PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BRENMEHLS GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

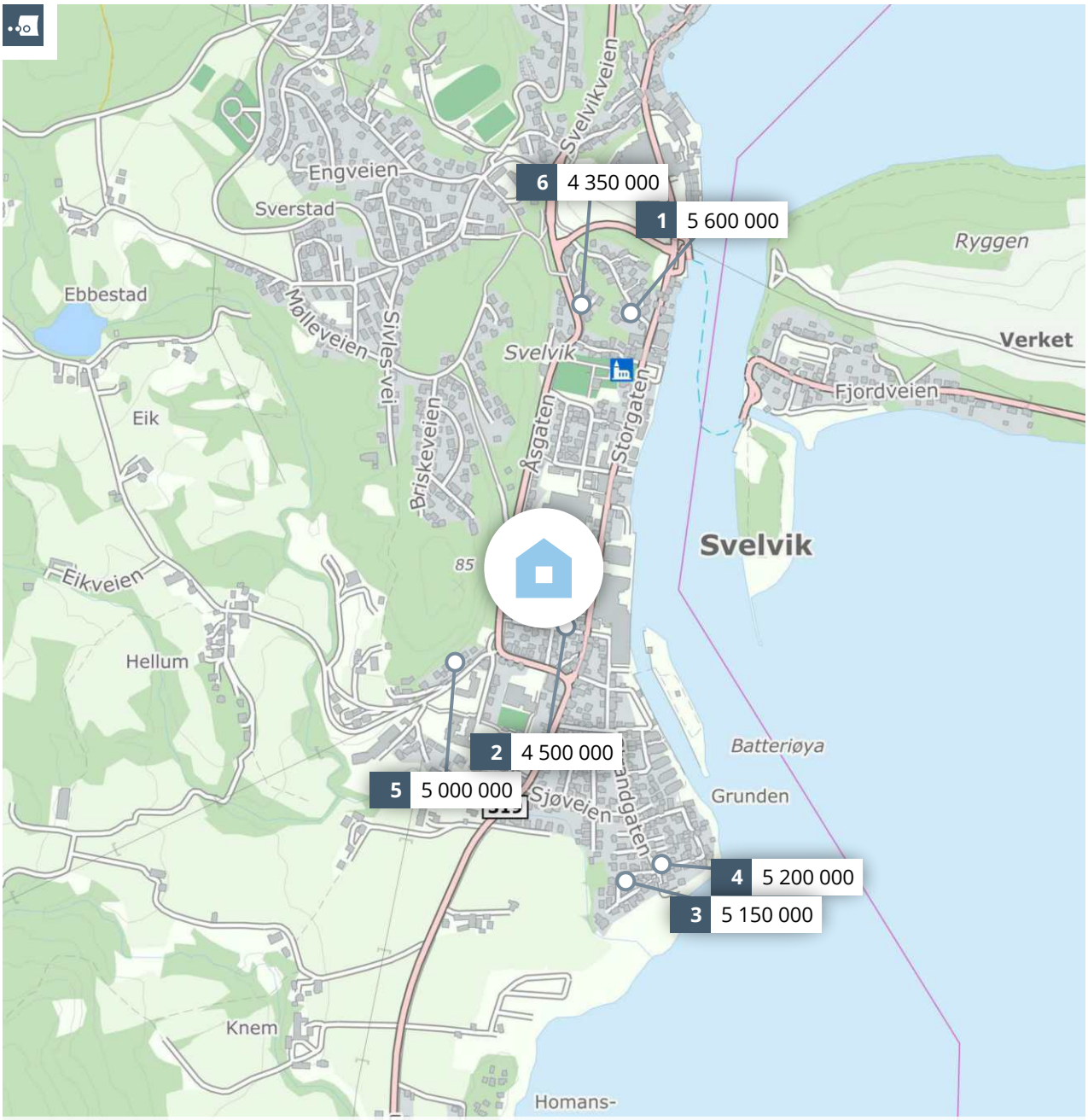
Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRENMEHLS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 12.09.2025

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: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brenmehls gate 7, 3060 SVELVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1915

GNR 339 BNR 359 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS SØNDRE SVELVIK

Verdivurdert til

7 390 000

-	7 390 000	42 717
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	173 m²	110 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt						1 138 m²
Byggeår						1915

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Søndre Brennagate 5				08.11.2024	6 250 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**40 288**
	139 m²	1860	540 m²	3 sov						
2	Brinchs gate 4				08.04.2025	4 790 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**29 221**
	154 m²	1880	327 m²	2 sov						
3	Grundenveien 3				14.05.2025	5 300 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**35 034**
	147 m²	1958	763 m²	4 sov						
4	Strandgaten 45				13.09.2024	5 490 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**22 222**
	234 m²	1950	581 m²	4 sov						
5	Eikveien 6				19.09.2022	5 290 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**26 738**
	187 m²	1953	984 m²	5 sov						
6	Bekkeveien 1				14.06.2024	4 000 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**22 656**
	192 m²	1952	490 m²	3 sov						

Velkommen til Brenmehls gate 7 – en innbydende enebolig med sjel, stor plass og en hage som virkelig innbyr til gode opplevelser. Her får du et hjem hvor moderne oppgraderinger møter lun atmosfære.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med lyse rom og flere oppvarmingsmuligheter – varmepumpe (2024) og peisovn i stue. Bad med varmekabler gir ekstra komfort. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger.

Uteområdet er betydelig oppgradert med stor brosteinsbelagt gårdsplass og jacuzzi i hagen. Et praktisk uthus gir ekstra lagringsplass.

Beliggenheten er familievennlig med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrum med butikker, apotek og søndagsåpen Bunnpris. Fjorden, skiløyper og turområder er også rett i nærheten. For pendlere er Sande stasjon kun en kort kjøretur unna.

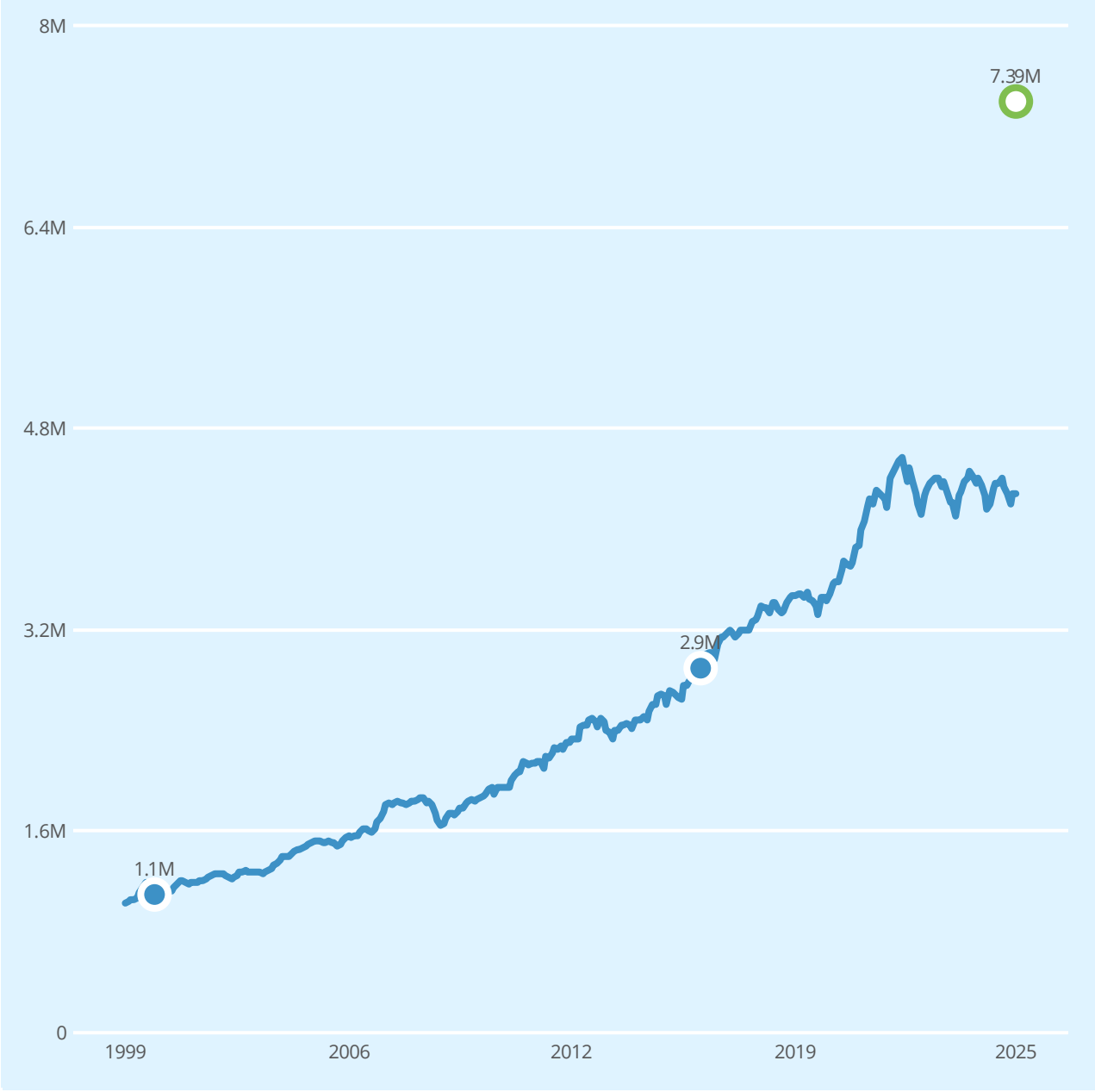
Dette er en bolig som kombinerer sjarm, komfort og praktiske løsninger – midt i hjertet av Svelvik!

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2018		13.08.2018	-	1 500 000	-	1 500 000	1
05.07.2016		05.07.2016	-	2 900 000	-	2 900 000	
10.08.2000		10.08.2000	1 250 000	1 100 000	-	1 100 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 3060 SVELVIK nå

22
eneboliger til salgs

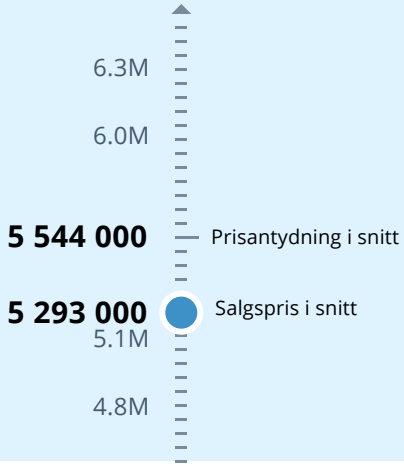


Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Eneboliger solgt i 3060 SVELVIK siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

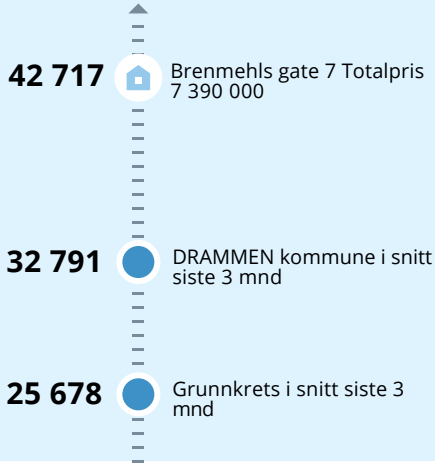


Solgt i snitt i løpet av

149
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Brenmehls gate 7
3060 SVELVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1915
BRA: 227 m^2
BRA-i: 173 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	13	6	0

Supertakst

GNR: 339 BNR: 359

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Brenmehls gate 7
3060 Svelvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35417

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Boligen er ikke oppført med drenering.
Det registreres terrengfall mot bygning.
Det registreres innvendig synlige tegn på fuktgjennomgang.
Overflatevann (nedløp) er avsluttet over terreng.

TG3 settes med bakgrunn i synlig fuktgjennomgang.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drenering vil medføre fuktgjennomgang.
- Nedløp avsluttet over terreng i sammenheng med fallforhold tilsier unødvendig fuktbelastning mot bygning.

Anbefalte tiltak:
- Montere drenering.
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 18,2-22vektprosent.
Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier. Dett må sees i sammenheng med drenering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For høy fuktighet i en uinnredet kjeller kan føre til muggvekst, skade på bygningsmaterialer og dårlig luftkvalitet.

Anbefalte tiltak:
- Innstallere avfukter og forbedre ventilasjon,
- Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.
Kostnad må sees i sammenheng (drenering)

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert 2 terrasser på 6m2 tilknyttet hovedbolig.
1.etg fremstår i normal stand kun med behov for normal vedlikehold.
2. etg er oppført med bjelkelag av imp.trevirke tekket med sveisepapp.
Det registreres vanningsanlegg på gulv.
Det registreres avvik/mangler på rekkverk.

TG3 settes med bakgrunnn i avvik på personsikkerhet. (TG2) på vannansamling.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Vannansamling (manglende avrenning) fører til forkortet levetid.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.
- Det anbefales tiltak / utbedring av fall.

(Kostnad gjelder kun for lukking av personsikkerhet)

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert stigetrinn for brann/feiervesen.
Det er ikke montert snøfangere.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Ved nivelering av laser registreres det 31mm høydeforskjell over stue/spisestue.
Ved nivelering av laser registreres det 47mm høydeforskjell i fordelergang 1.etg
Ved nivelering av laser registreres det 60mm høydeforksjell i fordelergang 2.etg
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleransekrav.

Anbefalte tiltak

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

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg på vegg.
Rommet er etablert med dusj, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres vesentlige sprekker i gulvfliser.
Det registreres bruk av dampsperre.
Det registreres brudd i veggflis.

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

TG3 settes da rommet har vesentlige skader, selv om rommet fungerer.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres,

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur oppført i gråsteinmur.
Støpt gulv på grunn.
Det ble ikke avdekket vesentlige sprekker eller avvik på grunnmur ut fra hva som kan forventes mot alder.

TG2 settes da grunnmur/fundament ikke tilfredstiller dagens krav til standard

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Det kan forekomme kapitilæroppsug.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning. Med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes laftet tømmer.
Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak dårlig lufting av kledning.
- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør med bakgrunn i alder påregnes planlegging om utskiftning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Det registreres svak men tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det er ikke mulig å kontrollere dampsperre. Ut fra alder er det trolig ikke etablert.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i fuktmerker, samt manglende dampsperre.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Manglende dampsperre kan føre til redusert energieffektivitet.

Anbefalte tiltak:
- Overvåke konstruksjonen over tid. Tiltak vurderes deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det registreres manglende nedløp (oppløft), samt utkast flere steder.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder og restlevetid, samt påviste mangler.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende utkast medfører unødvendig fukt mot byggegrunn.

Anbefalte tiltak:
- Monterere utkast

Takkonstruksjon

Oppsummering

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

TG2 settes for å belyse svai konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov for tiltak. For å lukke avviket må svaier rettes opp.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taktekking er skiftet i 2025.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i at undertak er fra byggeår.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er oppført med laminat på gulv. Malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i normal stand.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
- Det anbefales etablering av flat terskel for bedre ventilering.

Trapp

Oppsummering

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

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber og rør i rør.
Utvendig ledningsnett er skiftet i 2016.
Pex rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har ukjent alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør i kjeller er uisolerte.
Utvendig ledningsnett ligger under bakkenivå og er ikke vurdert. Det antas at disse er av eldre dato.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på kobber-rør samt manglende isolering av rør i kjeller.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er har varierende alder. Sikringsskap er plassert i 2.etg.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget fra
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.
Det registreres både jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.

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.. 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.

TGIU er satt etter redegjørelse fra DIBK da vi ikke er autorisert for elektrisk anlegg.

Anbefalte tiltak

Det bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en L v.v bereder.
Bereder er år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det foreligger ingen dokumentasjon på innredning av anneks.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Knut-Erik Andreassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brenmehls gate 7, 3060 Svelvik**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**339**	Bruksnr:	**359**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1915** - Alder kan ikke bekreftes.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i naturstein.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning. Ut fra alder kan det ikke utelukkes laftet tømmer.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Eget anneks med «hybel» og utestue m/kjøkken og jacuzzi.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	227	173	54	0	12
Anneks	56	0	56	0	23
Totalt m²	**283**	**173**	**110**	**0**	**35**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	54	0	54	0	0
1. etasje	79	79	0	0	6
2. etasje	75	75	0	0	6
Loft	19	19	0	0	0
Totalt m²	**227**	**173**	**54**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	0	54		- Grovkjeller
1. etasje	79	79	0	- Entre - Fordelergang - Wc - Kjøkken - Stue - Spisestue	
2. etasje	75	75	0	- Fordelergang - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3 m/garderobe	
Loft	19	0	19		- Uinnredet loft
Totalt m²	**227**	**154**	**73**		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	0	41	0	23
2. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	**56**	**0**	**56**	**0**	**23**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	30	15	15
Totalt m²	**30**	**15**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	59	4	Hybel: (37m2) - Entre - Bad - Stue/Kjøkken - Utestue/kjøkken (22m2)	-Bod
2. etasje	15	0	15	- Soverom. - Stue	
Totalt m²	**78**	**59**	**19**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





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

Oppsummering av drenering **TG-3**

Boligen er ikke oppført med drenering.
Det registreres terrengfall mot bygning.
Det registreres innvendig synlige tegn på fuktgjennomgang.
Overflatevann (nedløp) er avsluttet over terreng.

TG3 settes med bakgrunn i synlig fuktgjennomgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende drenering vil medføre fuktgjennomgang.
- Nedløp avsluttet over terreng i sammenheng med fallforhold tilsier unødvendig fuktbelastning mot bygning.

Anbefalte tiltak:
- Montere drenering.
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei



Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur oppført i gråsteinmur.
Støpt gulv på grunn.
Det ble ikke avdekket vesentlige sprekker eller avvik på grunnmur ut fra hva som kan forventes mot alder.

TG2 settes da grunnmur/fundament ikke tilfredstiller dagens krav til standard

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Det kan forekomme kapitilæroppsug.

6.3 Rom under terreng







Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 18,2-22vektprosent.
Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

TG3 settes med bakgrunn i påviste fuktverdier. Dett må sees i sammenheng med drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For høy fuktighet i en uinnredet kjeller kan føre til muggvekst, skade på bygningsmaterialer og dårlig luftkvalitet.

Anbefalte tiltak:
- Innstallere avfukter og forbedre ventilasjon,
- Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.
Kostnad må sees i sammenheng (drenering)

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting







Type	Terrasse
Det er etablert 2 terrasse på 6m2 tilknyttet boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Det er etablert 2 terrasser på 6m2 tilknyttet hovedbolig.
1.etg fremstår i normal stand kun med behov for normal vedlikehold.
2. etg er oppført med bjelkelag av imp.trevirke tekket med sveisepapp.
Det registreres vanningsanlegg på gulv.
Det registreres avvik/mangler på rekkverk.

TG3 settes med bakgrunnn i avvik på personsikkerhet. (TG2) på vannansamling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende rekkverk kan føre til økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Vannansamling (manglende avrenning) fører til forkortet levetid.

Anbefalte tiltak:
- Montere rekkverk etter dagens krav.
- Det anbefales tiltak / utbedring av fall.

(Kostnad gjelder kun for lukking av personsikkerhet)

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 3-speils formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør med datostempling 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer med 2-lags glass fra 2010

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

6.6 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning. Med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes laftet tømmer.
Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak dårlig lufting av kledning.
- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe som igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold.
- Det bør med bakgrunn i alder påregnes planlegging om utskiftning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Det registreres svak men tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det er ikke mulig å kontrollere dampsperre. Ut fra alder er det trolig ikke etablert.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i fuktmerker, samt manglende dampsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Manglende dampsperre kan føre til redusert energieffektivitet.

Anbefalte tiltak:
- Overvåke konstruksjonen over tid. Tiltak vurderes deretter.

6.8 Renner og nedløp





Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det registreres manglende nedløp (oppløft), samt utkast flere steder.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder og restlevetid, samt påviste mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende utkast medfører unødvendig fukt mot byggegrunn.

Anbefalte tiltak:
- Monterere utkast

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

TG2 settes for å belyse svai konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov for tiltak. For å lukke avviket må svaier rettes opp.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet i 2025.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taktekking er skiftet i 2025.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i at undertak er fra byggeår.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Det er etablert stigetrinn for brann/feiervesen.
Det er ikke montert snøfangere.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

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

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

Ved nivelering av laser registreres det 31mm høydeforskjell over stue/spisestue.
Ved nivelering av laser registreres det 47mm høydeforskjell i fordelergang 1.etg
Ved nivelering av laser registreres det 60mm høydeforksjell i fordelergang 2.etg
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleransekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes da pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

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



Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2015.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 20år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Byggegodkjente tegninger foreligger ikke.
Ta kontakt med kommune for ytterligere informasjon.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Det foreligger ingen dokumentasjon på innredning av anneks.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

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

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er oppført med laminat på gulv. Malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask.
Rommet er mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i normal stand.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
- Det anbefales etablering av flat terskel for bedre ventilering.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

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

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlig avløpsnett er skiftet.
Utvendig avløpsnett er skiftet i 2016.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Synlige avløpsrør er oppført i plast.
Det opplyses at utvendig avløpsnett er skiftet i 2016.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Utvendige avløpsrør antas ha en middels/høy alder med moderat sannsynlighet for skader. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke påvist Staking kan utføres via andre innstallasjoner som sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Noe rør i rør er skiftet til kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja



Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber og rør i rør.
Utvendig ledningsnett er skiftet i 2016.
Pex rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har ukjent alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør i kjeller er uisolerte.
Utvendig ledningsnett ligger under bakkenivå og er ikke vurdert. Det antas at disse er av eldre dato.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på kobber-rør samt manglende isolering av rør i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap plassert i fordelergang 2.etg.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Jordet og ujordet stikkontakt.	

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er har varierende alder. Sikringsskap er plassert i 2.etg.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget fra
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.
Det registreres både jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.

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.. 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.

TGIU er satt etter redegjørelse fra DIBK da vi ikke er autorisert for elektrisk anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er montert i 2023	

Når var siste service på anlegget?
2023

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2023
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en L v.v bereder.
Bereder er år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da bereder er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er over forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.24 Våtrom



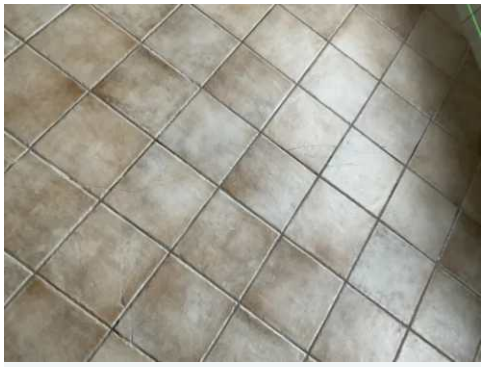
Fuktskade i innredning



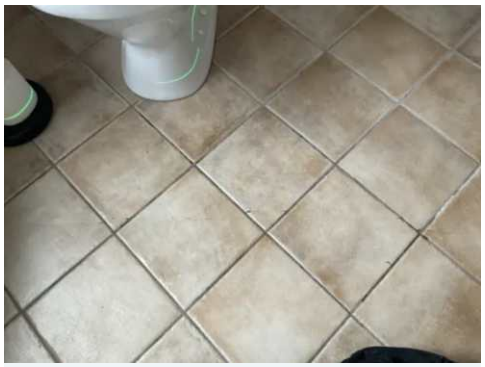
Sprekker i gulv.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

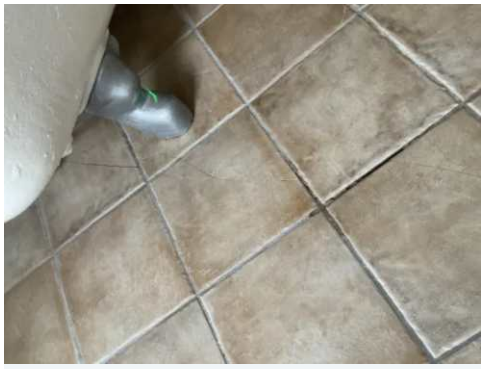
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei



Gjennomgående sprekker.



Gjennomgående sprekker



Gjennomgående sprekker.



Brudd i flis.
Bruk av dampsperre.

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Rommet har ukjent alder.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg på vegg.
Rommet er etablert med dusj, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres vesentlige sprekker i gulvfliser.
Det registreres bruk av dampsperre.
Det registreres brudd i veggflis.

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

TG3 settes da rommet har vesentlige skader, selv om rommet fungerer.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres,

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**



Glippe mellom gulv og veggflis. Mulighet for brudd i tettesjikt.





Gjennomgående sprekk

6.25 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Det er oppført ett frittstående anneks som i dag benyttes som «hybel» og sommerstue m/kjøkken.
Hybel er etablert med sikringsskap, eget rør i rør opplegg, bad, kjøkken/stue og soverom i hems.
Det elektriske er ikke ferdigstilt.
Bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert. Dette med særlig grunnlag i at «annekset» ikke er godkjent for dagens bruk.
Det gjøres allikevel oppmerksom på at flere forhold ville fått TG3.

Ny eier må selv besørge for søknad og ansvarsretter.







6.26 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

1.etg
Gulv: Laminat alle rom.
Vegg: Trepanel på kjøkken. Øvrige rom malte overflater,
Tak: Trepanel på kjøkken. Øvrige rom malte overflater.

2.etg
Gulv: Tregulv i fordelergang. Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom trepanel.
Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

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

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.27 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekabler i entre.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Varmekabler bad 2.etg
- Ildsted plassert i 2.etg
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251093

Selger 1 navn
Knut Erik Andreassen

Gateadresse
Brenmehls gate 7

Poststed	Postnr
SVELVIK	3060

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbaneverket

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En flis mangler på bad, noen flis har små sprekke, servantskap er brukt opp

Document reference: 83251093

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gamle dobletstabet kjellervegger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak på hovedhus er nytt i 2025, tak uthus nytt i 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja gammelt hus og gamle vegger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter (kjent problem i Svelvik sentrum), utbedret av forsikringsselskap

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet sikringsskap + diverse ledninger og hovedinntak

Arbeid utført av: Bro elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak

Arbeid utført av: Byggmester Strømsheim og Horten AS

Document reference: 83251093

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulighet for utleie i anneks (gammelt anneks som er totalrenovert)

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251093

Tilleggskommentar

Gulv i begge stuer nytt i 2025. Tak i TV-stue nytt i 2025. To soverom og gang mellom soverommene er renovert i 2025. Yttertak nytt i 2025. Sikringsskap nytt i 2025. Varmepumpe ny i 2024. Gammelt hus med mye sjarm og sjel.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251093

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Erik Andreassen	effd0a00657e05603956 b941083c7358deed4348	09.09.2025 18:02:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251093

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 09.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	359	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Brenmehls gate 7, 3060 SVELVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Ukjent byggeår. Nymatrikulert 06.09.1915.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 09.09.2025

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	359	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Brenmehls gate 7, 3060 SVELVIK								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☒
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

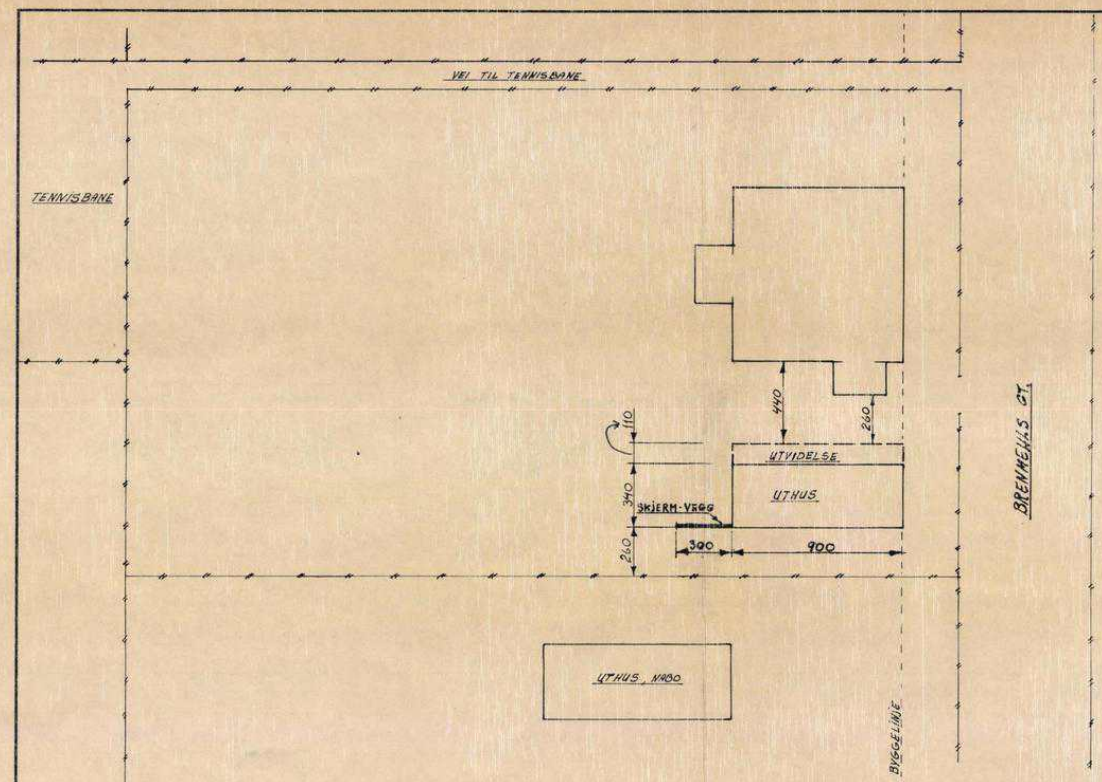
Kommentar:	Vedlagte godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

32 d

Svelvik Byggningsråd
Sak 93/71
4. Okt



NB! ALLE MÅL I CM

: TOMTEGRENSE (GJERDE)

BRENMEHLS GT. 5 , SVELVIK
HAGESTUE

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
25/3-71	BO		1:200
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

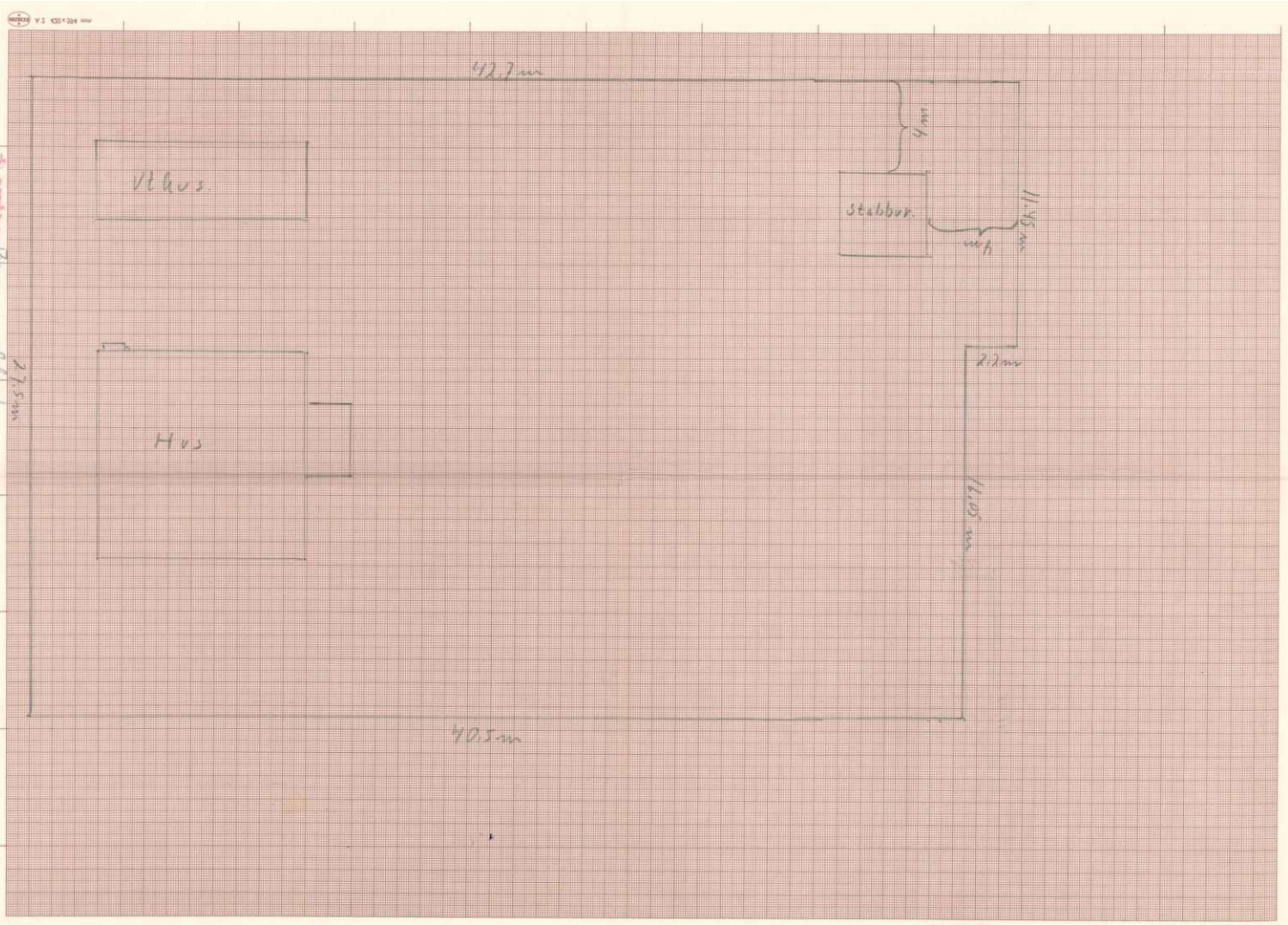
fred a. wessel pettersen
storgaten 10.
3060 svelvik

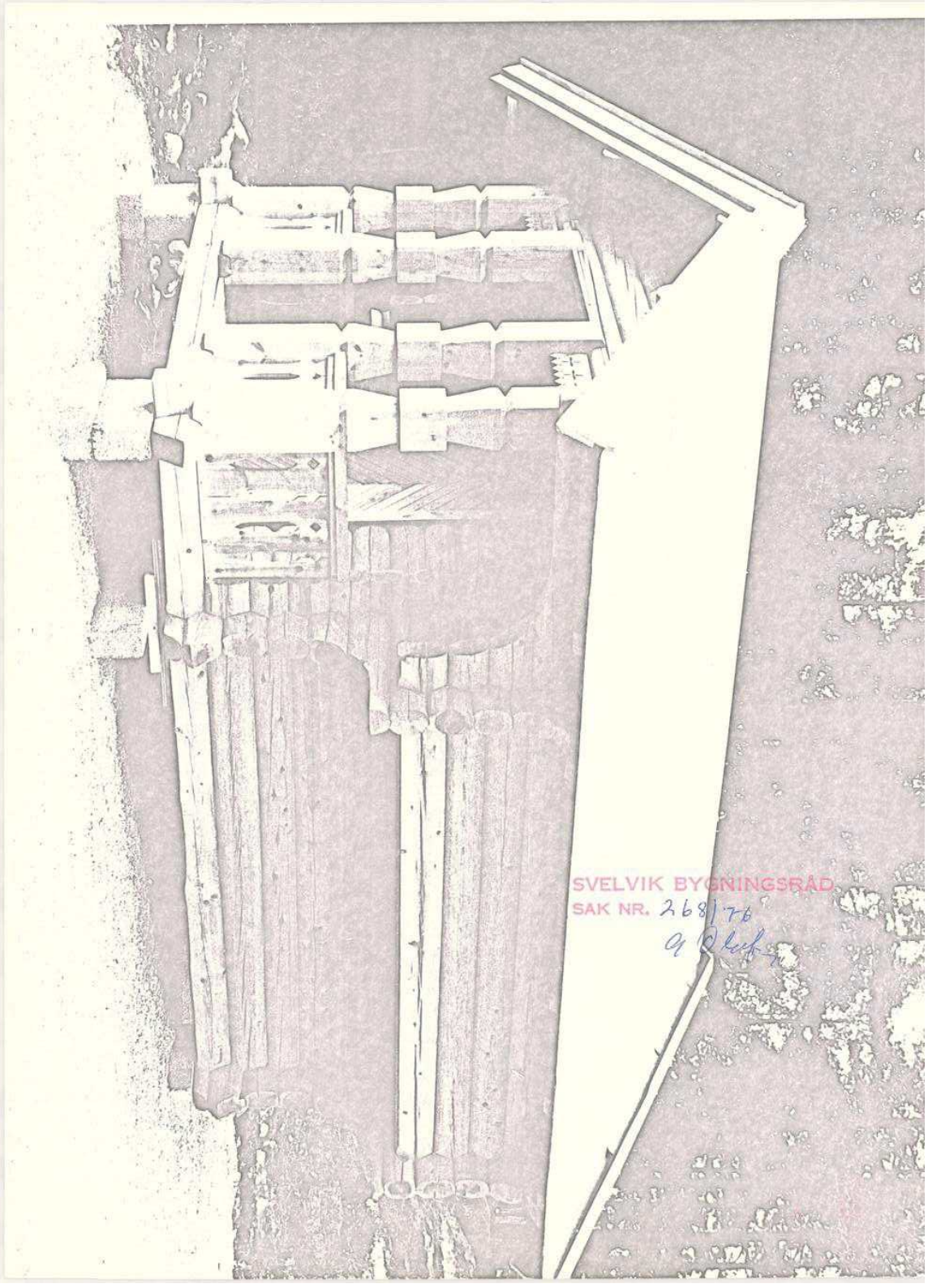
Erstatning for: | Erstattet av:

002-01

Henvisning: | Beregning:

Von der Grinten A.s. 5-68. O.K.-Trykk


42.7m
6m
11.95m
Stubbar.
4m
Hus
27.5m
2.2m
17.05m
40.5m



SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 268/76

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**339**	**359**	**0**	**0**	Brenmehls gate 7, 3060 SVELVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan Svelvik sentrum (8.9.2003)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1137.78m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	35.11m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	968.53m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 071119860001	Svelvik sentrum (4.3.1986)	Boliger	1037.78m^2
	3301 071119860001	Svelvik sentrum (4.3.1986)	Felles avkjørsel	62.79m^2
	3301 071119860001	Svelvik sentrum (4.3.1986)	Kjørevei	3.8m^2
	3301 071120150001	Detaljert reguleringsplan og endring av planformål for - GNR/BNR 39/112 mfl Lille Åsgaten - Svelvik kommune. (19.9.2016)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	33.41m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
071119950002	GAMLE HAUGEN (27.11.1995)
071119980001	PAPIRFABRIKKEN OG FABRIKKJORDET (30.3.1998)
071120000002	BRENNA (11.12.2000)
071120020001	SENTRUMSKOLETOMTA (18.3.2002)

071120120001	ADAXPARKEN_NY (15.5.2013)
071120150001	Detaljert reguleringsplan og endring av planformål for - GNR/BNR 39/112 mfl Lille Åsgaten - Svelvik kommune. (19.9.2016)
071120150006	Detaljert reguleringsplan for Storgaten 88 og 90 (3.4.2018)
MV-35-0002-05	MV SVELVIK SENTRUM (14.2.2003)
071119860001	SVELVIK SENTRUM (3.4.1986)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

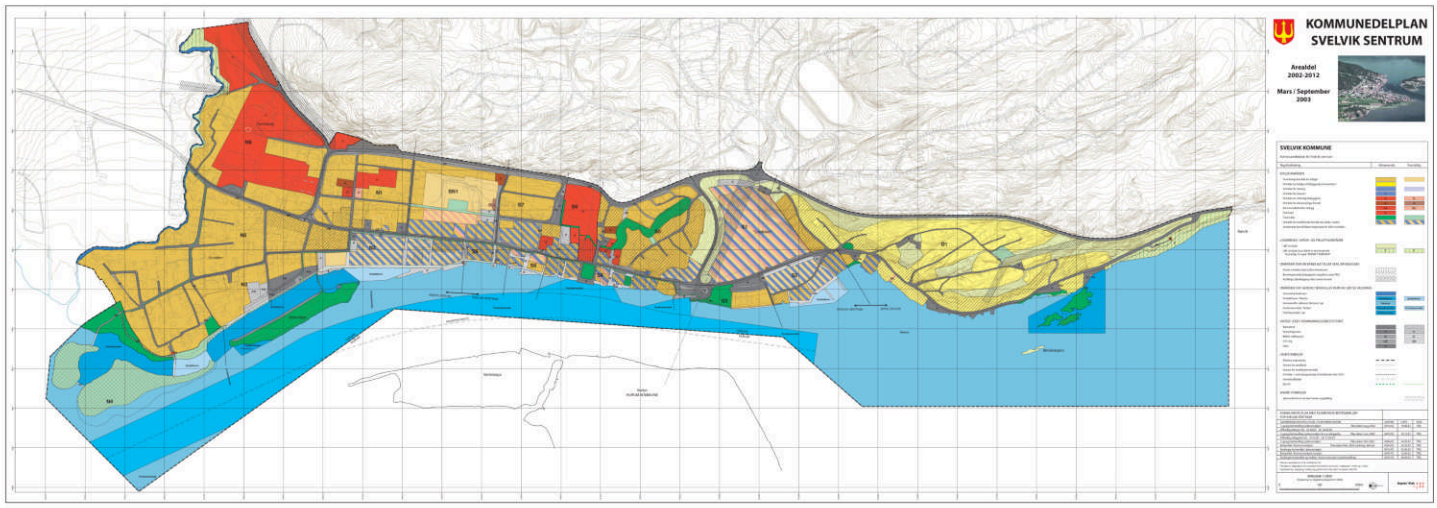
Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brenmehls gate 7 3060 SVELVIK			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Ras- og skredfare	Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anlegg	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde		


KOMMUNEDELPLAN
SVELVIK SENTRUM
Arealdel
2002-2012
Mars / September
2003
SVELVIK KOMMUNE

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brenmehls gate 7 3060 SVELVIK			
Annen info:	Kommunedelplan Svelvik sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

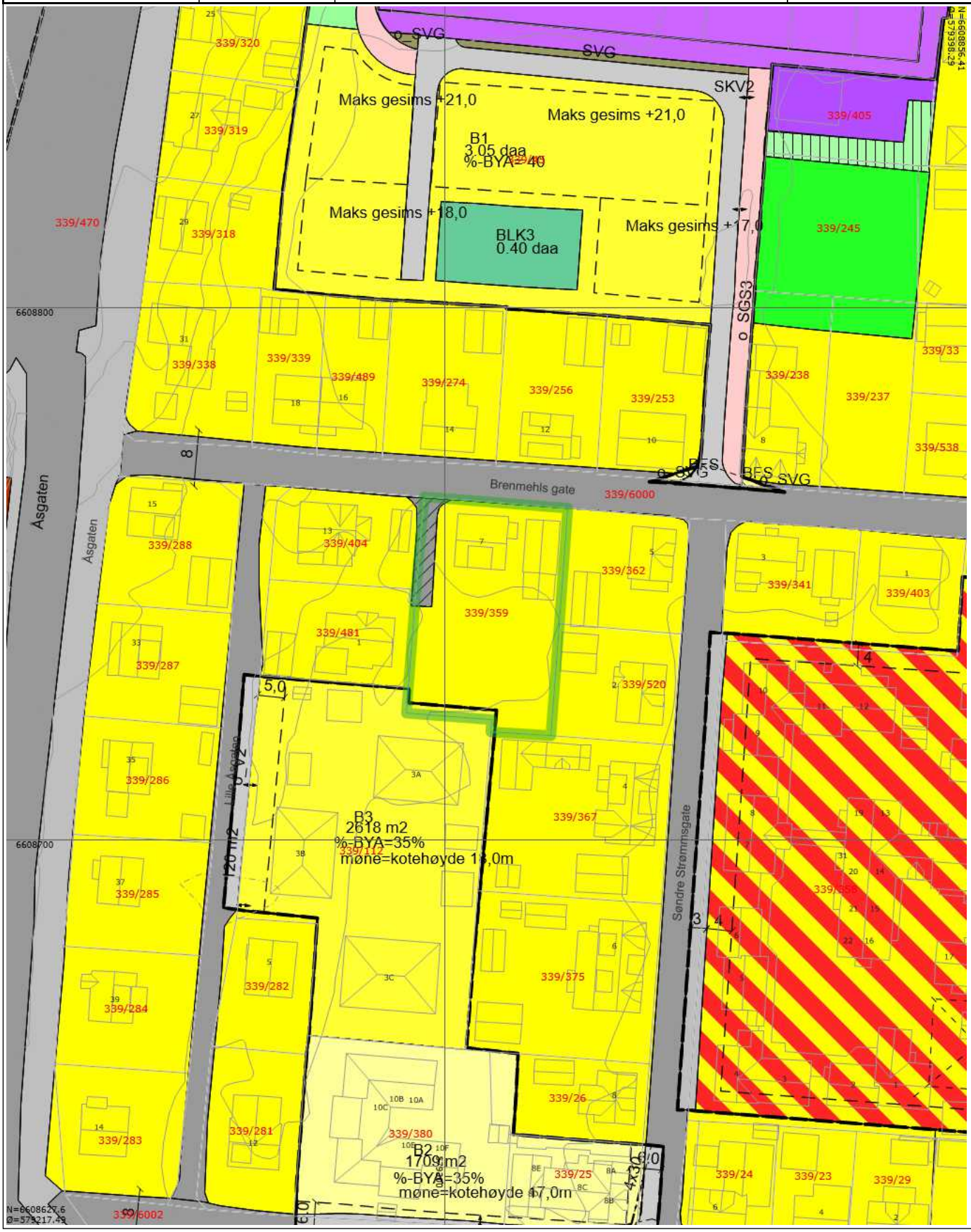
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	Plangrense	KpOmråde

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brenmehls gate 7 3060 SVELVIK			
Annen info:	Svelvik sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Industri
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Parkbelte industriområde
- Felles avkjørsel
- Bolig/Offentlig
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Industri
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur

Svelvik Kommune
-liten og go'

SVELVIK KOMMUNE
PlanID: 20150001, Rev.:05.05.16, Reguleringsplan vedtatt: 19.09.16

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING OG ENDRING AV PLANFORMÅL I REGULERINGSPLAN FOR SVELVIK SENTRUM - GNR/BNR 39/112 M/FL, LILLE ÅSGATEN 3 – SVELVIK KOMMUNE.

Med henvisning til Plan- og bygningslovens § 12-12, har Svelvik kommunestyre i møte den 19.09.2016 (utvalgsak 54/16) vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Svelvik kommune, dato: 19.09.2016

Andreas Muri
Ordfører

Paragraf 1 – 6

§ 1 Planens målsetning

Målsetningen for reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse som skal kunne være kommunale boliger. I tillegg omreguleres omkringliggende områder i tråd med nåværende bruk.

§ 2 Planens avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området vist på plankart merket LILLE ÅSGATEN (målestokk 1:500 i A1 størrelse), datert 07.01.15, sist revidert 05.05.16.

§ 3 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende reguleringsformål (PBL § 12-5):
- Bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplass) B1-B3.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlig vei) O-V1 og O-V2.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

4.1.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammetillatelse og ett-trinns saksbehandling) skal det foreligge dokumentasjon om ivaretakelse av krav til:

- Gjennomføring av geoteknisk undersøkelse er utført. Eventuell fare for kvikkleire/setninger skal være utredet.
- Innsending av detaljert utomhusplan, med redegjørelse for terrengbearbeiding. Planen skal vise uteoppholdsareal, lekeplasser, markdekke, beplantning, plassering av avfallsbeholder, kjøreadkomst/snuareal, parkeringsplasser og snøopplag.
- Plassering av nytt distribusjonsnett for elkraft på felt B3 og oppgradering av nettstasjon.
- Hvordan en forholder seg til en hver tids gjeldende retningslinjer for renovasjonsløsninger.
- Hvordan trafikksikkerheten ivaretas når området er ferdig utbygd.

4.1.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse og ett-trinns saksbehandling skal det foreligge dokumentasjon om ivaretakelse av krav til:
- Detaljprosjektering av nødvendige tiltak mot radonstråling.
- Oppfølging av retningslinjer for behandling av støy T-1442/2012 i forhold til bygge- og anleggsstøy.
- Håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann, overvann og trase for vannbåren varme (VA-plan).
- Trafikksikkerheten i anleggsperioden.

4.1.3 Før det gis brukstillatelse for nybygg innenfor område B3 skal følgende være ferdig opparbeidet :
- Utomhusarealer med oppholds- /lekearealer, beplantning, parkering og kjøreadkomst.

§ 4.3 Allmenne plankrav

4.3.1 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmede. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle fellesarealer, lekeplasser, trafikkanlegg og utearealer frem til inngangsdør til bolighus. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

4.3.2 Vann

Det skal utarbeides plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann (VA-plan). Planen skal bl.a. redegjøre for hvordan oppsamling, fordrøyning , rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal skal ivaretas og hvordan tilstrekkelig tilgang på slokkevann skal sikres. Overvann fra boligtomter skal håndteres på egen grunn og skal dimensjoneres for å tåle vesentlig nedbør på kort tid, og baseres på lokal behandling og bortledning så langt det er hensiktsmessig og mulig

4.3.3 Arkitektur

Ny boligbebyggelse skal ha kompakte og energieffektive planløsninger. Den skal ta hensyn til nærområdets bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og fasadeorientering. Den arkitektoniske utforming skal ha tydelig identitet og framtre som et tilskudd til Svelvik sentrum med høy kvalitet på materialer og med tidsmessig utforming. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal bygningers utforming og tilpasning begrunnes faglig og estetisk.

4.3.4 Ledninger

Veg- og ledningsanlegg skal anmeldes og etableres i henhold til kommunens retningslinjer for godkjenning av kommunaltekniske anlegg. Alle kabler som føres inn i området, skal føres fram som jordkabler. Nettstasjon, kabelskap, veglysmaster, kabeltraseer, vann- og kloakkledninger m.m. skal plasseres i samråd med kommunen og nettleverandører

4.3.5 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i planområdet blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller en sikringssone omkring de på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Vestfold fylkeskommune slik at de kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelt vilkåra for dette.

4.3.6 Forurensning
Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensingslovens § 7.

4.3.7 Energi
Alle enheter i ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Tilrettelegging innebærer at det skal avsettes areal til traseer for ledninger og varmesentraler.

§ 5 Bebyggelse og anlegg
(Jfr. Plan- og bygningslovens§ 12-5)

§5.1 Område for boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1-B2):

5.1.1 På hver tomt kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsens grunnflate inklusiv parkeringsplasser/garasjer, boder og lignende skal ikke overstige BYA = 35 % av regulert tomteareal. I BYA-beregningen inngår hver p-plass som 12,5 m^2 per plass.

5.1.2 Det kan tillates gesimshøyde på inntil 10,0 m og mønehøyde inntil 11,0 m. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.1.3 Frittliggende garasje/ bod/ avfallsbod tillates oppført med maksimal gesimshøyde 3,0 m, med maksimal mønehøyde 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, og med bebygd areal maksimalt 50 m^2.

Frittliggende garasje/ bod/ avfallsbod tillates plassert utenfor byggegrense og kan plasseres 1 m fra tomtegrense. Minste avstand mellom garasje og tomtegrense mot veg skal være 5,0 m dersom garasje plasseres med innkjøring vinkelrett mot veg.

5.1.4 På hver tomt skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet + 0,5 plass pr. boenhet til gjesteparkering.

5.1.5 For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet.

5.1.6 Uteoppholdsarealet skal utgjøre minimum 15% av BRA bolig for tomter under 1,5 daa. For tomter på 1,5 daa eller større skal uteoppholdsareal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig .

5.1.7 Det skal ikke plasseres konstruksjoner eller beplantning i høyden 0,5-1,5m som kan være til hinder for fri sikt.

5.1.8 Fasade for fremtidig bebyggelse skal ligge i byggegrense langs vei.

§5.2 Område for boligbebyggelse, blokkbebyggelse (B3):

5.2.1 På hver tomt kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsens grunnflate inklusiv parkeringsplasser/garasjer, boder og lignende skal ikke overstige BYA = 35 % av regulert tomteareal. I BYA-beregningen inngår hver p-plass som 12,5 m^2 per plass.

5.2.2 Det kan tillates gesimshøyde på inntil 10,0 m og mønehøyde inntil 11,0 m. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.2.3 Frittliggende garasje/ bod/ avfallsbod tillates oppført med maksimal gesimshøyde 3m, med maksimal mønehøyde 4m over gjennomsnittlig planert terreng, og med bebygd areal maksimalt 65 m^2.

Frittliggende garasje/ bod/ avfallsbod tillates plassert utenfor byggegrense og kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense. Minste avstand mellom garasje og tomtegrense mot veg skal være 5 m dersom garasje plasseres med innkjøring vinkelrett mot veg.

5.2.4 I felt B3 skal det avsettes 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet + 0,5 plass pr. boenhet til gjesteparkering. Maksimalt 14 plasser totalt. Minimum 1 plass skal være forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne.

5.2.5 For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet.

5.2.6 Det skal avsettes minimum 100m^2 til nærlekeplass ved utbygging av felt B3. Arealet skal vises på utomhusplanen som følger søknad om tillatelse til tiltak.

5.2.7 Uteoppholdsarealet skal utgjøre minimum 20% av BRA bolig.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jfr. Plan- og bygningslovens§ 12-5)

§6.1 Område for offentlig veg (O_V1 og O_V2)
Område for offentlig veg skal benyttes til kjøreveg og vegskuldre.

-- slutt –

SVELVIK KOMMUNE **REG.PLAN NR. 35**

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR SVELVIK SENTRUM.

OVERSIKT:

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen i målestokk 1:1000.

Området er regulert til:
Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fareområder
Spesialområder
Fellesarealer

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1. OMRÅDER FOR BOLIGER. (B1-B18 og SB1-SB 18).

a. Butikker, lager, verksted m.v. kan ikke innredes i bygge områdene for boliger. Dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre vesentlige ulemper for omgivelse kan bygningsrådet gjøre unntak.

b. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. For hver leilighet skal det avsettes plass for garasje/carport, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Anleggsmaskiner og lastebiler tillates ikke oppstilt på tomtene/ubebygd areal i boligområdet dersom dette etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for de omboende. Enkeltgarasjer og garasjeanlegg skal anmeldes sammen med tilhørende boliger selv om den/de skal bygges senere.

c. Den maksimale utnyttelsesgrad som er påført for kvartale gjelder for den enkelte tomt. Etasjetall framgår av planen. Utnyttelsesgraden beregnes i samsvar med definisjonen i byggeforskriftene. Hvor terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetg. Hvor det tillates underetg. kan bygningsrådet kreve brytning i fasadens høyde.

Byggesak 4/96

d. Bygningene skal som hovedregel ha saltak. Ark- og takop bygg kan tillates etter godkjenning av bygningsrådet. Bygningsrådet bestemmer takvinkel, og skal herunder ta hensyn til det som er naturlig for gatebildet og de tilstøtende bygninger.

e. For de branntekniske forhold legges til grunn gjeldende bestemmelser i bygningsloven og forskrifter. Bebyggelse skal oppføres frittliggende eller som gruppebebyggelse. Kravet til gruppebebyggelse framgår av forskrifter. Bygningsrådet kan tillate frittliggende bygning/tilbygg i mindre avstand enn 4 m franabogrense under forutsetnin av at det oppføres brannvegg.

2. OMRÅDER FOR FORRETNING (F1-11 og SF1-SF 15).

a. Områdene kan nyttes til forretninger, kontorer, servicefunksjoner, bevertningssteder o.l. virksomheter, samt adgang til å etablere boliger. Etasjetall og utnyttelse

grad skal være som angitt på planen. I området SF 9 skal imidlertid ny bebyggelse bak bebyggelsen mot Storgaten, kun oppføres i 1 etg. og under hensynstagende til en lavest mulig bebyggelse i forhold til kirken og bygningsmiljøet forøvrig.

I område F5 kan oppføres bygning for lettere industri-kontor- og forretningsvirksomhet.

Første etasje skal fortrinnsvis forbeholdes butikker og annen publikumsrettet virksomhet. Etter nærmere vurdering kan bygningsrådet godkjenne bolig i 1 etg. Bolig skal normalt legges i 2. etg. eller, etter særskilt vurdering, på de deler av tomtene som ikke grenser til gate.
Bebyggelsen skal være frittliggende, men bygningsrådet kan dispensere når dette ansees spesielt ønskelig. Bygningsrådet vil da stille de branntekniske krav som følger av gjeldende lov og forskrifter for bebyggelse som i reguleringsplan er fastsatt med mindre avstand enn nevnt i lovens § 70.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er til ulempe for strøket eller til sjenanse for den offentlige ferdsel.

c. Der egne byggegrenser mot gate/veg (trafikkareal) ikke er vist, gjelder reguleringsformålsgrensen som byggegrense.

d. Ved hvert nybygg eller større ombygging skal det på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, skaffes plass for parkering samt av- og pålessing etter bygningsrådets bestemmelser.

e. Inn- og utkjøringsforholdene skal være mest mulig oversiktlige og trafikksikre. bygningsrådet kan sette vilkår for lagring på tomta.

f. Før behandling av byggemelding kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende tomteareal. Planen skal vise avkjørsler, beplantning, parkering, ubebygd areal og gårdsrom, samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og/eller planlagt nabobebyggelse.

g. Bygningene skal som hovedregel ha saltak. Ark- og takoverbygg kan godkjennes av bygningsrådet. bygningsrådet bestemmer takvinkel og kan fastsette en annen takform. Det tas hensyn til det som er naturlig for gatebildet og den øvrige bebyggelse.
Bebyggelsens utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

3. <u>OMRÅDER FOR INDUSTRI</u> (I1-12).

a. Områdene skal nyttes til bebyggelse for industri-, lagerverksted-, og håndverksbedrifer etc. med tilhørende kontorer for administrasjon med etasjetall og utnyttelsesgrad som angitt på planen.

Bygningsrådet kan tillate innredet bolig som har direkte tilknytning til virksomheten. Bygningsrådet kan hvor

forholdene ligger tilrette for det m.h.t. adkomst og parkering tillate forretningsmessig virksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift.

Innenfor områdene kan bygningsrådet godkjenne at arealet oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov.

b. Det tillates ikke anlegg som vedlukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensede strøk.

c. Ved nybygging på industriområde skal det mot boligbebyggelse anlegges parkbelter med bredde som vist på planen. Parkbeltet skal beplantes med skjermende beplantning etter en plan som skal godkjenes av bygningsrådet.

d. Det skal på egen grunn sørges for plass for av- og pålessing, intern trafikk, samt det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommend bygnings bruk.

e. All form for lagring på den ubebygde del av tomta skal godkjennes av bygningsrådet og vises i situasjonsplanen for tomta.

f. Takform og eventuell takvinkel skal godkjennes av bygningrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel og likeartet taktekking. Bebyggelses utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

4. <u>OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINER .</u> (01 08 og S01-S02).

a. Bebyggelsen kan oppføres med etasjetall og utnyttelsesgra som vist på planen.

Bygningsrådet kan tillate innredet bolig som har direkte tilknytning til virksomheten.

I område 04 og 06 kan innredes lokaler for servicefunksjoner som bankfilial, reisebyrå, kafeteria/kiosk, forretning.

b. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles. Bebyggelses art og utforming avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Takform, takoppbygg og evt. takvinkel bestemmes av bygningsrådet og skal herunder ta hensyn til det som er naturlig for gatebilde og den øvrige bebyggelse.

c. Det skal avsettes plass på egen grunn for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig

for vedkommende bygnings bruk.

Inn- og utkjøringsforholdene skal være mest mulig oversiktlige og trafikksikre. Bygningsrådet kan sette vilkår for lagring på tomta.

5. OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL (A1-A2 og SA1- SA2).

a. Bebyggelsen kan oppføres med utnyttelsesgrad og etasjeta som vist i planen. Bygningsrådet kan tillate innredet bolig som har direkte tilknytning til virksomheten.

Området SA1 er regulert for Losjens forsamlingslokale. Området SA2 og AL er tomt for 2 forskjellige menighetshus.

b. Hvor det er mulig må det på egen grunn skaffes nødvendig plass for parkering for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

c. Bebyggelsens art og utforming skal godkjennes av bygnings rådet.

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER.

1. Ny Riksveg 319 mot Tømmeråsen ved Åsgaten er avkjørselsregulert og avkjørsler til denne tillates ikke utover det som er vist i planen.

2. Storgt. på strekningen Fergeleiet - Myhresgt. utformes sc gatetun etter detaljplan som skal godkjennes av bygningsrådet/vegmyndighet.

3. Innenfor frisiktsområder tillates ikke beplantning eller bruk som hindrer frisikt (jfr. veglovens § 29).

4. På rene gangveger er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt med unntak av de kjøretøy som blir bestemt ved skilting. På kombinert gang- og adkomstveger er kjøring for tilstøtende eiendommer tillatt.

5. Nødvendige skjæringer, fyllinger, grøfter o.l. kan anlegges på tomtegrunn i tillegg til det areal som er regulert til trafikkformål.

6. For kommunale veger, riks- og fuylkesveger fastsettes gjerders plassering av den enkelte vegmyndighet. Nødvendig areal til grøfter kan erverves i tillegg til det areal som er regulert til trafikkformål på plankartet.

7. I området regulert til havn kan bygningsrådet tillate oppført nødvendig bygning til havnas drift så som kontor verksted, lager.

8. Hvor gangveg langs vannet krysser båtopptrekk o.l. skal gangvegen gå i bru over. Tidligere branngang er og strandsoner ut for disse som er beliggende i trafikkområdet skal søkes bevart i sin nåværende form.

9. Bestående trær i området regulert til trafikkformål kan ikke felles uten bygningsrådets tillatelse. Allé-trærne i Myhresgt. er bevaringsverdige og må ikke felles uten særlig sakkyndig vurdering av bl.a. mulighet for flytting/nyplanting.

§ 3 FRIOMRÅDER.

1. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdets bruk.

2. Bestående trær i regulerte friområder kan ikke felles uten bygningsrådets tillatelse.

§ 4 SPESIALOMRÅDER.

1. BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE:

Områdene er regulert til spesialområde av historisk-antikvarisk verdi og områdenes særpreg. En vesentlig del av bebyggelsen er vurdert å være bevaringsverdig, enten p.g.a. sin egenverdi eller p.g.a. sin miljøverdi.

a. Eksisterende bebyggelse.

I spesialområdene tillates bebyggelsen som regel ikke revet. Bebyggelsen bevares i samsvar med den bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått. Samtidig skal den bygningsmessige standard til enhver tid søkes holdt på forsvarlig nivå i forhold til de enkelte bygningers bruk.

De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til dimensjoner materialer og farger opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere.

Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at kravene i bygningslov og forskrifter oppfylles.

b. Ny bebyggelse.

Utnyttelsesgraden for de enkelte områdene skal være som angitt på planen. Høyden for eventuelt nye hus fast-

settes av bygningsrådet innenfor den ramme lov og bestemmelser for øvrig setter, dog ikke over 2 etasjer med innredet loft.
Jfr. forøvrig etasjetall påført plankartet.

Før nybygg eller fornyelse av et større byggeområde tas opp til endelig behandling, kan bygningsrådet kreve at de nye bygninger vises innpasset i det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø m/fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse, og hvis nødvendig, i en ny bebyggelsesplan for full utbygging av tomta eller området.

Da områdene domineres av trehusbebyggelse, skal eventuell nybygg søkes kledd med trepanel. slik at form og proposjoner i helhet og i detaljer - materialbehandling og farger - harmonerer med den eksisterende bebyggelses særpreg.

Fortaus- og gatebelegg, skilt, reklame og antenner, utvendig belysning, farger og beplantninger, gjerder og murer, skal harmonere med strøkets karakter.

Byggemeldinger innenfor spesialområdene for bevaring skal forelegges Fylkeskonservatoren for uttalelse før behandling i bygningsrådet.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

1. Hvor byggelinjer ikke er vist i planen avgjøres bygningens plassering på tomta i hvert tilfelle av byningsrådet. Se også under de enkelte byggeformål.

2. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen harmonerer ved god form og materialbehandling. Utvendige farger, herunder farger på tak samt taktekkingen kan kreves godkjent av bygningsrådet.

   Bygningenes sokkelhøyde skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Avkjørsler, parkering, innhengning høyere enn 1,0 m, skjermvegger m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

4. Ikke bebygde arealer må gis en tiltalende utforming og behandling. Arealene må holdes ryddig og pene. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg.

5. Eksisterende trær og vegetasjon av verdi må søkes bevart. Tomter må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for nabo eller offentlig ferdsel. Trær må videre holdes i slik høyde at de ikke sjenerer nabotomter.

6. Tørkestativ, søppeldunker, containere, avfall o.l. skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er minst mulig til sjenanse og ulempe for omgivelsene.

7. Når særlige grunner taler for det, kan unntak fra reguleringsbestemmelsene gjøres av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter for Svelvik kommune.

Bygn.sj. 20.10.82.
Endret Bygn.sj. 24.11.83.
Endret Bygn.sj. 19.11.84.
Endret Bygn.sj. 25.02.85.

Vedtatt i Svelvik Kommunestyre 03.04.1986.

Utskriftsdato: 08.09.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	359	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenmehls gate 7, 3060 SVELVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06029389	128	29.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	40

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 08.09.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	359	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brenmehls gate 7, 3060 SVELVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 532,00 kr
Vann	2 182,01 kr
Sum	**5 714,01 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**2 580,60 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 339	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Brenmehls gate 7, 3060				
Referanse: 83251093				
Avtalenummer: 1115936				
Dato: 09.09.2025				

Årsgebyr renovasjon: Kr 4930,00 ,-
Antall terminer: 2 (Privat)
Restanse renovasjon: Kr 2465.00 ,-
Type renovasjonsordning: Standard renovasjon
Forfall neste faktura: Februar

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**339**	**359**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	163335638	0	Tatt i bruk	Bolig	154	0	0	154

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6608756 Øst: 579307 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.03.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	154	0	Kjøkken	1	1	Brenmehls gate 7	339	359	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	79	0	79

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	75	0	75

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**339**	**359**	**0**	**0**	Grunneiendom	BRENMEHLSGT 5	Ja	1137,8	1133,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.09.1915	Nei	Nei	Nei			Nord: 6608742 Øst: 579307.91 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			339/359	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			339/359	0
Oppmålingsforretning	21.03.2011	23.03.2011			339/404	0
					0/0	0
					339/359	0
					339/538	0
					339/489	0
					342/1	0
					39/511	0
					339/339	0
					339/403	0
					339/470	0
					339/358	0
				Mottaker	339/6000	1254.1
					339/238	0
					339/288	0
					339/256	0
					339/237	0
					339/341	0

				339/362	0
				339/539	0
				339/112	0
				339/253	0
				339/338	0
				339/274	0
Grensejustering	21.09.1972	M 1264	Mottaker	339/112	32.5
			Avgiver	339/359	-32.5
Grensejustering	21.09.1972	M 1265	Avgiver	339/112	-56.2
			Mottaker	339/359	56.2
Nymatrikulering	06.09.1915	M 0354	Mottaker	339/359	1109.8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163335611	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	31	31
163335638	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	154	0	154

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Brenmehls gate	7			Nord: 6608756 Øst: 579307 System: EPSG:25832		Stemmekrets 13-Svelvik Grunnkrets 1606-Søndre Svelvik Postnummerområde 3060-SVELVIK Tettsted 2562-Svelvik SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 0354	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: TIDL MATR 32 D/NYSKYLDL 13/11-79

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1137,8	Nord: 6608742,00012926 Øst: 579307,90999551 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

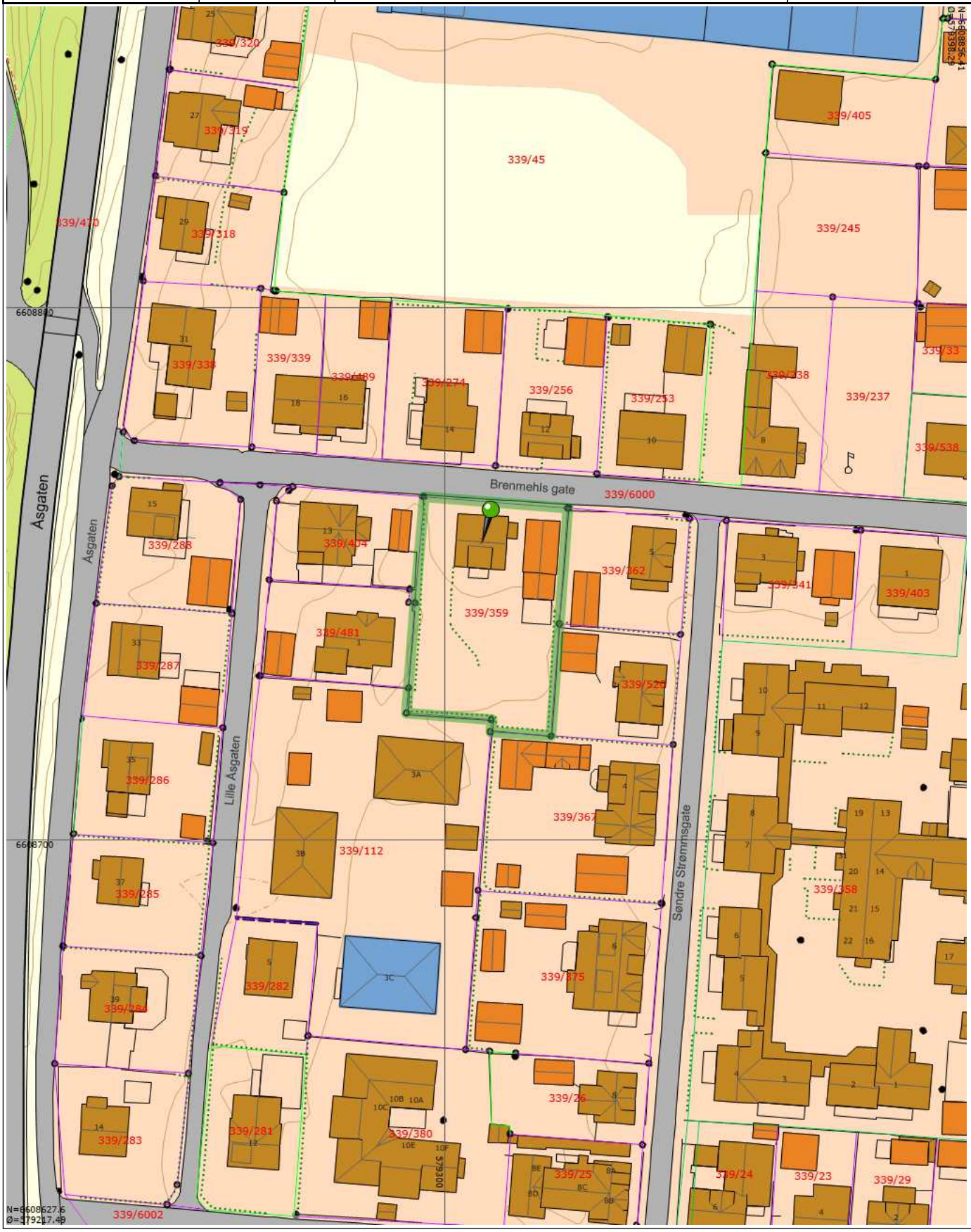
KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brenmehls gate 7 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	339	359	0	0

Adresse:	Brenmehls gate 7, 3060 Svelvik

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	02.04.2013	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	16.05.2022	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.-	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 08.09.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammen kommune

DOK - alle datasett

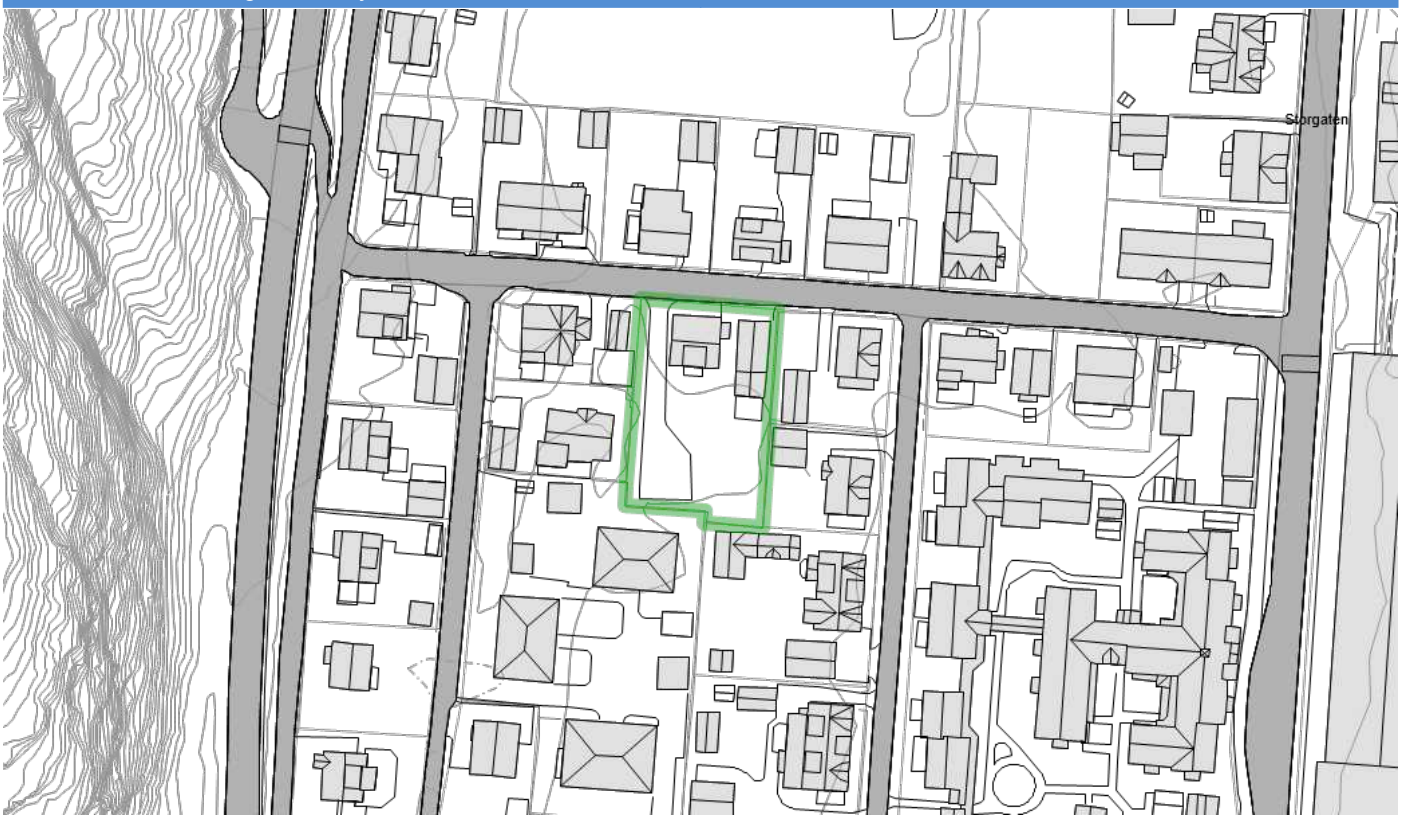
Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**339**	**359**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



▲ Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	339	359	0	0	1	1137.78m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	101.94m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	91.83m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	968.53m^2
Flomfare	35.11m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1137.78m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119860001	Svelvik sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1104.37m^2
071120150001	Detaljert reguleringsplan og endring av planformål for - GNR/BNR 39/112 mfl Lille Åsgaten - Svelvik kommune.	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	33.41m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	3.80m^2
Boliger	1037.78m^2
Felles avkjørsel	62.79m^2
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	33.41m^2

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**339**	**359**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	339	359	0	0	1	1137.78m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	101.94m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	91.83m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	968.53m^2
Flomfare	35.11m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1137.78m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119860001	Svelvik sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1104.37m^2
071120150001	Detaljert reguleringsplan og endring av planformål for - GNR/BNR 39/112 mfl Lille Åsgaten - Svelvik kommune.	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	33.41m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	3.80m^2
Boliger	1037.78m^2
Felles avkjørsel	62.79m^2
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	33.41m^2

Brenmehls gate 7

Nabolaget Svelvik sentrum - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Tømmerås skole (1-7 kl.) 344 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	28 min 22.2 km
Heltberg vgs. Drammen	30 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Åsgaten 24	4 min
Svelvik Kirke	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Svelvik apotek Linje 91, 92, 93	3 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	26 min 21.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Tømmerås barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 0.9 km
Ebbestad barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 2.6 km
Berger barnehage (0-5 år) 48 barn	9 min 7.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Svelvik	8 min
Kiwi Svelvik Senter	12 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 2025

VARER/TJENESTER

Svelvik Senter	13 min
Boots apotek Svelvik	4 min
Svelvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Strømmhallen Flerbrukshall	4 min
Strømmbanen Ballbane	6 min
Studio 90	5 min
Fitnessplanet Svelvik	22 min

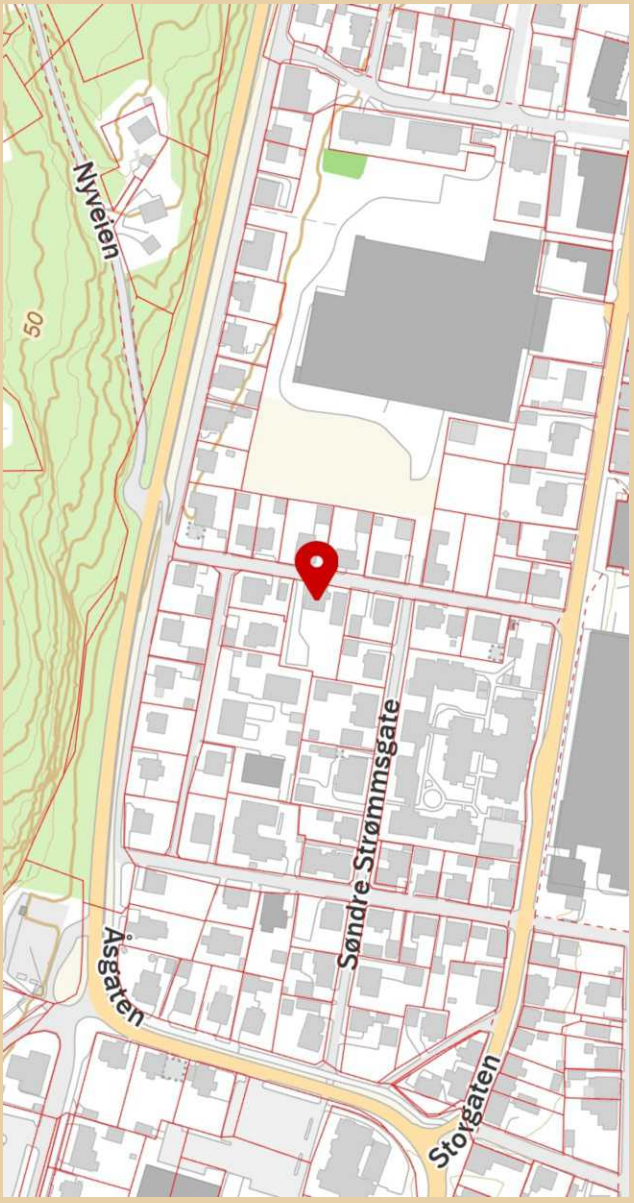
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

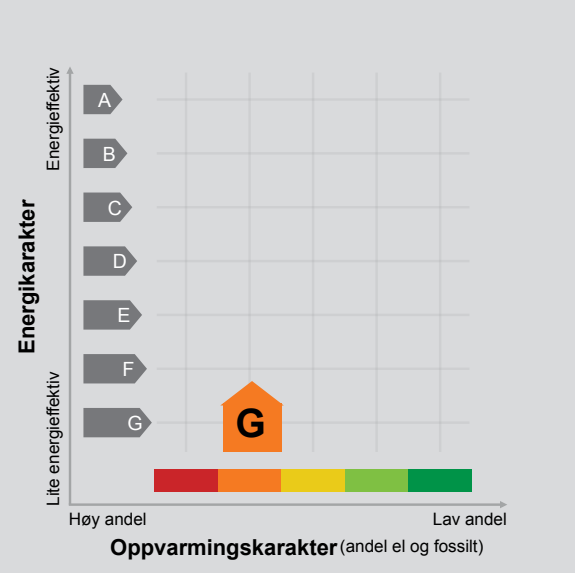
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Brenmehls gate 7
Postnummer	3060
Sted	SVELVIK
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	339
Bruksnummer	359
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163335638
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166757
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	227
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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:
Brenmehls gate 7, 3060 Svelvik
Gnr. 339, Bnr. 359, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251093

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@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.
