PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

SOLHELLINGA 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Forsiden av energiattest

Tegniger

Midlertidig brukstillatelse

Målebrev

Kommuneplankart

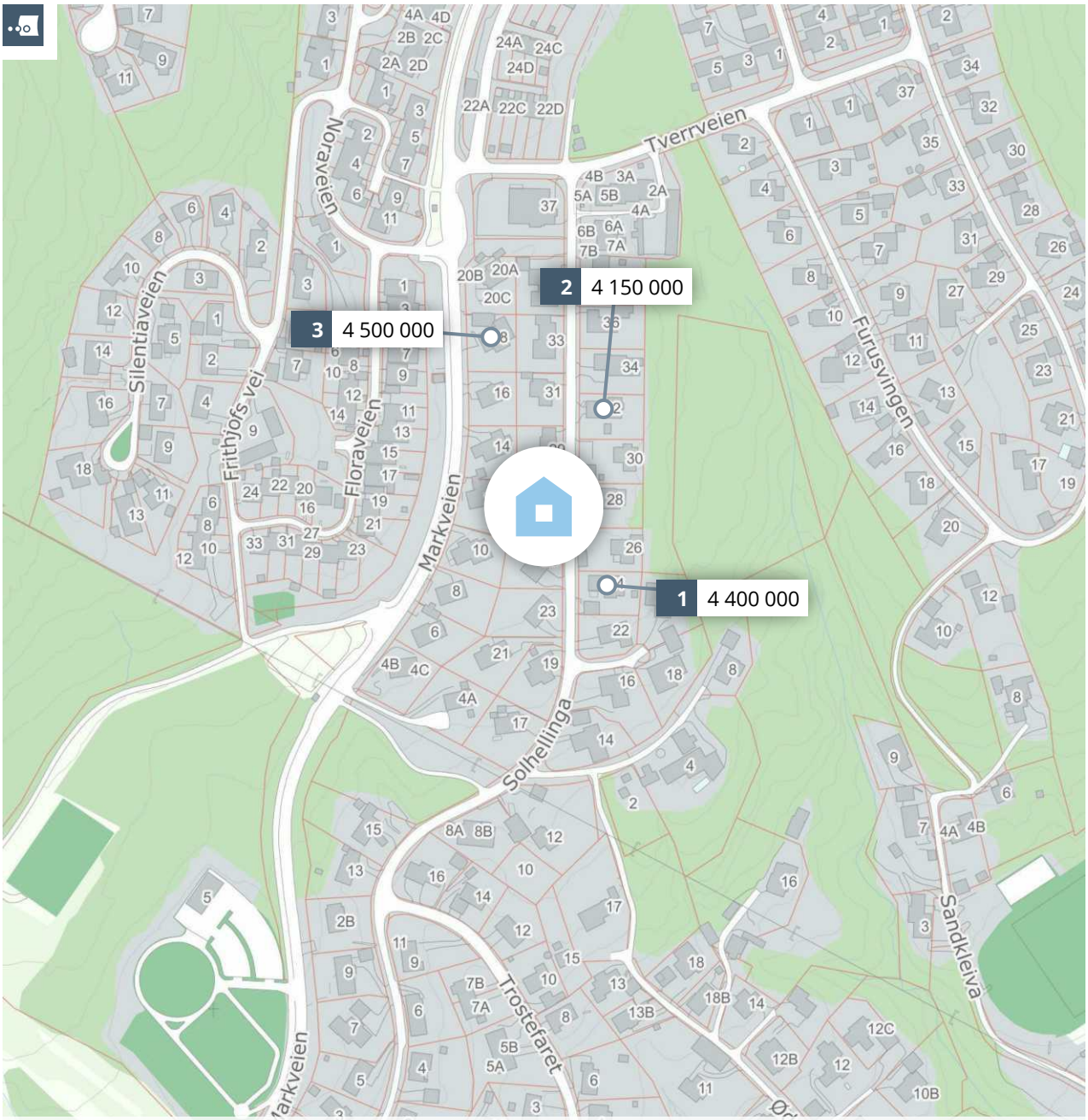
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLHELLINGA 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 20.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Echevarria-Ruden .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solhellinga 27, 3060 SVELVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 321 BNR 87 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS JUVEOMRÅDET

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	21 133
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	203 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solhellinga 24				15.11.2024	4 590 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**32 836**
	134 m²	1970	853 m²	3 sov						
2	Solhellinga 32				05.05.2026	4 350 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**32 937**
	126 m²	1974	924 m²	3 sov						
3	Markveien 18				04.02.2026	4 700 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**18 672**
	241 m²	1971	897 m²	4 sov						

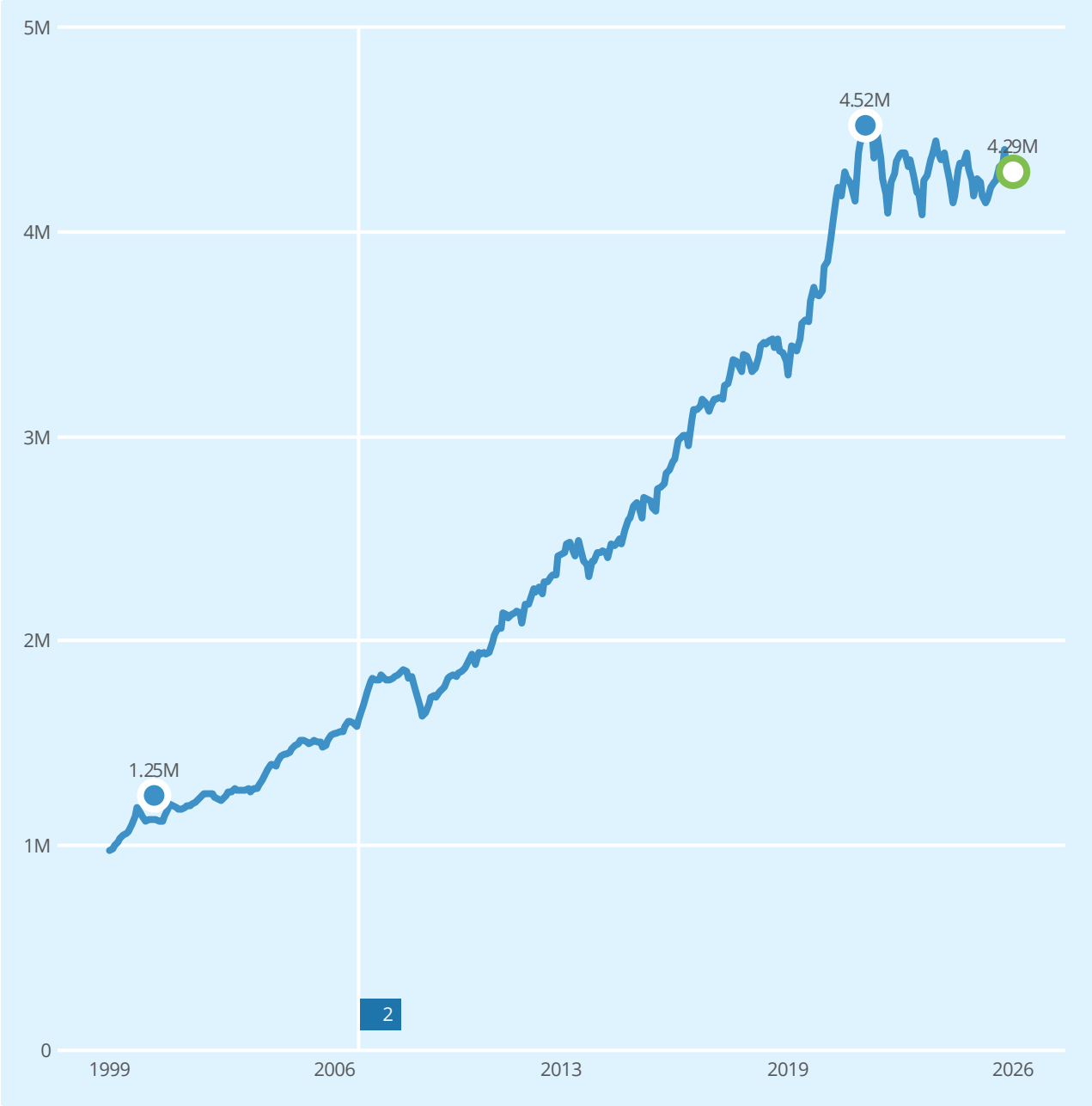
Flott familiebolig med gode sol- og utsiktsforhold| Stor hage og terrasse med koselige uteplasser| 902 m² tomt | Garasje

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.03.2022	04.04.2022	25.05.2022	4 490 000	4 522 000	0	4 522 000
14.05.2000		03.11.2000	1 120 000	1 250 000	-	1 250 000

Eneboliger til salgs i JUVEOMRÅDET grunnkrets nå

7
eneboliger til salgs

4.0M
3.9M
3 769 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i JUVEOMRÅDET grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

4 469 000 Prisantydning i snitt
4 465 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 416 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd
28 599 JUVEOMRÅDET grunnkrets i snitt siste 6 mnd
21 133 Solhellinga 27 Totalpris 4 290 000

Tilstandsrapport

Solhellinga 27 , 3060 SVELVIK

DRAMMEN kommune

gnr. 321, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 20.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26346 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RL1370

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten gjelder en enebolig over to plan med integrert garasje, oppført i 1971, beliggende på eiet tomt i et etablert og rolig boligområde i Svelvik i Drammen kommune. Kjelleren er innredet med blant annet stue, soverom og bad, og terrasse er etablert over garasjen med utgang fra stuen.

Boligen fremstår med en standard som i hovedsak er preget av byggeåret, med enkelte fornyelser over tid. Taktekking, beslag og nedløp er opplyst etablert i 2003, vinduer og balkongdør er fra 1996 og vinduer i kjeller fra 2013. Kjøkkenet er fra 2008, badet i kjelleren er opplyst oppført i 2021, mens badet i 1. etasje er opplyst å være fra 1992. Vannledninger er delvis fornyet med rør-i-rør i 2008 og 2020, varmtvannsbereder er fra ca. 2015 og varmepumpe fra 2019. Dreneringen er i det vesentlige fra byggeår, med deler av kjelleren opplyst redrenert i ca. 1997. Innvendige overflater har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre enebolig der et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov må påregnes ut fra alder. Avvikene samler seg i hovedsak om alder og passert eller usikker forventet brukstid på opprinnelige og eldre bygningsdeler, og om fuktbelastning på konstruksjonene utvendig og mot grunnen. Den gjennomgående årsaken er at flere sentrale bygningsdeler ikke er fornyet siden byggeår eller tidlig 2000-tall, og at fuktsikring og ventilasjon er utført etter datidens praksis. Rapporten inneholder forhold med tilstandsgrad 3 knyttet til terrassen, der det er registrert utettheter i tekkingen og fuktskader i garasjen under, til badet i 1. etasje som vurderes å ha passert forventet brukstid for vanntett sjikt, og til terrengfall mot grunnmuren ved inngangspartiet. Våtrommene er for øvrig vurdert med avvik knyttet til dokumentasjon av vanntett sjikt og ventilasjon.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over to plan med integrert garasje

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

Dagens situasjon er sett opp mot byggemeldte og godkjente tegninger, datert 25.03.1987, 04.09.1974 (ifm. tilbygg av garasje) og enkelte er kun stemplet med Svelvik bygningsråd uten datering. Det er foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer flere endringer:

1. etasje:
- Badet er utvidet ved å tillegge areal fra soverom.
- Døråpning til kjøkkenet er flyttet og tidligere åpning er blendet igjen.
- Rom innredet som bod er godkjent som vaskerom. Originalt var rommet større og hadde gjennomgang til både entré og kjøkkenet. Rommet er gjort mindre ved å tillegge areal til kjøkken og døråpningen mellom de to rommene er blendet igjen.
- Det er satt inn et mindre vindu enn illustrert på tegningene i rommet som er innredet som bod. På tegningene illustreres dette som tilsvarende størrelse som vinduet på kjøkkenet.

Kjeller:
- Rom innredet som soverom er godkjent som tørk. Døråpning inn mot rommet som i dag er innredet som bad er blendet igjen.
- Rom innredet som stue er godkjent som to rom for sportsbod/disp. og mat. Vegg mellom de to rommene er fjernet.
- Rom innredet som bad, gangareal og liten bod er godkjent som klær/disp. Vegger er fjernet/flyttet.
- Veggen mellom de to store bodrommene (godkjent som disp. og bod) er bygget noe skjevt og, men på tegningene fremkommer denne som rett. Det er satt inn et mindre vindu enn illustrert på tegningene.
- Vinduene i rommene innredet som stue og soverom fremkommer på den originale plantegningen, men ikke på tegningene av fasade.

Utomhus:
Det er etablert terrasse langs deler av fasade og over garasje.

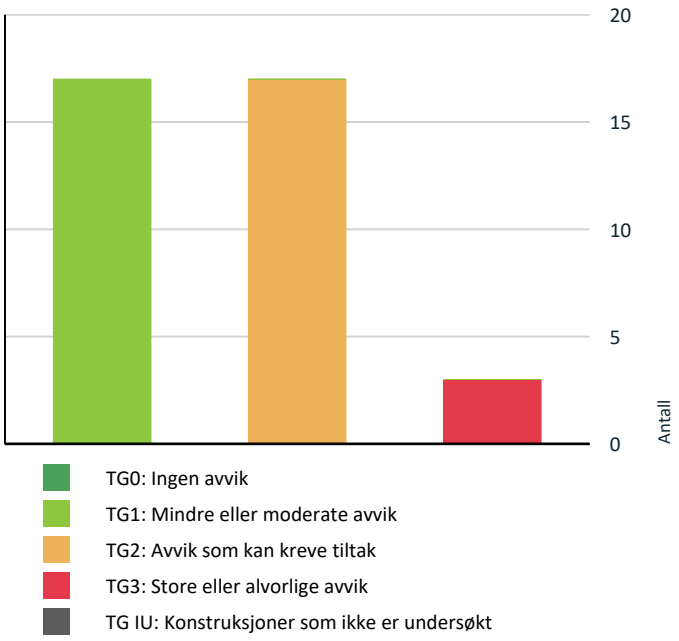
Kjelleren er godkjent som en tilleggsdel, både originalt og ifm. tilbygg med garasje. Rommene som er innredet til soverom, stue og bad er tatt i bruk som hoveddel og er ikke godkjente for varig opphold. Dette er bruksendringer som er søknadspliktige etter byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1. Det er også utført endring av fasade (vinduer og lysgraver) og etablering av terrasse som også er søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent.

Spørsmålet om søknadsplikt og eventuelle godkjenninger må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdene.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

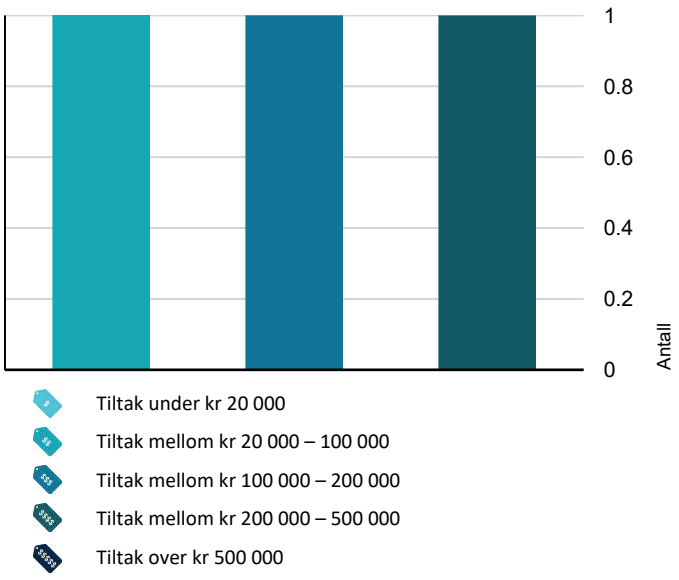
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over to plan med integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasse	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Baderomsdør kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TO PLAN MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på brukstillatelse datert 07.06.1971. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen i følge Drammen kommune.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med garasje samt dørforbindelse mellom garasje og kjeller. Tiltaket ble godkjent 22.08.1974 og reviderte tegninger ble godkjent 26.09.1974.
2018	Rehabilitering av pipe	Ferdigattest utstedt 30.10.2018.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med korrugerte plater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Vurdering av avvik:

• Det vanntette sjiktet på taket vurderes å være eldre enn 18 år (etablert 2003). Vurderingen er aldersbasert i henhold til NS 3600:2025 tillegg C.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker.

Tiltak:
Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og fornyelse av vanntett sjikt må påregnes. Det anbefales å innhente pris fra fagkyndig for utskifting av tekkingen ved planlegging av fremtidig vedlikehold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål. Vannet føres i rør til terreng.
Fotbeslag og toppplate av skifer montert på skorstein.

Stigetrinn montert for feier. Snøfanger montert over deler av inngangsparti og ved gangsti.

Bygningsdelen er besiktiget fra bakkenivå og fra loft. Besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn på nært hold, og enkelte avvik kan være vanskelige å oppdage.

Informasjon fra tidligere salg:

Tilstandsrapport

Eier opplyste i 2022 om fuktinntrengning i 2021 ved kraftig nedbør, og at blikkenslager utbedret noe ved fotbeslag rundt skorstein.

Vurdering av avvik:
• Beslag og nedløp vurderes å være eldre enn forventet halv brukstid (etablert 2003). Vurderingen er aldersbasert i henhold til NS 3600:2025 tillegg C.

Det er registrert merker etter fukt og saltutslag ved skorstein på loft (Eldre merker).

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fuktmerker ved skorsteinsgjennomføringen indikerer at tettingen mot tak ikke har vært tilstrekkelig. Forholdet gir risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen ved slagregn og snøsmelting.

Tiltak:
Det anbefales å montere heldekkende beslag på skorsteinen over tak, og å kontrollere tettingen rundt gjennomføringen. Videre anbefales regelmessig ettersyn og rengjøring av renner og nedløp.

• Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å installere snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av takstoler. Tilgang til loft via luke i tak. Loftet er isolert med mineralull. Konstruksjonen er innvendig luftet, synlig i gesims.

Loftet er besiktiget fra luke/adkomst. Kontrollen er utført som stikkprøve, og deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelig fra adkomsten er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er registrert merker etter tidligere fuktinntregning ve pipe.
Fluenetting i gesims er morken.
Isolasjonen er stedvis sammenklemt og ufullstendig lagt.
Tidligere ventilasjonskanal fra kjøkken og bod (originalt vaskerom) er avsluttet på loft.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Konsekvens:
Fuktmerker i undertaket indikerer tidligere fuktinntrengning ved gjennomføringene.
Ventilasjonskanal som er avsluttet på kaldt loft tilfører fuktig inneluft til konstruksjonen og gir risiko for kondens og påfølgende fuktskader. Morken fluenetting og ufullstendig isolasjon reduserer henholdsvis luftingens funksjon og varmeisolerende evne.

Tiltak:
Det anbefales at ventilasjonskanalen føres over tak eller tettes forsvarlig, at tettingen rundt skorstein og luftepipe utbedres, og at fluenetting fornyes.
Videre anbefales det å komplettere isolasjonen ved fremtidig utbedring.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med malt trepanel. Enkelte panelbord er fornyet.

Tilstandsrapport

Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå, kombinert med stikktaking i nedre del av kledningen og ved vindusomramminger der avvik mest sannsynlig forekommer.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvenser:
Manglende lufting bak kledning gir økt fuktbelastning og risiko for råte samt redusert levetid på kledningen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lufting i nedre kant av kledningen.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse
Vinduer i kjeller er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse
Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1996.

Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen.
Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Isolerglassrutene vurderes å være eldre enn 35 år (etablert 1996). Rutene har med dette nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekker og slitt overflatebehandling gir økt risiko for fuktopptak i trevirket, med fare for videre nedbrytning og råteskader i karmer og tilstøtende deler av vinduskonstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av sprekker og overflatebehandling av karmene. Trevirket bør samtidig kontrolleres nærmere for råteskader. Utskifting av vinduer må påregnes dersom skadeomfanget viser seg å være større enn det som er synlig ved visuell kontroll.
• Konsekvens:
Isolerglass med passert forventet brukstid har usikker fremtidig funksjon, med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tiltak:
Det anbefales å påregne utskifting innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1996.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Dørene vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.

TG 3 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue på ca. 39 m². Trekonstruksjon tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Konstruksjonen er fundamentert på garasjen, på jerndrager og på søyler av treverk på punktfundament av betong.
Rekkverk av tre.

Under terrassen ligger garasje. Undersiden av terrassekonstruksjonen er besiktiget innvendig fra garasjen. Det ble rutinemessig utført fuktsøk med fuktindikator (Protimeter) på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskader i himling/undertak i garasjen under terrassen, med utbredte fuktrender og misfarging i platene og på tilstøtende bjelkelag.
Tekkingen på terrassen har utettheter.
Det er mellomrom i overgang mellom boligens yttervegg og yttervegg garasje, og åpninger i overgang bjelkelag, bunnsvill og beslag.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fuktskader i bærende trekonstruksjon svekker materialet og gir risiko for råte og redusert bæreevne over tid. Utettheter i tekkingen medfører at vann føres inn i konstruksjonen ved nedbør, slik at skaden vil utvikle seg videre dersom den ikke stanses. Åpninger i overgangen mellom bolig og garasje gir fuktbelastning i bjelkelaget.

Tiltak:
Det anbefales at tekkingen på terrassen skiftes, og at omfanget av fukt- og råteskader i underliggende konstruksjon kartlegges av fagperson før utbedring. Videre anbefales at åpninger i overgang mellom bolig og garasje tettes. Ved tilstandsgrad 3 skal anslag på utbedringskostnad angis.

• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert forventet brukstid. Eldre tettesjikt har økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon over tid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at forholdet overvåkes for symptomer på fuktbelastning, og planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsparti av behandlet treverk. Trappen er fundamentert direkte på grunnen.

HMS-forhold er vurdert mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1 og tillegg A.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende rekkverk ved fallhøyde over 50 cm gir fare for fall og personskade. Søyler som står direkte på underlaget trekker til seg fuktighet, med risiko for råte i nedre del over tid.

Tiltak:
Det anbefales at forskriftsmessig rekkverk monteres. Videre anbefales at søylene avsluttes med avstand til underlaget ved fremtidig utbedring.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Dukkestue i treverk, type byggesett, på ca. 8,5 m². Saltak tekket med pappshingel. Trapp av treverk til dukkestue.

Bygningen inngår ikke i minimumskravene i forskrift til avhendingslova, og er kun beskrevet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene i boligen er av laminat.
Noe belegg i entré. Teppe på to soverom.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er tekket med malte overflater, panel og plater. Himling er tekket med malte plater og behandlet panel.

Ubehandlede og uinnredede overflater i bod og kott i kjeller.

Overflatene har normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold og oppgradering av enkelte innvendige overflater.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er ikke en del av forskriftens minimumskrav til undersøkelse i tilstandsrapport. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med denne rapporten, og forholdet er ikke vurdert. Eventuelle opplysninger om radon baserer seg på informasjon fra eier eller tilgjengelig dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med peisovn.
Glassplate foran ildsted.

Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med laminat på gulv og panel på vegger. Yttervegger av leca mot terreng er innvendig påforet, isolert og tekket med plater.

Det er foretatt hulltaking i yttervegg mot terreng, og det er utført fuktmåling i konstruksjonen gjennom åpningen. Målingene viste 9,5 % og 16,8 % WME, som ligger innenfor normalområdet. Åpningene er etter befaringen lukket med blendelokk.

Fuktsøk og punktmåling gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:

• Yttervegg av murverk mot terreng som er innvendig påforet, isolert og tekket med plater, regnes som en risikokonstruksjon, jf. NS 3600:2025. Konstruksjonen er tildekket og kan ikke kontrolleres i sin helhet.

Det er registrert saltutslag og merker etter fukt i nedre del av yttervegger under terreng i uinnredet del av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Risikokonstruksjonen gir usikkerhet om tilstanden bak påforingen, og fuktinntrengning kan pågå uten synlige tegn i rommet. Saltutslag i nedre del av yttervegger er symptom på fukttransport gjennom muren.

Tiltak:
Det anbefales at konstruksjonen holdes under oppsyn, og at dreneringen rundt boligen oppgraderes med utvendig fuktsikring og isolering av grunnmuren ved fremtidig tiltak. Punktet må ses i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig behandlet og malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller. Trappen er utført med lukkede opptrinn, uten rekkverk og uten håndløper.

HMS-forhold er vurdert mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1 og tillegg A.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.

• Konsekvens:
Fare for fall fra trappen, med risiko for personskade. Forholdet er vurdert som et HMS-avvik opp mot dagens krav til sikring av trapp.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk med håndløper i trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.
Glassfelt i døren mellom gang og spisestue.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

TG 2 Baderomsdør kjeller

Beskrivelse

Profilert innvendig dør til baderom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at døren tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dører som tar i karm kan være krevende å åpne og lukke. Forholdet kan skyldes normal slitasje, justeringsbehov eller mindre bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre enkelte dører ved justering, vedlikehold eller utskiftning etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det er ikke opplyst om skadedyr.

Kontrollen er utført visuelt som stikkprøve på tilgjengelige flater.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plassbygde skap montert på soverommene i 1. etasje.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra ca. 1992.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Rommet:
Gulv av betong med varmekabler, tekket med fliser. Vegger er flissatte. Himling er tekket med takessplater. Vindu i yttervegg.
Rommet inneholder baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Plastsluk uten synlig membran.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er etablert før år 2000, og byggeår er ikke dokumentert. Våtrommet vurderes å ha passert forventet brukstid for vanntett sjikt, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen.

Det er registrert riss i fuger i gulv og vegg.

• Baderommet har kun naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon), og det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller mulighet for forsert ventilasjon, jf. NS 3600:2025 A.2.1.5. Oppdriftsventilasjon gir variabel ventilasjon avhengig av årstid og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommet har passert forventet brukstid for vanntett sjikt. Fremtidig funksjon er usikker, og det er økt risiko for at fukt trenger inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner uten at det er synlig i rommet.

Tiltak:
Det anbefales fagmessig oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør rommet brukes med forsiktighet, og vannsøl bør tørkes opp etter bruk.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med forsert avtrekk. Dette kan medføre at fukt blir stående lengre i rommet etter bruk, med økt risiko for kondens, misfarging og slitasje på overflater over tid. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktbelastning, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god utlufting gjennom regelmessig lufting via vindu eller ventil. Ved fremtidig oppgradering av badet bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført ny hulltaking, da det forelå hull fra tidligere gjennomført kontroll. Det ble gjennomført inspeksjon og fuktmåling gjennom den eksisterende åpningen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen lukket med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.





KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2021.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapport

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flissatte veggflater og panel i himling.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Flatt gulv utenfor dusjsonen.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Avtrekksventil på vegg.
Det er ikke etablert tilluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2008 i følge opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave.
Innredning fra IKEA med profilerte fronter.
Benkeplater i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre

Tilstandsrapport

boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.
Veggventil.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte/sparklede vegger og malt panel i himling.
Belegg på gulv.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant.
Speil over servant.
Gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.
Avtrekksventil i himling.
Det er ikke etablert tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluftsventilering gir redusert luftutskifting i rommet, med økt risiko for opphopning av fukt og lukt over tid. Ved eventuelt mekanisk avtrekk i rommet blir avtrekket lite effektivt uten tilstrekkelig tilluft.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftsventilering til rommet, f.eks. gjennom spalte under dør eller separat tilluftsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger utført som rør-i-rør-installasjon, opplyst av tidligere eier at er montert i 2008 og i 2020. Fordelerskap montert i kott i kjeller. Vannledninger av kobber i bod i kjeller.

Innvendig stoppekran og vannmåler er montert i innkassing i kjeller. Vannmåleren er merket med produksjonsår 2022.

Inntaksledning av galvanisert stål.

Det er ikke foretatt funksjonstesting eller trykkprøving av anlegget. Vurderingen er basert på visuell kontroll og alder.

Vurdering av avvik:
• Inntaksledningen er utført i galvanisert stål og vurderes å være fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

De eldste delene av vannledningsanlegget er ikke skiftet ut i forbindelse med rør-i-rør-installasjonene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Galvanisert stål korroderer innvendig over tid, med gradvis redusert tverrsnitt og økt risiko for lekkasje. Anlegget er i det vesentlige skjult, slik at en lekkasje kan utvikle seg uten å bli oppdaget.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer, men det anbefales å planlegge utskifting av de eldste delene, herunder inntaksledningen. Det anbefales å kontrollere fordelerskapet jevnlig, og å sikre at det er avløp fra skapet.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, i det vesentlige fra byggeår. Synlige avløpsrør er registrert i kjeller.

Det er ikke foretatt funksjonstesting eller innvendig kontroll av avløpsanlegget. Vurderingen er basert på visuell kontroll og alder.

Vurdering av avvik:
• Avløpsanlegget vurderes i det vesentlige å være fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Lufting av avløp er avsluttet på loft i en vakuumventil, og ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Et avløpsanlegg som har passert halve forventede brukstid har usikker fremtidig funksjon. Anlegget er i det vesentlige skjult, slik at lekkasje kan utvikle seg uten å bli oppdaget. Vakuumventil på kaldt loft er en mekanisk komponent som kan svikte, og som ved svikt gir lukt og redusert avløpsfunksjon.

Tiltak:
Det anbefales at lufting av avløp føres over tak. Videre anbefales det å planlegge utskifting av anlegget i forbindelse med større oppgradering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduskarmer. Mekanisk avtrekk er etablert i toalettrom i 1. etasje og i bad i kjeller.

Ventilasjonen er utført i tråd med forskriftskrav på oppføringstidspunktet, og tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kott i kjeller. Berederen er opplyst montert i ca. 2015.

Gulvet under berederen er behandlet med smøremembran, og det er montert sluk i gulvet.

Berederen er ikke funksjonstestet.



⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré/gang.

Tilstandsrapport

Automatsikringer.
63 AMP hovedsikring.
Strømmåler er plassert i samme tavle.
Sikringsskapet er av tidligere eier opplyst å være oppgradert i 2015.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

–

Eier opplyser at det ikke er utført el-arbeider i sin eiertid, men at det er utført tilsyn av Eltel Networks AS.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på tilsynet og takstmann er derfor kjent med når denne ble utført, om det ble avdekket avvik og evt. om disse er utbedret/rettet i ettertid.

–

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen, og brannslukningsapparat.

Kontrollen er utført visuelt. Det er ikke foretatt funksjonstesting av røykvarslere.

HMS-forhold er vurdert mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, jf. NS 3600:2025 tillegg A.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming ved elektrisitet, luft-til-luft-varmepumpe og vedfyring. Varmepumpe av merket Mitsubishi Electric, innedel montert i stue. Varmepumpen er

opplyst montert i 2019.

Termostatstyrte varmekabler i gulv på begge bad og i stue i kjeller.

Det er ikke utført funksjonstesting av anlegget. Det forventes at installasjonen fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, og innedelen bør rengjøres jevnlig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen antas opparbeidet med stabile masser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Eiendommen er ikke flomsonekartlagt, og ligger utenfor kartlagte faresoner for skred (NVE).

Eiendommen ligger under marin grense, i område med mulighet for marin leire. Kvikkleire i grunnen kan ikke utelukkes (NVE/NGU).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i det vesentlige fra byggeår. Deler av kjelleren er opplyst redrenert av tidligere eier i ca. 1997.

Det er ikke registrert synlig grunnmurspapp eller grunnmursplast rundt hele boligen. Utvendig fuktsikring antas utført med smøremembran/goudron på grunnmuren.

Vurderingen er basert på visuell kontroll fra terreng og fra innvendig side. Dreneringen ligger skjult og er ikke kontrollerbar.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, jf. NS 3600:2025 tillegg C.

Det er registrert saltutslag og merker etter fukt i nedre del av yttervegger under terreng og på gulv i bod i kjeller.

Det er registrert saltutslag i grunnmur i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Saltutslag i grunnmur og i nedre del av yttervegger under terreng er symptom på fukttransport gjennom konstruksjonen. Drenering som har passert halve forventede brukstid har usikker fremtidig funksjon. Kjelleren er innredet til varig opphold, noe som gjør konstruksjonen mer sårbar for fuktbelastning enn en uinnredet kjeller.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge redrenering rundt bygningen med ny utvendig fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren. Frem til utbedring anbefales det å holde konstruksjonen under oppsyn. Punktet må ses i sammenheng med punktet om rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate/såle på grunn. Med referanse til alder og byggemåte antas konstruksjonen å ha begrenset eller ingen fuktsikring og isolering mot grunn.

Grunnmur av Leca, utvendig pusset og malt. Gulv i kjeller av betong.

Det er ikke registrert setningsskader i boligens synlige fundament.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avflassing av murpuss og maling, overmalte avskallinger og generell slitasje på grunnmuren.

Det er registrert saltutslag i grunnmur i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Avflassing og saltutslag er symptom på fuktbelastning i muren. Forholdet er i seg selv overflatemessig, men indikerer at fukt trekker gjennom konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales generelt vedlikehold av grunnmuren. Ved fremtidig redrenering anbefales det å isolere og fuktsikre grunnmuren utvendig.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betong ved nedkjørsel til garasje. Trapp av betong ved garasjen.

Kontrollen er utført visuelt fra terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelser i støttemuren.

Trinn i utvendig betongtrapp har forvitring og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprekker i forstøtningsmur kan være symptom på bevegelse eller på at muren er overbelastet, og gir risiko for videre nedbrytning ved frostpåkjenning. Forvitrede trappetrinn gir redusert bruksfunksjon og økt fare for å snuble.

Tiltak:
Det anbefales at muren holdes under oppsyn, og at sprekkene utbedres. Videre anbefales utbedring av trappetrinn.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet i svakt skrånende terreng, med beplantet hage, asfaltert gårdsplass og gruset adkomst til inngangspartiet.

Fall fra bygningen er kontrollert visuelt og ved måling der forholdene tilsier det.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren ved inngangspartiet. Det er registrert fall mot grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Lyskasser ved kjellervindu er utført i trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fall mot grunnmur fører overvann inn mot konstruksjonen og øker fuktbelastningen på grunnmur og drenering. Lyskasser i trevirke har begrenset bestandighet mot fukt og jordkontakt.

Tiltak:
Det anbefales at terrenget opparbeides med fall bort fra bygningen, og at lyskassene skiftes til fuktbestandig materiale ved fremtidig redrenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har privat stikkledning for vann og avløp frem til offentlig nett.

Tilstandsrapport

Avløpsrist ved garasje. Hovedstoppekran ved innkjørsel.

Utvendige ledninger ligger skjult i grunnen og er ikke kontrollerbare. Det er ikke foretatt rørinspeksjon. Alder på ledningene er ikke dokumentert.

Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Det er ikke registrert septiktank på eiendommen.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke registrert oljetank på eiendommen, og det er ikke opplyst om nedgravd oljetank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å installere snøfangere.

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
Manglende rekkverk ved fallhøyde over 50 cm gir fare for fall og personskade. Søyler som står direkte på underlaget trekker til seg fuktighet, med risiko for råte i nedre del over tid.

Tiltak:
Det anbefales at forskriftsmessig rekkverk monteres. Videre anbefales at søylene avsluttes med avstand til underlaget ved fremtidig utbedring.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.

• Konsekvens:
Fare for fall fra trappen, med risiko for personskade. Forholdet er vurdert som et HMS-avvik opp mot dagens krav til sikring av trapp.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk med håndløper i trappen.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

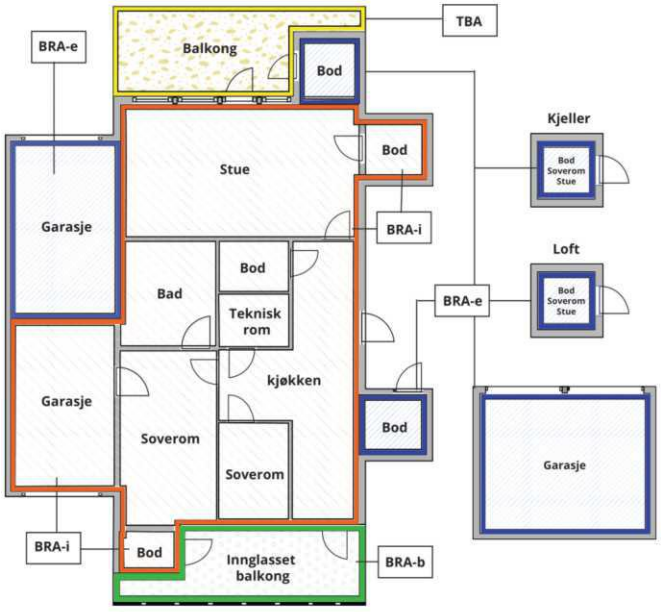
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig over to plan med integrert garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96	9		105	39
Kjeller	107			107	
SUM	**203**	**9**			**39**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, bod, stue / spisestue, trapperom	Dukkestue	
Kjeller	Stue m/trappeløp, soverom, bad, 3 boder, garasje		

Kommentar

1. etasje:
Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad, toalettrom, bod og trapperom.

Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse målt til ca. 39 m².

Himlingshøyden er i stue målt til 2,43 m.

Kjeller:
Stue m/trappeløp, soverom, bad, 3 boder og garasje.
Garasjen har en gulvflate 18,56 m².

Utomhus:
Dukkehus målt til 8,54 m².

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Dagens situasjon er sett opp mot byggemeldte og godkjente tegninger, datert 25.03.1987, 04.09.1974 (ifm. tilbygg av garasje) og enkelte er kun stemplet med Svelvik bygningsråd uten datering. Det er foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer flere endringer:

1. etasje:
- Badet er utvidet ved å tillegge areal fra soverom.
- Døråpning til kjøkkenet er flyttet og tidligere åpning er blendet igjen.
- Rom innredet som bod er godkjent som vaskerom. Originalt var rommet større og hadde gjennomgang til både entré og kjøkkenet. Rommet er gjort mindre ved å tillegge areal til kjøkken og døråpningen mellom de to rommene er blendet igjen.
- Det er satt inn et mindre vindu enn illustrert på tegningene i rommet som er innredet som bod. På tegningene illustreres dette som tilsvarende størrelse som vinduet på kjøkkenet.

Kjeller:
- Rom innredet som soverom er godkjent som tørk. Døråpning inn mot rommet som i dag er innredet som bad er blendet igjen.
- Rom innredet som stue er godkjent som to rom for sportsbod/disp. og mat. Vegg mellom de to rommene er fjernet.
- Rom innredet som bad, gangareal og liten bod er godkjent som klær/disp. Vegger er fjernet/flyttet.
- Veggen mellom de to store bodrommene (godkjent som disp. og bod) er bygget noe skjevt og, men på tegningene fremkommer denne som rett. Det er satt inn et mindre vindu enn illustrert på tegningene.
- Vinduene i rommene innredet som stue og soverom fremkommer på den originale plantegningen, men ikke på tegningene av fasade.

Utomhus:
Det er etablert terrasse langs deler av fasade og over garasje.

Kjelleren er godkjent som en tilleggsdel, både originalt og ifm. tilbygg med garasje. Rommene som er innredet til soverom, stue og bad er tatt i bruk som hoveddel og er ikke godkjente for varig opphold. Dette er bruksendringer som er søknadspliktige etter byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1. Det er også utført endring av fasade (vinduer og lysgraver) og etablering av terrasse som også er søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent.

Spørsmålet om søknadsplikt og eventuelle godkjenninger må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdene.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har opplyst om følgende:
Baderom i kjeller er bygget i 2021. Flisarbeid og membran er utført av Thorgeir Hellum, og rør-installasjoner er installert av Brødrene Kittelsen. Arbeidet er utført i regi av tidligere eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punktet "Byggetegninger".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Mamta Sharma	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	321	87		0	902.4 m²	Drammen kommune.	Eiet

Adresse
Solhellinga 27

Hjemmelshaver
Sharma Mamta, Singh Sudhir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Svelvik, med kort avstand til sentrum og lokale servicetilbud som dagligvarebutikk, skole, barnehager og idrettsanlegg. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har et grønt og familievennlig preg. Det er gode bussforbindelser mot Drammen og Sande, og adkomst med bil via fylkesvei 319 gir enkel forbindelse videre mot E134. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med turstier, skogsområder og tilgang til fjordlandskapet langs Drammensfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 902,40 m².
Eiendommen er opparbeidet i svakt skrånende terreng, med beplantet hage, asfaltert gårdsplass og gruset adkomst til inngangspartiet. Det er satt opp dukkehus i hagen.

Parkering på egen tomt samt i integrert garasje.

Området er ikke flomsonekartlagt (NVE).
Eiendommen ligger utenfor kartlagte faresoner for skred (NVE).
Eiendommen ligger i område med mulighet for marin leire (under marin grense). Kvikkleire i grunnen kan ikke utelukkes (NVE/NGU).
Eiendommen ligger i et område som er radonutsatt og vurdert som middels til lav aktsomhet (NGU).

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, heftelser og avtaler knyttet til eiendommen er ikke kontrollert, og grunnboken er ikke gjennomgått. Slike rettsforhold ligger utenfor tilstandsrapportens omfang, som gjelder boligens tekniske tilstand (jf. forskrift til avhendingslova kap. 2 og NS 3600:2025 pkt. 1). Det henvises til eiendomsmeglers salgsoppgave for opplysninger om tinglyste rettigheter og forpliktelser.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91359888			

Kommentar
Eiers villa/husforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	18.09.2026	Samlet informasjon fra kommunen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger		Produsert på grunnlag av laserskanning utført under befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260161
Addresse	Solhellinga 27		
Postnr.	3060	Sted	SVELVIK
Selgers navn	Mamta Sharma		
Selgers navn	Sudhir Singh		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

91359888

Våtrom

Initialer selger:
M S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Baderom i kjeller er bygget i 2021. Flisarbeid og membran er utført av Thorgeir Hellum, og rør-installasjoner er installert av Brødrene Kittelsen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eltel Networks AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er registrert fuktskader i ytre del på undersiden av garasjetak.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Yes, it is according to the original permission certificate associated with the home and original measures have been followed,

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Mamta Sharma*

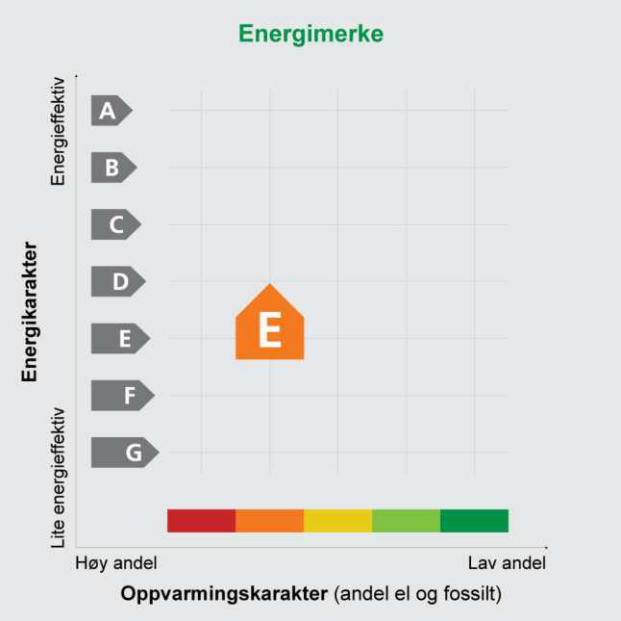
Signert av *Sudhir Singh*

Initialer selger:
M S
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Solhellinga 27
Postnr	3060
Sted	Svelvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	321
Bnr.	87
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1374877
Dato	24.03.2022



Innmeldt av	Erlend Skavlem

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

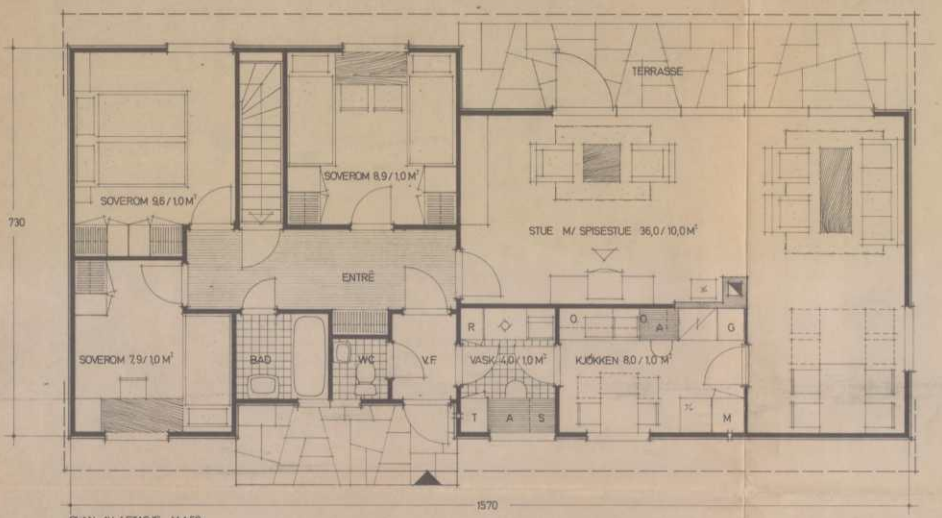
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.

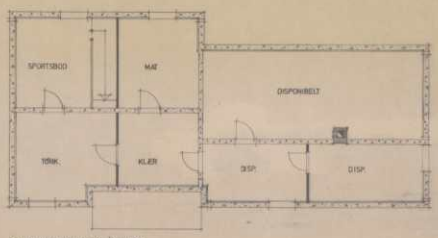
Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

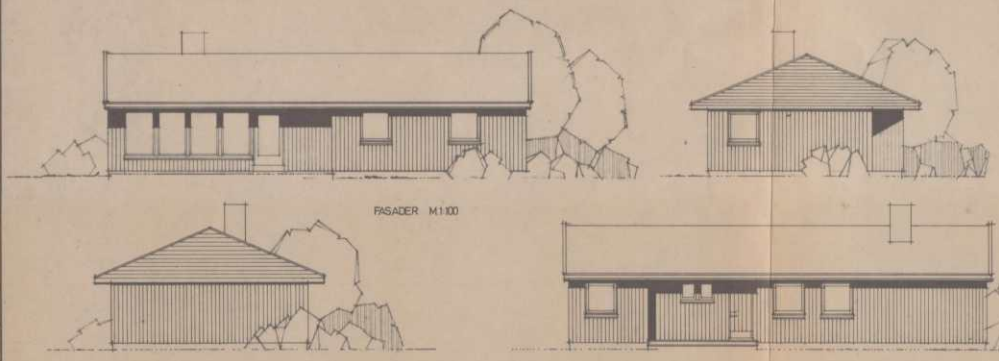
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



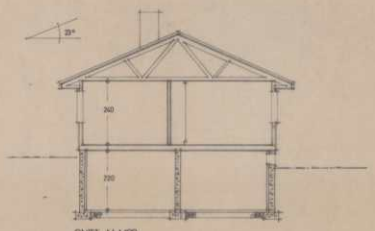
PLAN AV 1.ETASJE M.1:50



PLAN AV KJELLER M.1:100



FASADER M.1:100



SNITT M.1:100

Svein Byggsråd
Bake 30/70

(HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER)

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED _____ NAVN _____

DATO _____ NAVN _____

BYGGHERRE _____

BYGGESTED _____

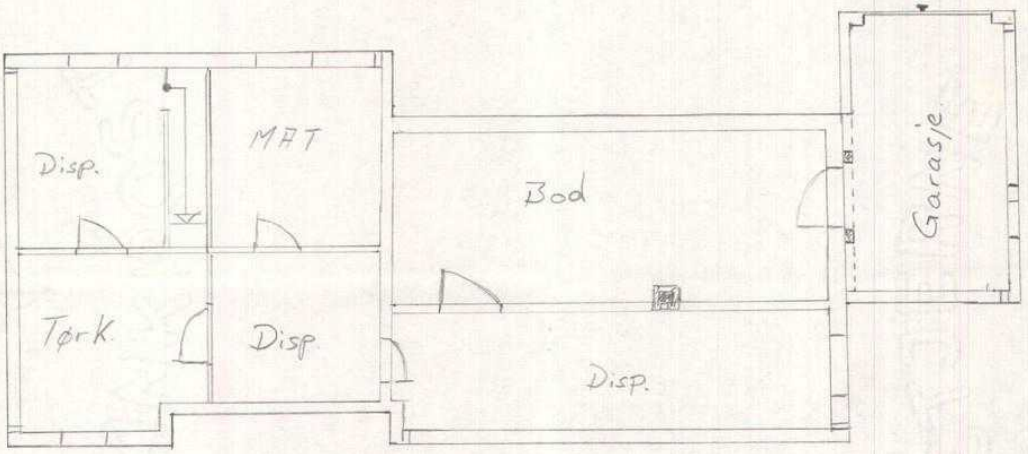
KOMMUNE _____

BØE-HUS A.S
Nedre Hjellegt. 9 3700 Skien Tlf. 21191-21291 (035)
Frank Wærstad Arkitekt MNAL 3700 Skien

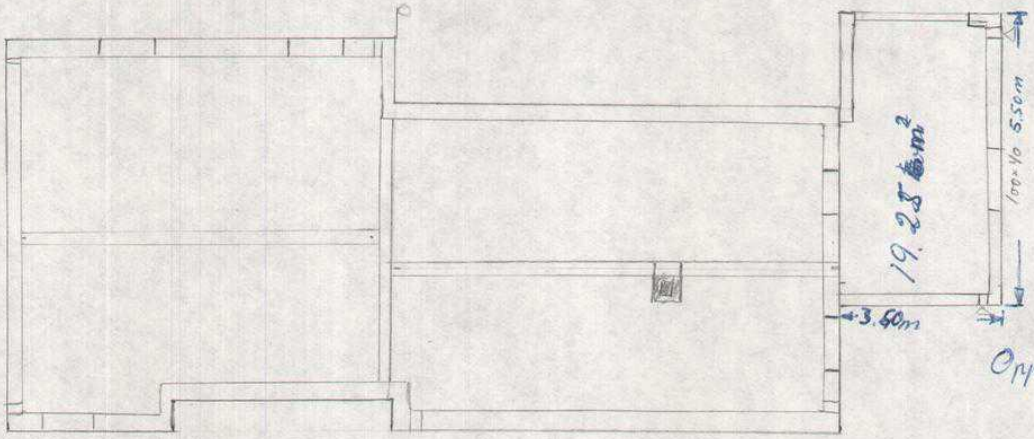
TYPE 2-20-A +

Kjellerplan.
M. 1:100

SVELVIK KOMMUNE
KOMM. ING. / BYGN. SJEF
ANK. 4/9 1074
J. NR.
ARKIV 503.1



M. J. Hennicks.



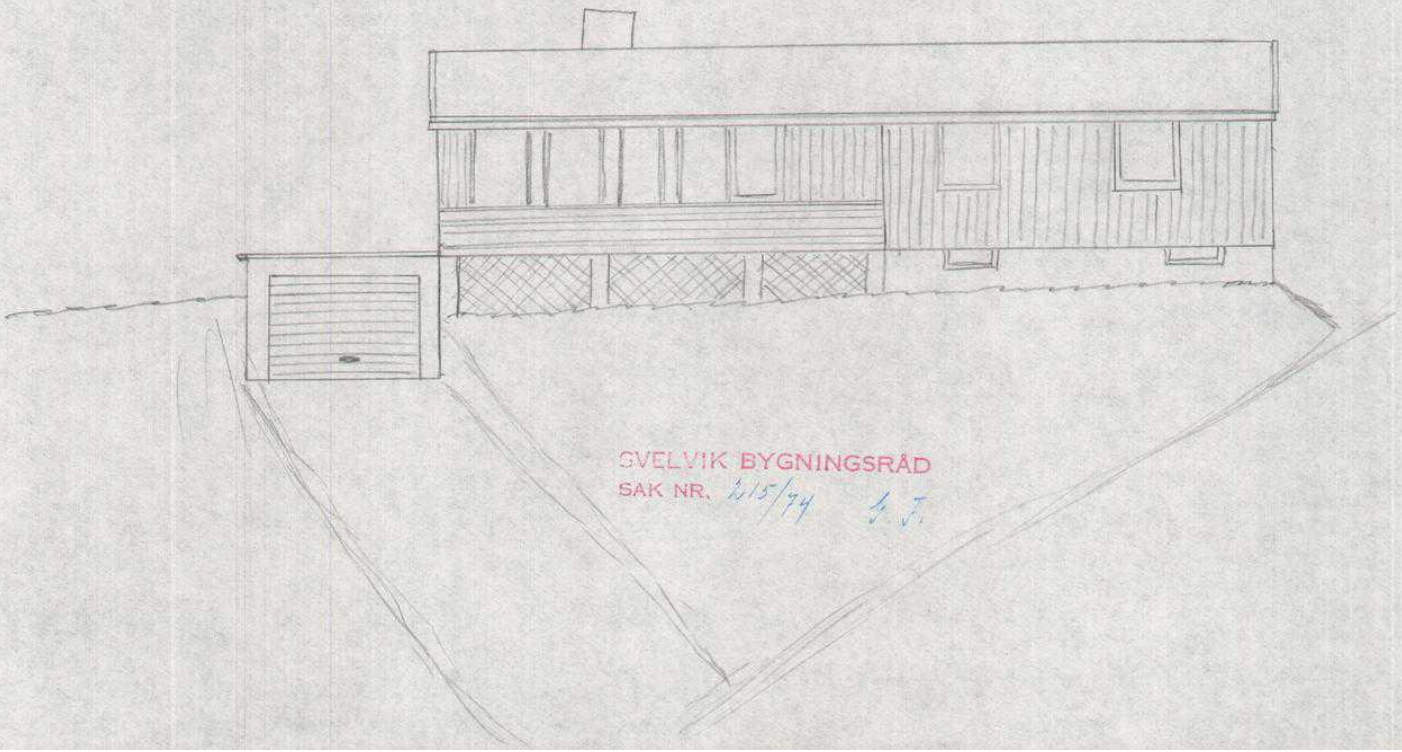
Høyde: 2.20 m

Oppføres av Lecablokker

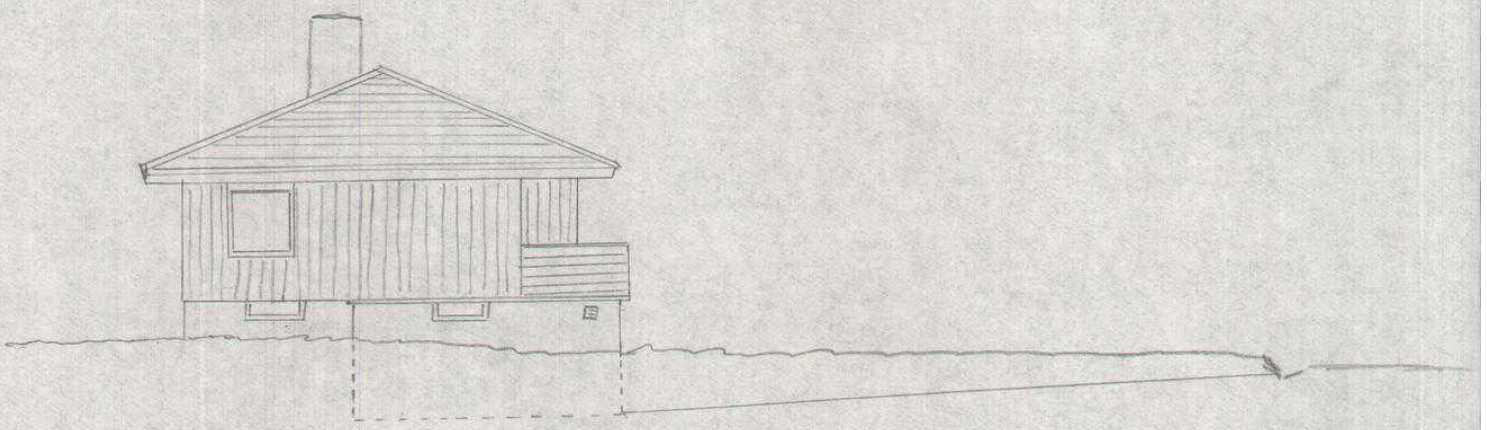
Kjellerplan M. 1:100

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 215/74

Fasade øst M. 1:100



SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 415/94 A.J.



Fasade syd M. 1:100

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 215/74

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr [redacted]

Bråtanveien 27.,

3060 Svelvik

Etter besiktigelse foretatt den 7/6-71 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen gnr. 21. bnr. 87.

Merknader:

Følgende arbeider gjenstår:

Innpussing av vinduer i kjeller.

Pussing eller fuging av pipe over ~~himling~~ og i kjeller.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1. okt. 1971

Besiktiget:

[redacted]

Svelvik den 7/6-71

[redacted]

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 321	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solhellinga 27 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

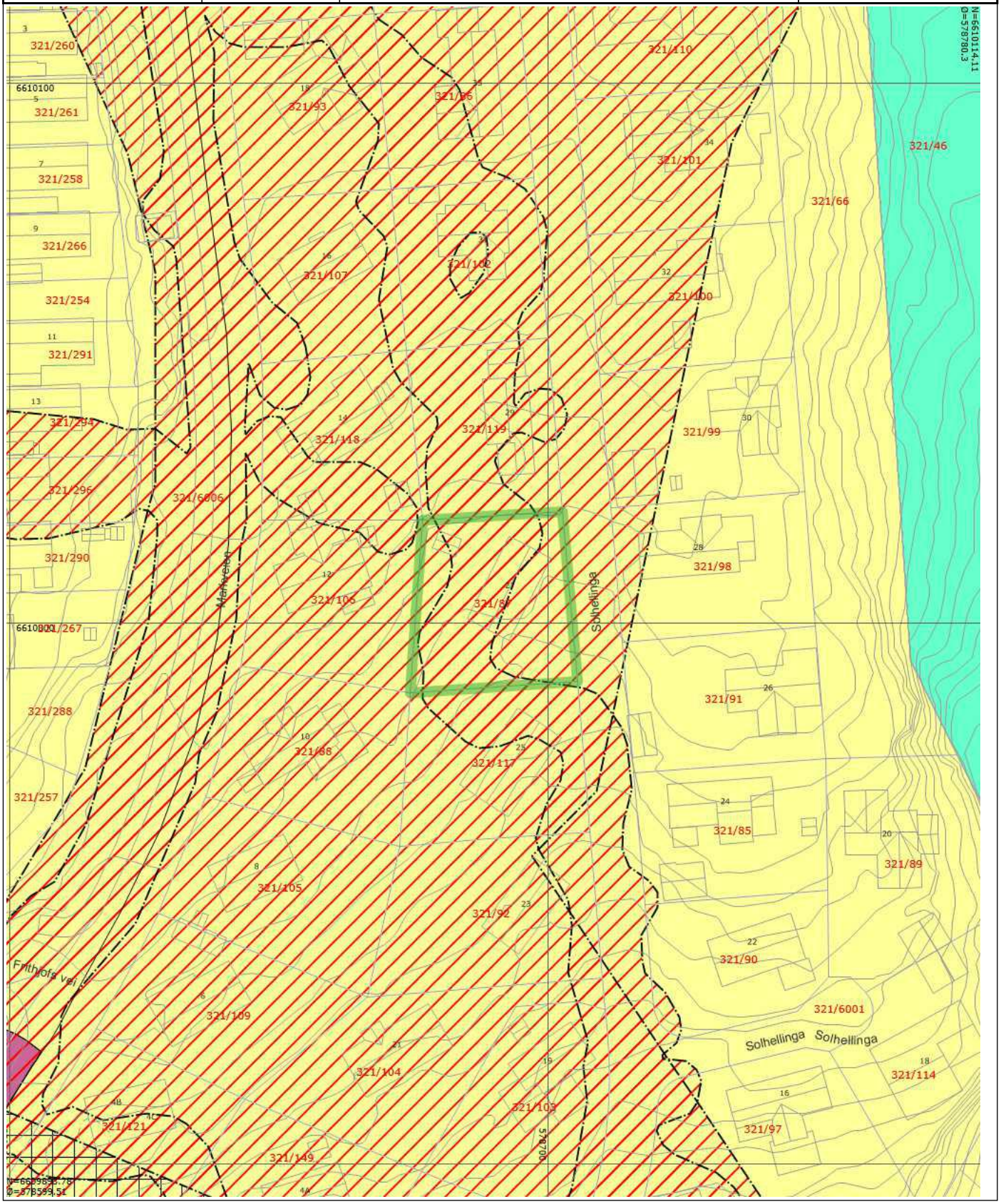
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gangfelt avgrensning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 321	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solhellinga 27 3060 SVELVIK			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner
Grense for faresoner	Båndlegging etter andre lover - Nåværende	Ras- og skredfare
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Gravplass - Nåværende
Blågrønnstruktur - Nåværende		

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 321	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solhellinga 27 3060 SVELVIK			
Annen info:	Ødegården Juve			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Byggegrense	Byggelinje
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Kjøreveg	Offentlig friområde
Turveg	Frisikt	Veg
Fortau	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal

REG. PLAN NR. 5

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN GRØSÅRDEN - JUVE OMRÅDET, SVELVIK KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2.

a. Eneboliger skal oppføres i 1 etasje. Hvor terrenget gjør det naturlig, kan bygningsrådet godkjenne underetasje mot fallende terreng innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Hvor det er underetasje, eller grunnmurens største høyde overstiger 1.2o m. skal den trekkes noe inn i forhold til vegglivet eller fasaden brytes på annen tilfredsstillende måte.
Bebygget areal iberegnet garasje må for eneboligtomtenes vedkommende ikke overstige 2o % av tomtens netto areal.

b. Rekkehusene kan bygges i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget faller i rekkehusenes lengderetning og det ikke er hensiktsmessig å fylle opp, skal husene avtrappes slik at grunnmurenes høyde ikke blir for stor.

c. Takvinkler skal være fra 15° til 27°. Unntaksvis kan bygningsrådet tillate flate tak. For grupper av hus som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel. Knestokk eller takoppbygg tillates ikke.

d. Garasje skal søkes bygget sammen med våningshus. Hvor dette ikke er mulig, skal garasjenes plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasje skal anmeldes samtidig med våningshuset, selv om den skal bygges senere.
I tillegg til garasje, skal det skaffes en oppstillingsplass for en bil pr. bolig på egen tomt.
Avkjørsel skal være horisontal 1,5 m. fra vegkant.

§ 3.

Boligveger gjennom området skal bygges etter de høyder og tverrprofiler som kommunen fastsetter.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan tillates steinmur eller hekk inntil 5o cm. høy. Mellom tomtene kan oppsettes gjerde ca. 5o cm. høyt med hekk plantet inntil.

§ 6.

Tørkestativer og søppeldunker skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboene og omgivelsene for øvrig.

§ 7.

På de regulerte gangveger er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt.

§ 8.

Tomtene må ikke beplantes med busker og trær som etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

Når særlige grunner taler for det, kan unntak fra disse bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor hammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Svelvik kommune.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strir mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-321/87, Solhellinga 27, 3060 SVELVIK

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	24.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

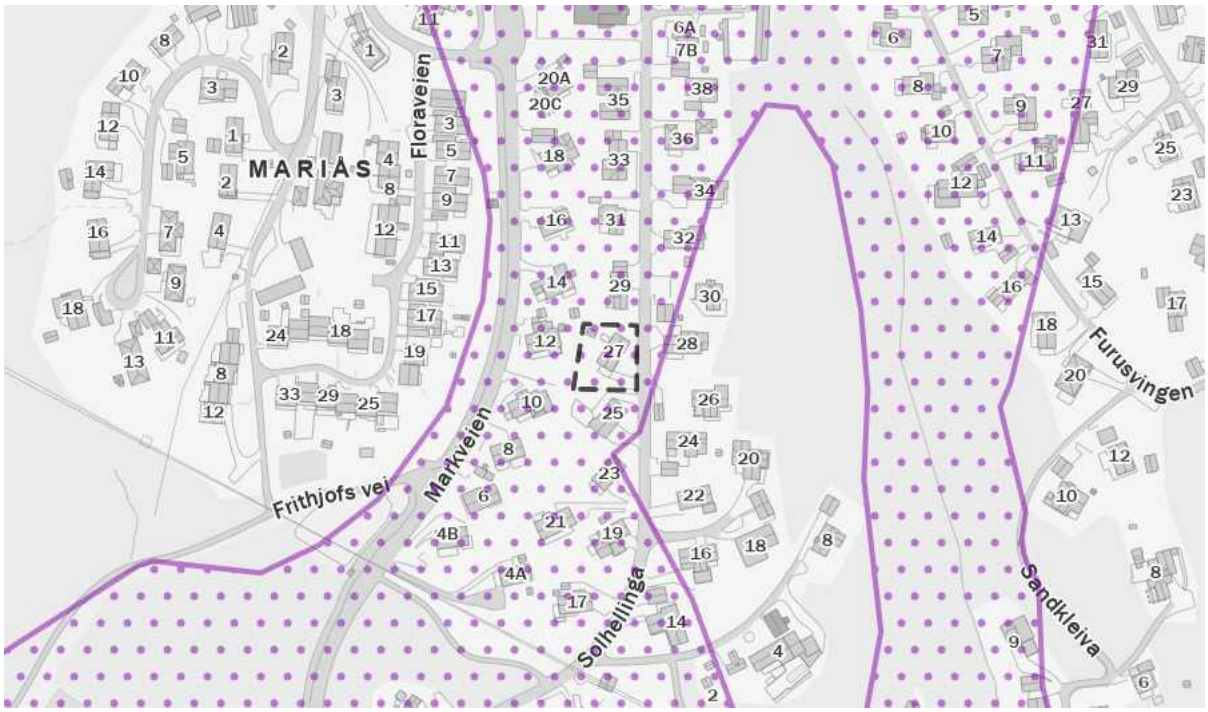
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.66 km
Flomfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	0.11 km
Forurenset grunn	24.08.2026	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.08.2026	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.68 km
Skredfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	14.1 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.73 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.58 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

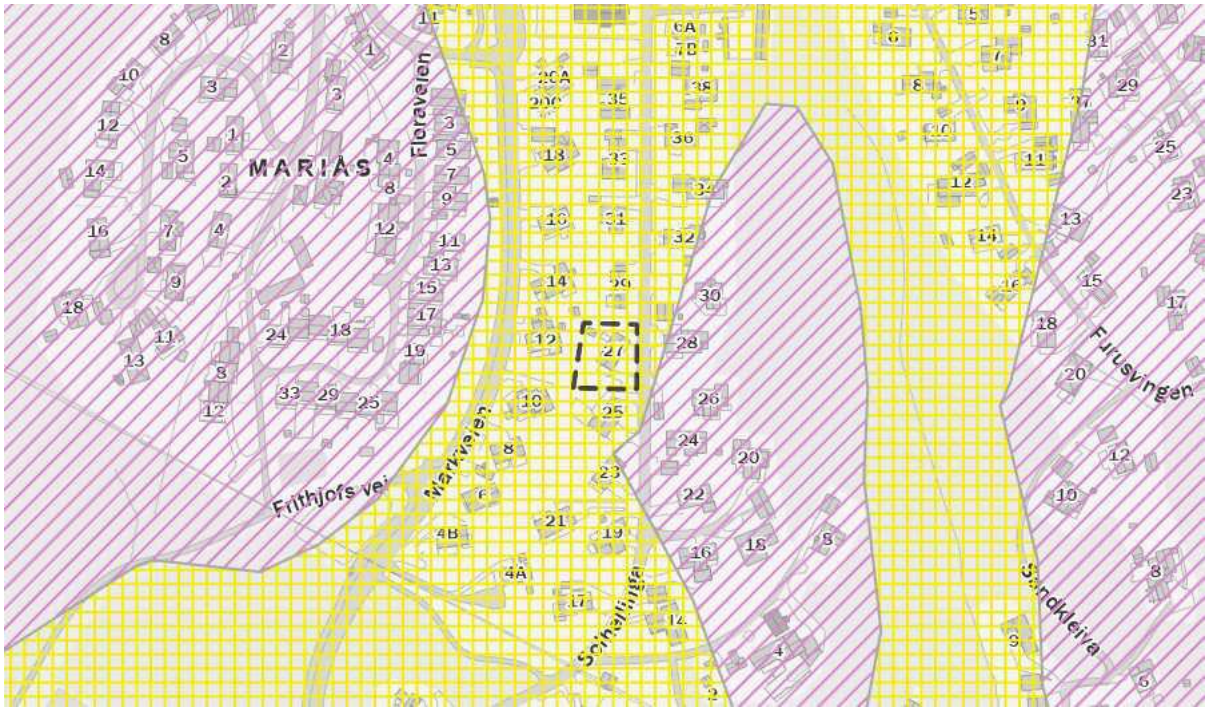
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Dpl. 11/6-70 av Svensk.

Dagbok nr. 1669 dat. 11/6-70
Holmestrand Sorenskriverembete

S K J Ø T E.

Drammensregionens Tomteselskap A/S, Drammen, skjøter og overdrar herved til **Jon Henricks,**

adresse: [redacted] 4. Svelvik, født: **21/10-1946,**

vår eiendom, parsell stor **915** m2, g.nr. 21, b.nr. 87

av skyldmark i Svelvik for en kjøpesum stor kr. **15.000,-,**

kronerfemtentusen 00/100.

som er avgjort på omforenet måte.

1) Eieren må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over eiendommen, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger, samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledningene ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade.
Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet, og/eller Elektrisitetsverket, Telegrafverket.

2) Hvor tomten grenser til gate som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene, samt vegsluk.

3) De stikkledninger som er lagt fra hovedveg ansees som private, og vedlikehold påhviler brukerne.

4) Hvor tomteområdet støter til offentlig veg, påhviler det tomteeieren å sørge for renhold, opprensking og eventuell slått av veggrøft utenfor eiendommen.
Ved innkjøringen til tomtene må det i nødvendig utstrekning anordnes gjennomløp for vannet i vegkanten. Gjennomløpet bekostes av tomteeieren og utføres etter vegmyndighetenes anvisning. Det påhviler tomteeieren til enhver tid å holde gjennomløpet i orden.

5) Trær på eiendommen må ikke hugges uten herredsagronomens samtykke.

6) Kjøperen er forpliktet til å betale de avgifter som kommunen til enhver tid måtte bestemme.

S K J Ø T E.

Sammensetningens Tomteselskap A/S, Drammen, skjøter og overdrar

Kjøpt:

adresse: m², gnr. 21, bnr.

Vår eiendom, parsell stor i Svelvik for en kjøpesum stor kr.

av skyldmark

som er avgrenset på omforenet måte.

1) Eieren må tåle at det trekkes ledninger og telefon-
ledninger over eiendommen, særlig lufts-ledninger som jordkabel.
Likeledes må kjøperen tåle vann-, kloakk-ledninger, samt alle
triske kabler som linjer i grunnen, og dimse. Ledningene må ikke
til å etterse; eiendommen, og fremmes opsigelse.
byggee. Som overbygning vanskeliggjøres.
at reparasjonsmulighet utsettes for skade ved eksport eller sam-
skade.
Disposisjon fra vann- og kloakkverket.
Telegrafverket.

2) Hvor tomten grenser til gate som opparbeides i henhold til
dende regulerings- og fylkesskjønner, samt vegsalg.
og vedlikehold påhviler bygherre.

3) De sikkerhetsmidler som er krevet fra hovedveg anses som
Hvor tomten grenser til offentlig veg, påhviler
Gjerdet å sørge for eiendommen.
Ved innkjørsler til tomtene må det i nødvendig utstrekning
avgrenses vilkårene på uteplassen for vannet i vedkanten.
av tomteeieren til vannet etter vegmyndighetene
Det påhviler
ord..

5) Trær på eiendommen må ikke hugges uten bevilgning.

6) Kjøperen er forpliktet til å betale de avgifter
til enhver tid måtte bestemme.

7) De tomter som grenser til vegsluk pålegges å heise sluket i takt med oppfyllingen av tomten på en slik måte at sluket til enhver tid er effektivt.

8) Den på eiendommen anbragte stoppekran på stikkledning, må holdes tilgjengelig for de som benytter ledningen. Avkjørsel må ikke anordnes over denne ledning med mindre den har tilstrekkelig overdekning eller isolasjon.

Drammen, 28/5 1970

DRAMMENSREGIONENS TOMTESELSKAP A/S

Arne Olsen Gunnar Ivarsson

Vi bekrefter at Arne Olsen / Gunnar Ivarsson
har underskrevet dokument i nærvær av oss og at underskriverne er over 21 år.

Asbj. Larsen M. Halden Hansen

7) De tomter som grenser til vegsluk pålegges å holde sluket i takt med oppfyllingen av tomten på en slik måte at sluket til enhver tid er tilgjengelig.

8) Den på eiendommen anbragte stoppekran på stikkledning, må holdes tilgjengelig for de som benytter ledningen. Avkjørsel må ikke anordnes over denne ledning med mindre den har tilstrekkelig overdekning eller isolasjon.

Drammen, 19

Vi bekrefter at
har undersøkt dokumenter i vårt nærvær, og at undertegnede
er over 21 år.

Solhellinga 27

Nabolaget Mariås/Ebbestad - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tømmerås skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	29 min 22.3 km
Heltberg vgs. Drammen	30 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ebbestad Linje 92, 98	3 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	27 min 21.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Ebbestad barnehage (1-5 år) 71 barn	11 min 0.9 km
Espira Tømmerås (1-5 år) 59 barn	14 min 1.3 km
Berger barnehage (0-5 år) 57 barn	12 min 9.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Svelvik	15 min
Kiwi Svelvik Senter	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Svelvik Senter	15 min
Apotek 1 Svelvik	15 min
Svelvik Vinmonopol	15 min

SPORT

Ebbestad skole	10 min
Solbakken Friidrettsanlegg	10 min
Studio 90	18 min
Fitnessplanet Svelvik	7 min

«Stille og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

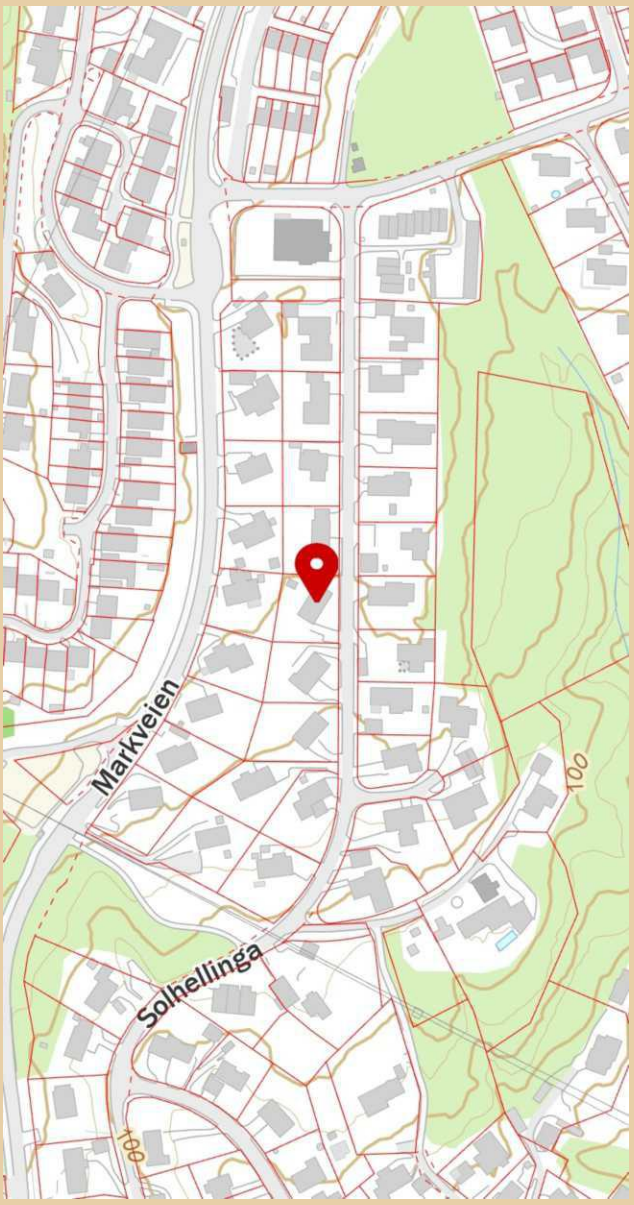
Trafikk
Lite trafikk 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solhellinga 27, 3060 Svelvik
Gnr. 321, Bnr. 87, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
125260161

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Elias Nilsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 924 98 544

E-post: elias.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
