at døren ikke holder seg lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres ny låsekasse på den aktuelle soveromsdøren.



Låsefellen på soveromsdør er knekt

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra 2015 med gulvvarme. Rommet er innredet med servantskap, vegghengt speilskap, vegghengt høyskap, frittstående toalett, dusjkabinett, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Badet er innredet med en nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt høyskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusj, skap og servant ble oppgradert i 2023. Taket er også malt, og alt arbeidet er utført av eierens samboer, som er rørlegger. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett, noe som også anbefales i årene fremover.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med en nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt høyskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusj, skap og servant ble oppgradert i 2023. Taket er også malt, og alt arbeidet er utført av eierens samboer, som er rørlegger.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Ved funksjonstest ved bruk av røykampull fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

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

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

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra stuen, og det ble oppdaget en ekstra vegg bak den opprinnelige, som er laget av mur. Derfor ble målingen ikke gjort på det mest sannsynlige stedet for å finne fukt. Imidlertid ble det heller ikke observert unormal fuktighet under fuktsøk i våtsonen, og det ble ikke påvist synlige tegn til strukturelle skader.

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og en benkeplate av heltre. Det er integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin, og et vannstoppsystem er installert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist enkelte svellmerker på kjøkkeninnredningen, sannsynligvis forårsaket av vannsøl over tid og mulig overflødig damp på kjøkkenet, som følge av manglende bruk av avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

For å utbedre avviket må de aktuelle frontene erstattes med nye. Dette er imidlertid kun nødvendig av estetiske hensyn og ikke av tekniske årsaker.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, i følge eier. Ved funksjonstest fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig røropplegg består hovedsakelig av kobberrør, men alderen er ukjent. Det er også montert plastrør på kjøkkenet, sannsynligvis installert i 2015 i forbindelse med oppussingen av leiligheten. Ifølge eier er det skiftet til selvavlesende vannmåler i 2024, måtte da legge om rør i kjøkken for å få plass til nytt veggheng, gjort av eiers samboer som er rørlegger. Det ble ikke påvist skader eller avvik utover normal aldersslitasje. For å fastslå alderen mer presist, vil det være nødvendig med ytterligere undersøkelser.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er i plast, og alderen er ukjent, men de ble sannsynligvis installert i 2015, samtidig med oppussingen av badet. For å kartlegge alderen mer presist, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Svak ventilasjon kan føre til et dårligere inneklima, spesielt med tanke på høy luftfuktighet, samt tung og klam luft innendørs, avhengig av bruksforholdene.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler i bygget, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmesentral

I stuen er det en luft til luft varmepumpe fra 2016. I følge eier er det service på pumpen hvert halvår.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Anlegget har vært i bruk i over halvparten av sin forventede levetid. Dette øker risikoen for uventede driftsstans.

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

Pumpen har fått jevnlig serviceoppfølging, noe som øker sjansen for en forlenget levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken, som har en kapasitet på ca. 200 liter og er fra 2010, er plassert under trappen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

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


Varmtvannsbereder tilkoblet stikkontakt

TG 3 Elektrisk anlegg

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I fellesområder ja, alle leiligheter er selv ansvarlig for å følge opp anlegg i egne leiligheter
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet, ledningen til speilskapet på badet er ikke tilstrekkelig festet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene som er utført i leiligheten. Dette er årsaken til tilstandsgraden og anbefalingen om en full elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det er nærmest nulltoleranse for feil på elektriske anlegg. Vurderingen er utført i tråd med NS3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (tryggere bolighandel).

Generell kommentar

Det er anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ledning på speilskap er ikke tilstrekkelig festet



Manglende kursfortegnelse i sikringskap

TG 2 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere, men mangler godkjent brannslukningsutstyr. Leiligheten ligger i en del av bygget som er tilkoblet et felles brannalarmanlegg. Eier opplyser at det finnes branntekniskdokumentasjon for bygningen. Det jobbes i styret med å oppdatere brannanlegg i fellesområder, derfor ble fellesutgiftene økt i år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er kun en 2 kg brannslukker i leiligheten. Denne må erstattes med en på minimum 6 kg, og være nyere enn 10 år.
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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

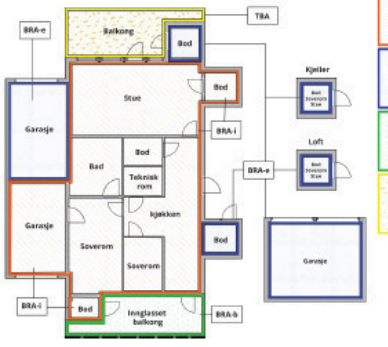
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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

Leilighet i bygård

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	73			73	
SUM	**73**				
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligens utforming og skjevheter på veggene gjør det vanskelig å ta nøyaktige målinger. Ved forrige salg ble leiligheten oppgitt med en bruksareal (BRA) på 75 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

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

Kommentar: Det er registrert matlukt i leiligheten, noe som tyder på at brannskillet ikke er tett og derfor ikke oppfyller dagens forskrifter. I tillegg er døren ut til fellesarealet ikke brannklassifisert. På bakgrunn av bygningens alder oppfyller ikke branncelleinndelingen kravene i dagens byggtekniske forskrifter. Det finnes imidlertid dokumentasjon på brannsikkerheten i boligselskapet, i henhold til internkontrollforskriften.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I henhold til TEK 17, kapittel 11, krever dagens regler at boligblokker har to uavhengige rømningsveier, for eksempel to separate trapperom. Denne eldre bygården oppfyller ikke dette kravet.

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

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygård	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Lasse Holm	Takstingeniør
	Helene Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	339	79		6	812.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Storgaten 57 B

Hjemmelshaver
Helene Jensen

Kommentar
Tomten er felles og hver seksjon eier en forholdsmessig andel av tomten. Seksjon 1 har bruksrett for bruk av uteområdet.

Eierandel
92 / 1306

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Svelvik sentrum med kort nærhet til skoler, barnehage, dagligvare, bank, båthavn og andre service og fasiliteter Svelvik kan by på. Svelvik sentrum kjennetegnes av mye trehus-bebyggelse, smale gater og en rolig samt avslappet atmosfære. Svelvik omtales som "Norges nordligste sørlandsidyll". Her bor man med nærhet til fjorden, badeplasser og båtliv.

Området har et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter i marka, med flotte vann og skiløyper. Det er fine bademuligheter i skogen eller på fine strender langs Drammensfjorden.
Svelvik har også et stort aktivitetstilbud for både store og små.

Det er god offentlig kommunikasjon til Drammen/ Sande, eventuelt ferje til Hurum. Det er ca. 25 min. med bil til Drammen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til forretning og sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Eiendommen er registrert med en hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Om tomten

Tomten er felles og som for det meste er bebygd og har asfalterte overflater. Det er ingen spesifisert parkering for leiligheten. For øvrig er det gateparkering eter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1938

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	6979525	Fullverdi	49 487 700	74 979

Kommentar
Årlig premie gjelder for hele sameiet med 7 seksjoner. Denne utgiften inngår i fellesutgiftene.

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	23.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.08.2024		Ikke 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 tjenesteyter.

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 branntekniske 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.

Storgaten 57 B, 3060 SVELVIK
Gnr 339 - Bnr 79
3301 DRAMMEN

Holm 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

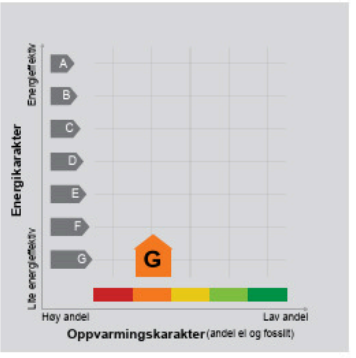
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CC7099

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Storgaten 57B
Postnummer	3060
Sted	SVELVIK
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	339
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163334798
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-25119
Dato	16.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Spørsmål: Kan man ha med en visitør (tidligere eier) når dette ikke er nevnt i vedtektene?

- En stemme pr. seksjon er det forenelig med tinglyst

VEDTEKTER

for

Sameiet Handelsgården

- etter fordelings-nøkkel pr. %?

§ 1 EIERANDELER

Sameiets navn er Sameiet Handelsgården.

Eiendommen er delt opp i 7 eierseksjoner av gnr. 39, bnr. 79 i Svelvik kommune. Herav 2 næringsseksjoner og 5 boligseksjoner.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å sikre felles interesser, drift og administrasjon av sameiet samt vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

§ 3 ADMINISTRASJON - STYRE

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte. Styret er bemyndiget til å handle på vegne av sameiet i alt som vedrører den daglige drift innenfor rammen av årlig budsjett eller det som på annen måte er spesifikt godkjent av sameiermøte.

Styret skal bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøte for 1 år av gangen. Styreformannen velges blant medlemmene for 1 år av gangen. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

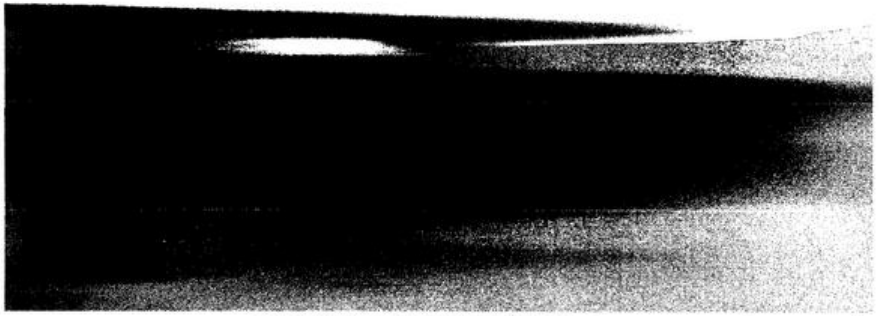
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og ett av styremedlemmene i fellesskap.

§ 4 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste organ er sameiemøte.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere - som til sammen har minst 1/10 av stemmene - krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen skal skje skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på sameiermøte. Skal et forslag som skal etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen styret har satt for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette
3. Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøte. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøte blant de som er til stede. I sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøte fastsetter husordensregler for sameiet.

§ 5 BESLUTNINGSMYNDIGHET M.V.

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om:

a) ombygging og påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslig disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12, 2. ledd, 2. punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 6 RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv, eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

Eier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Overdragelse skal straks meddeles styrets formann skriftlig.

Alle utvendige endringer, herunder påbygg, fargevalg, oppsetting av parabolantenner etc. krever samtykke fra sameiermøte.

§ 7 BRUK AV SEKSJONEN

Seksjon nummer 1 og 2 skal benyttes til næringsformål, mens seksjon nummer 3, 4, 5, 6 og 7 skal benyttes til boligformål.

Seksjonene kan under enhver omstendighet ikke benyttes på en slik måte som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Endring av bruken fra angitt formål til annet formål, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13, 2. ledd.

Beboerne plikter å følge de husordensregler og avtaler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at gjentatte brudd på disse anses som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne forplikter seg til ved fremleie og bortlån å gjøre leietaker kjent med vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler som gjelder for sameiet.

§ 8 FELLESUTGIFTER

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet/areal som er bestemt for den enkeltes eksklusive bruk og som vedkommende selv dekker, herunder utgifter til vedlikehold av bygningen og andre utenomhusarbeider, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Unnlatelse av å betale de utlignede beløp av fellesutgifter etter betalingsvarsel, anses som vesentlig misligholdt.

§ 9 ANSVAR FOR UTGIFTER/PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt hvor tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Etter eierseksjonslovens § 47 står panteretten tilbake for heftelser som hadde fått rettsvern mot sameiernes kreditorer før lov om eierseksjon trådte i kraft, dersom ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 10 MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse etter eierseksjonslovens § 27.

§ 11 LOV OM EIERSEKSJONER

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner til anvendelse.

Tillegg i vedtektene

På Sameiemøte 13.januar 2009 ble det godkjent tillegg i vedtektene – til § 7 "Bruk av seksjonene"

§7 Seksjon 1 er kafe/restaurant/bar og gis mulighet til ulike arrengementer, musikk, utstillinger, konserter etc. både ute og inne.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Nina Christensen

Storgaten 5/

Vår ref: 10-0280/24
Drammen, 10.10.2024

Megleropplysninger på Storgaten 57B - gnr. 339, bnr. 79, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Helene Jensen	Arild Wahlstrøms vei 48B, 3077 Sande I Vestfold	24.01.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Nina Christensen	Tlf: 92225759	E-post: nina.christensen@ebnett.no		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 339	Bnr. 79	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	987 389 354	Tomten er ☐ eiet ☒ festet			
Navn på bortfester:	Drammen kommune	Festekontrakten utløper:	Evig.		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr: Fremtind Forsikring 6979525				
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr: Fremtind.			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr:		

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1. Ingen lån.	0,-				
2.					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 30.000,-	Seksjonens andel formue? Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: 10.	Fellesutgiftene inkluderer: Fellesforsikring, strøm i fellesrom.				
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: —	kr	Kontonummer for betaling:		

NORDVIK

Nordvik Drammen
Org.nr: 921442564
Nedre Torggate 8
3015 Drammen

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:

For Nina Christensen

Drammen 21/10-24 Nina Christensen.

Sted, dato Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post j.sirevaag@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

John Aksel Floberg Sirevåg
Eiendomsmegler

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8, 3015 Drammen

Telefon: +47 415 23 114
j.sirevaag@nordvikbolig.no

Referat, generalforsamling for Sameiet Handelsgården, Storgaten 57

Dato: 10.06.2024 kl. 18:00
Sted: Dreggen Kro
Til stede: Helene Jensen, Nina Christensen, Sigurd Hansen, Steen Jensen, André Reffhaug og Vilja Ruotanen
Referent: Vilja Ruotanen

Saksliste:

1. Vaktmesterordning

Siden sameiet ikke har midler til vaktmesteroppgaver ble det besluttet at dette tas på dugnad. Alle hjelper til der de kan og har mulighet med å holde orden på søppel, snømåking og annet. Trappevask skal tas på rundgang. Vilja og André lager liste over dette og informerer eiere/leietakere.

2. Informasjon om parkering om vinteren

Alle må passe på at de ikke parkerer på Dampskipsbryggen og bakken opp fra Dreggen når det kommer/skal komme snø. Ellers kommer ikke brøytebilen til. Parkering kan da skje i Storgaten eller ved søpleskuret.

3. Forslag om felles Facebookgruppe

Det foreslås å starte en Facebookgruppe for eiere/leietakere i Storgaten 57, der man kan dele korte beskjeder eller informasjon med hverandre. Dette synes samtlige av de tilstedeværende er en god idé. Helene lager gruppe og inviterer aktuelle medlemmer.

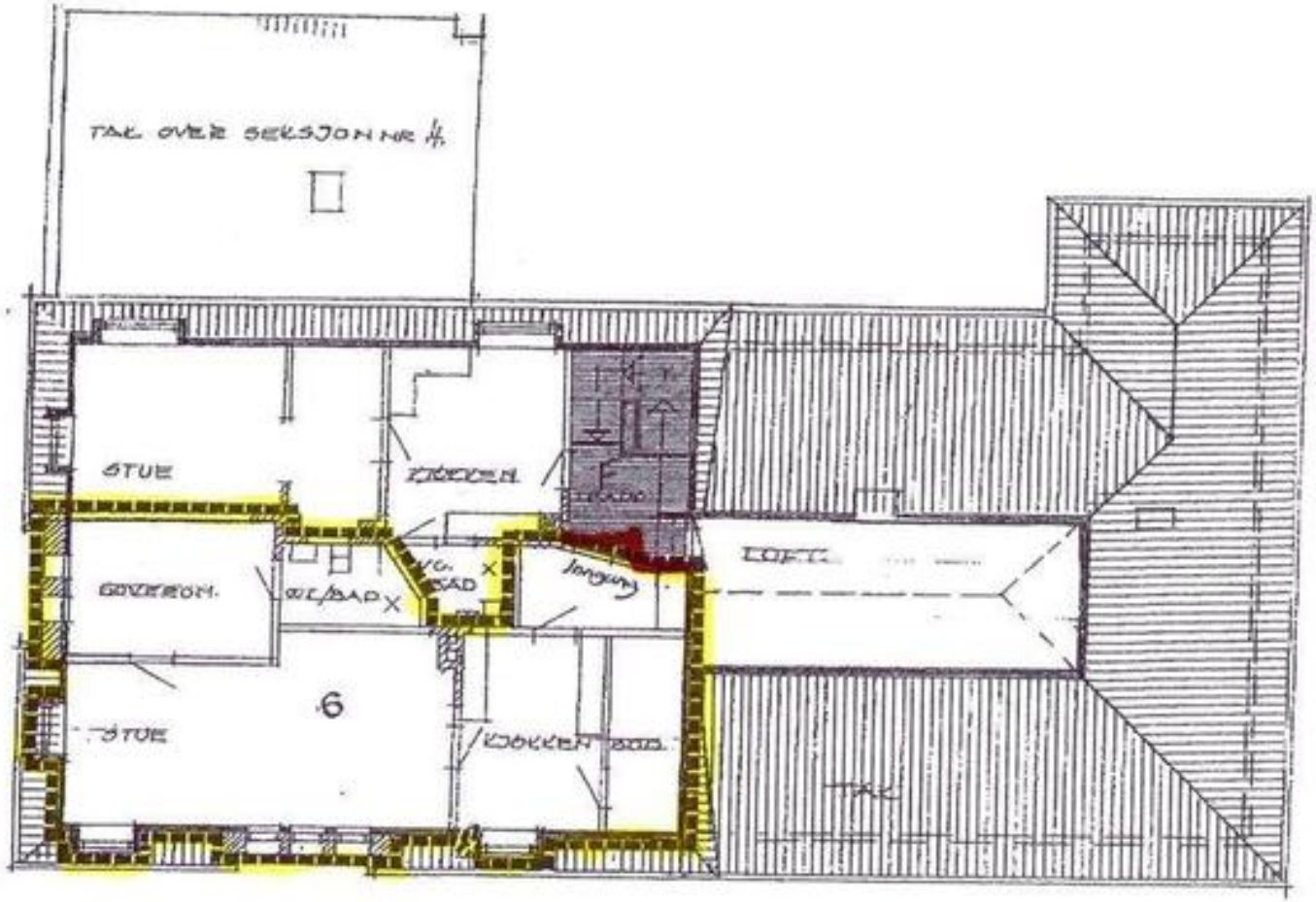
4. Brannvarsling

Det må tas stilling til nytt brannvarslingssystem da det gamle ikke lar seg repareres. Det er innhentet noen tilbud, men dette må undersøkes videre. André sjekker opp saken og oppdaterer styret fortløpende.

5. Forsikringspremie

Forsikringspremien har gått opp i pris og det er utfordrende å finne selskaper som er villige til å gi tilbud til gamle hus som Handelsgården. Det blir enighet i de tilstedeværende seksjonseierne om å sette opp fellesutgiftene med 20% for å dekke for prisoppgang. Dette gjelder fra juni 2024.

SVELVIK KOMMUNE
Saksnr. 1562/11
Arkivkode 17 MAR 2011
Gnr./Bnr. 11/333



MURVEGGER

SEKSJONSMARKERING

FELLESAREALER

(12)

Nr. 6 - Bolig 3. etasje	HANDELSGÅRDEN	PLAN 3. ETG.	DATO: 03.11.0
	STORGATA 37, gnr. 39, bnr. 79	MÅL: 1:100	REV.

Storgaten 57B

Nabolaget Svelvik sentrum - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Tømmerås skole (1-7 kl.) 357 elever, 18 klasser	**15 min** 1.1 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.... 230 elever, 14 klasser	**14 min** 1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**28 min** 21.7 km
Heltberg vgs. Drammen	**29 min**

Ladepunkt for el-bil

Svelvik Kirke	**3 min**
Åsgaten 24	**13 min**

Offentlig transport

Svelvik kirke Linje 91, 92, 93	**1 min** 0 km
Drammen stasjon Totalt 7 ulike linjer	**27 min** 21.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 8 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 33 min**

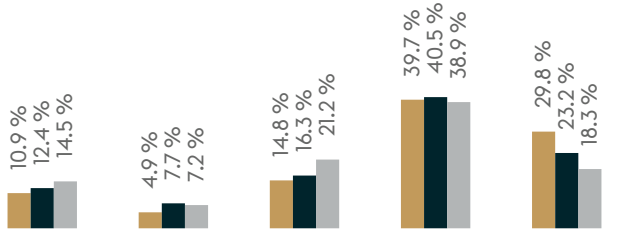
Barnehager

Tømmerås barnehage (1-5 år) 55 barn	**17 min** 1.2 km
Ebbestad barnehage (1-5 år) 72 barn	**7 min** 3 km
Berger barnehage (0-5 år) 48 barn	**10 min** 7.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjørnstad	**1 min**
Kiwi Svelvik Senter	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svelvik sentrum	1 100	595
Svelvik	4 152	1 938
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

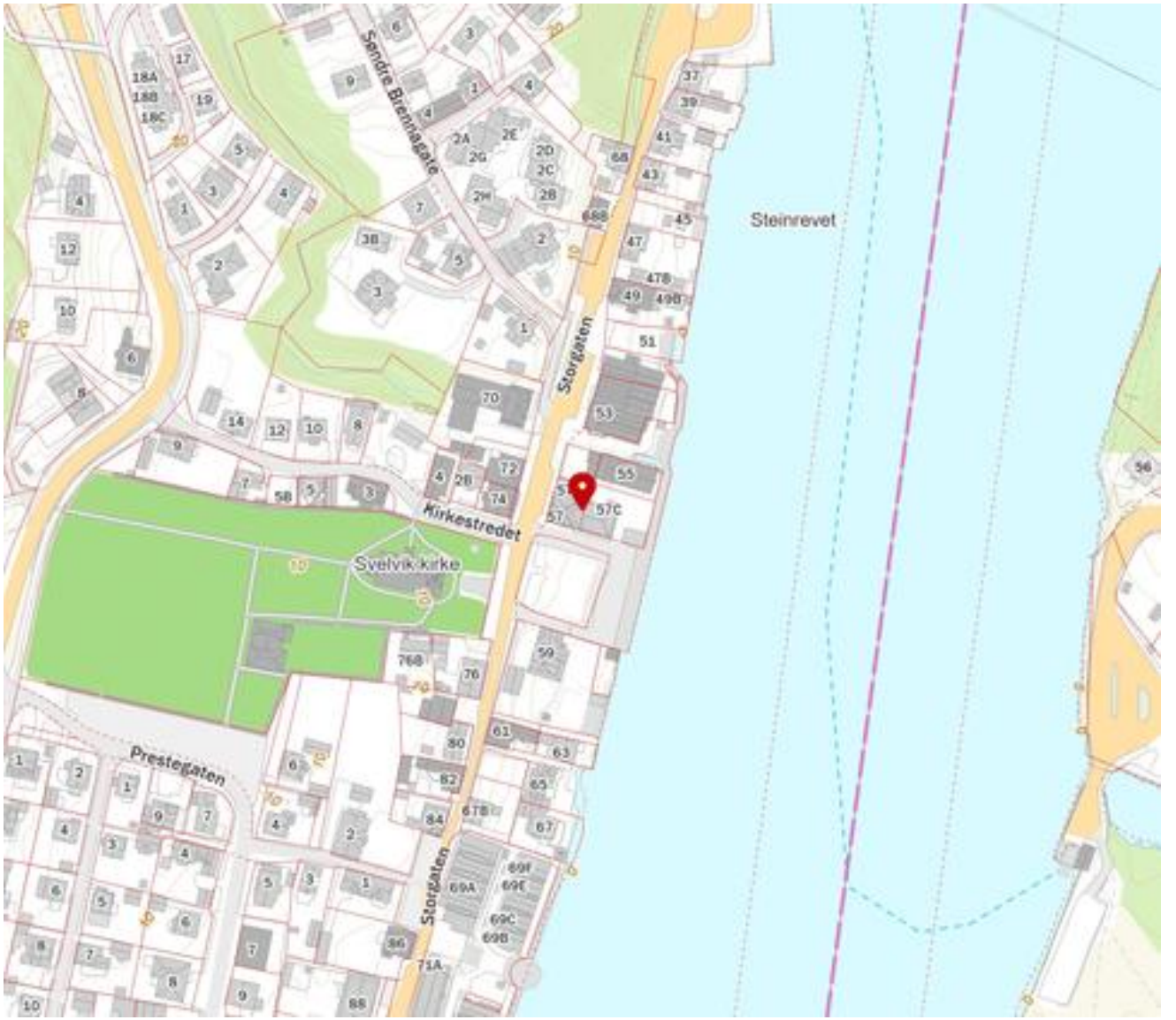
Sport

Solbakken Friidrettsanlegg	10 min
Strømmhallen Flerbrukshall	13 min
Studio 90	5 min
Fitnessplanet	11 min

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 80/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Drammen Eiendomsmegling AS

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

404 83 252

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

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

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan 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 du må da kontakte If direkte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0280/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Storgaten 57B 3060 SVELVIK

Betegnelse: Gnr 339, bnr 79, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no