

# PROAKTIV

Idyllisk Med dypvannsbrygge  
og privat strand!

## strandeieendom



FREDRIK BØDKERS GATE 9



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

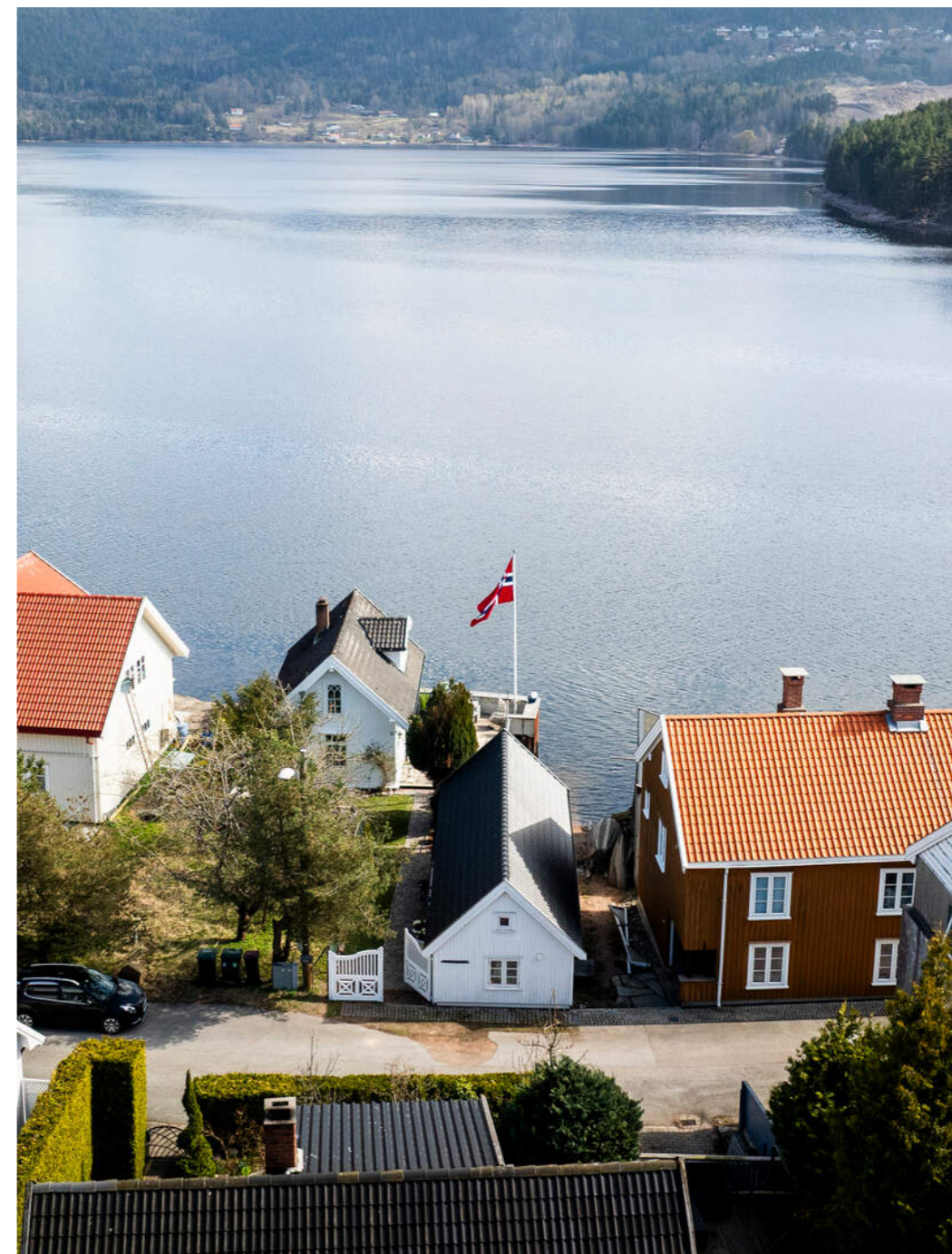
• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## SVELVIK

I perfekt avstand fra Drammen og Oslo finner man denne herlige «sørlandsdyllen», i vakre Svelvik. Rolig og usjenert, men likevel nærhet til det meste. Det er ingen boplikt på eiendommen, så boligen egner seg like godt som helårsbolig som sommerhytte.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 Svelvik

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 339, bnr. 129, i Drammen kommune

**Prisantydning:** 7.550.000,-

**Omkostninger:** 190.128,-

**Totalpris:** 7.740.128,-

**Kommunale avgifter:** 4.097,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1878

**Rom/soverom:** 2/2

**BRA-i:** 57 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 34 m<sup>2</sup>

**TBA:** 60 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i offentlig gate.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød G.

**BRA:** 91 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	7	8	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
48	94	96	101
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
176			
Budskjema			



**Caroline Ringså Ask**  
Daglig leder/Partner/Megler  
934 11 602  
cr@proaktiv.no

**Proaktiv Briskeby**  
Løvenskiolds gate 23  
22 44 24 00

**Proaktiv fra start til slutt!**

# Din eiendomsmegler

Caroline startet sin karriere i 2005 i Aktiv eiendomsmegling og allerede i 2007 ble hun partner. Hun besitter den prestisjefylte tittelen «årets megler» i 17 år.

Caroline er en målbevisst person med stor arbeidskapasitet og et ektefølt engasjement for megling. Det er bakgrunnen for de imponerende resultatene hun skaper for sine kunder i

det daglige. Hun er positiv, engasjert og løsningsorientert. Etter mange år i bransjen besitter Caroline en bred faglig erfaring og kompetanse som strekker over de fleste områder.



**Øystein Edsbergløkken**  
Eiendomsmegler/Partner  
480 43 839  
oystein@proaktiv.no

**Proaktiv Briskeby**  
Løvenskiolds gate 23  
22 44 24 00

**Proaktiv fra start til slutt!**

# Din eiendomsmegler

Øystein Edsbergløkken har jobbet som eiendomsmegler siden 2004. Han er fremoverlent, løsningsorientert og opptatt av en ryddig og effektiv prosess.

Øystein fokuserer på kvalitet og verdiskapning for sine kunder, og han overlater ingenting til tilfeldighetene. Dette preger hans tilnærming til faget og hvert enkelt oppdrag. Med et øye for

detaljer vet han at alle eiendommer trenger full oppmerksomhet og skreddersydde løsninger for å oppnå best mulig resultat for alle sine kunder.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# SVELVIK

**Kommune:** Drammen / **Område:** Drammen - Svelvik

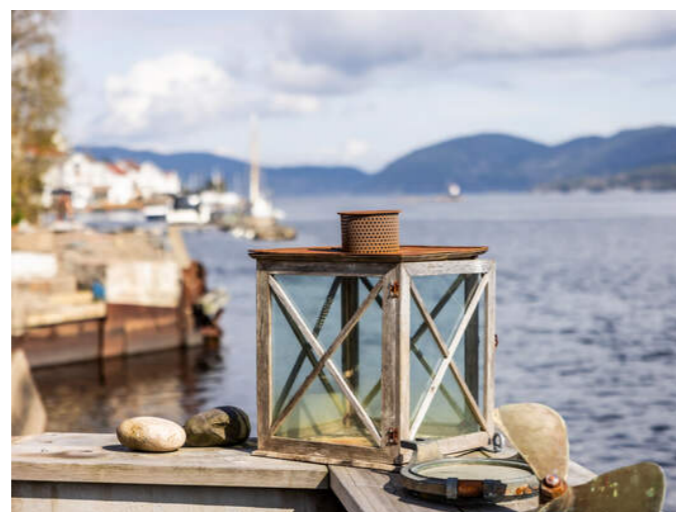
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager samt kulturelle møteplasser. Svelvik er en koselig kystby ytterst i Drammensfjorden, hvor både fastboende og turister trives hele året.

## Beliggenhet

Denne praktfulle strandeieendommen i Svelvik kombinerer det beste av to verdener - en tilbaketrukket, privat og idyllisk plassering ved fjorden, med kort vei til sentrum, offentlig transport og servicetilbud. Med privat strand, brygge og sjøbod er eiendommen skapt for deg som ønsker det lille ekstra - enten du drømmer om en helårsbosatt perle eller en sjelden fritidseiendom i særklasse. Omgitt av vakker natur, med gode turmuligheter og maritim livsstil rett utenfor døren, er dette et sted som må oppleves.

Butikker og servicetilbud:

Eiendommen har en nydelig og fredelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Svelvik, med nærhet til sentrum og alle nødvendige servicetilbud. Svelvik sentrum ligger kun få minutter unna, og byr på et sjarmerende og oversiktlig handelsområde med blant annet matbutikker, apotek, blomsterforretning,



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Svelvik ferjekai Linje 91, 92, 93	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	25 min 🚶 20.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min 🚶
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 28 min 🚶

## DAGLIGVARE

Kiwi Svelvik Senter	1 min 🚶
Rema 1000 Svelvik	4 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Svelvik Senter	2 min 🚶
🏪 Apotek 1 Svelvik	4 min 🚶

## SPORT

⚽ Solbakken Friidrettsanlegg Fotball, friidrett	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Strømmhallen Flerbrukshall Aktivitetshall	17 min 🚶 1.4 km
🎨 Studio 90	10 min 🚶
🏋️ Fitnessplanet Svelvik	6 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Svelvik Kirke	10 min 🚶
-----------------	----------



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



vinmonopol, post i butikk, helsestasjon, bibliotek og frisørsalonger. Her finner du også flere koselige kaféer og restauranter - mange med uteservering i sommersesongen og utsikt over fjorden.

Det lokale næringslivet er preget av personlig service og lokal forankring, noe som gir en lun og trygg atmosfære i hverdagen.

Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

På sommerstid er det liv og røre i sentrum, med små arrangementer og markeder som skaper en levende og hyggelig småbyfølelse.

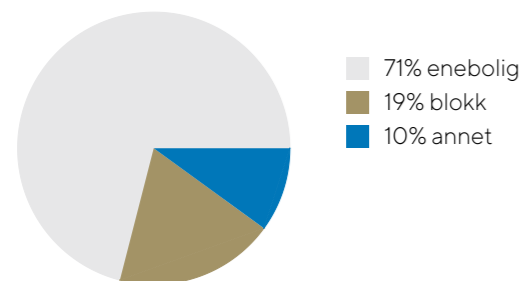
Skulle du ønske et større utvalg av butikker og tjenester, er det kort vei til Drammen, som kan nås med bil på rundt 30 minutter. Her finner du store kjøpesentre som Gulskogen og CC Drammen, samt et bredt tilbud av spesialforretninger, kulturliv og serveringssteder. Kombinasjonen av det rolige strandlivet i Svelvik og enkel tilgang til byens fasiliteter gjør dette til en svært attraktiv beliggenhet.

Offentlig transport:

Svelvik har gode forbindelser med offentlig transport til både Drammen, Oslo og omkringliggende områder. Det går regelmessige bussavganger fra sentrum, og nærmeste bussholdeplass er lett tilgjengelig fra eiendommen. Bussene korresponderer med togavganger fra Drammen, hvor du enkelt kommer deg videre til Oslo og Gardermoen.

For pendlere er dette et godt utgangspunkt - enten du jobber i Drammen, Vestfold-byene eller hovedstadsområdet. Reisetiden til Oslo med bil ligger på rundt én time, avhengig av trafikk. Svelvikferja mellom Svelvik og Verket

**BOLIGMASSE**



(Hurumlandet) gir også effektiv forbindelse til E134 og videre mot E18, noe som gjør dette til et fleksibelt knutepunkt for deg som ønsker å kombinere hverdagsliv i rolige omgivelser med enkel tilgang til by og arbeidsliv.

Selv om eiendommen har en tilbaketrukket og eksklusiv beliggenhet ved vannet, er den på ingen måte isolert. Det er lett å kombinere hyttefølelsen med hverdagens krav til logistikk og tilgjengelighet.

Tur, fritid og rekreasjon:

Det er vanskelig å finne en mer komplett arena for rekreasjon og livsnytelse enn det denne strandeieendommen tilbyr. Med privat strandlinje, egen brygge og utsikt over Drammensfjorden bor du midt i naturen, men med komfort og bekvemmelighet.

Her kan du ta morgenkaffen på terrassen mens du ser solen stige opp over vannet, eller ta et forfriskende morgenbad fra din egen brygge. Båtentusiaster vil sette stor pris på de

**SKOLER**

Tømmerås skole (1-7 kl.) 344 elever, 18 klasser	19 min 1,6 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 14 klasser	18 min 1,5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	27 min 21,3 km
Heltberg vgs. Drammen	28 min

**BARNEHAGER**

Tømmerås barnehage (1-5 år) 55 barn	17 min 1,4 km
Ebbestad barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 2,5 km
Berger barnehage (0-5 år) 48 barn	11 min 8,5 km

maritime fasilitetene, og fjorden byr på flotte forhold for båtliv, kajakkpaddling, fiske og bading - enten du er aktiv utøver eller ønsker en avslappende stund i vannkanten.

Svelvik og omegn har også flotte turmuligheter, med stier og skogsområder som egner seg til både korte og lange turer året rundt. Det populære turmålet Bergeråsen byr på vidstrakt utsikt, og det finnes merkede turløyper og lysløyper for både sommer- og vinteraktiviteter.

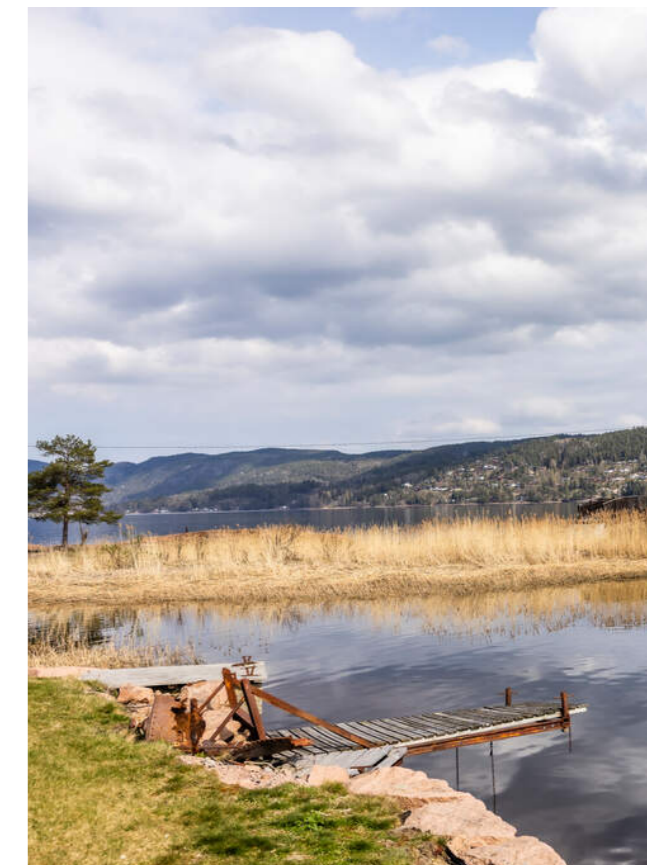
Om sommeren arrangeres det ofte konserter, kunstutstillinger og små festivaler i og rundt Svelvik sentrum. Det gir området en sjarmerende småbysjarm kombinert med kulturopplevelser i nærmiljøet.

Eiendommen legger kort sagt alt til rette for et rikt og avslappende liv med nærhet til både sjø og natur - enten du ønsker helårsbosetting eller en luksuriøs fritidsbolig.

Skoler og barnehager:

Svelvik er et godt valg for familier med barn, takket være det solide tilbudet av skoler og barnehager. Innenfor kort avstand fra eiendommen finnes det flere barnehager, både kommunale og private, som legger vekt på trygge rammer og lek i naturnære omgivelser.

Svelvik skole dekker barnetrinnene og har et godt omdømme med fokus på både faglig utvikling og sosial trivsel. For



ungdomstrinnet finnes Berger skole og Svelvik ungdomsskole, som begge er lett tilgjengelige med bil, sykkel eller offentlig transport.

Det er også skolefritidsordninger (SFO) og et godt samarbeid mellom hjem og skole i kommunen. I tillegg arrangerer lokale idrettslag og foreninger fritidsaktiviteter for barn og ungdom, med alt fra fotball og turn til musikk og friluftsliv.

Det trygge og oversiktlige nærmiljøet, kombinert med tilgang på natur og sjø, gir barn en oppvekst med både frihet og trygghet. For foreldre betyr det en hverdag med lite stress, korte reiseveier og god balanse mellom jobb og familieliv.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærrområdet.

**Bebyggelse**

Området består hovedsakelig av småhus og villabebyggelse.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

# VELKOMMEN TIL FREDRIK BØDTKERS GATE 9

Vi starter utendørs - boligen er omringet av sjønære, idylliske og solrike uteplasser.

## BYGGEMÅTE

### Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp/beslag av kobber. kobber beslag rundt pipe. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

### Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har tapet, laft, mdf brystning og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Lovlighet:

Enebolig: foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 26.03.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.





































# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Hovedhus: Stue, kjøkken, badrom og soverom.  
Sjøbod: Stue, kjøkken og bad/vaskerom.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 57 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 34 kvm  
- Totalt BRA: 91 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 60 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Velkommen til Fredrik Bødtkers gate 9 - en idyllisk strandeieendom med særegenhet og sjel. Eiendommen har adkomst via en flott port og inngjerdet forhage.

Vi begynner med hovedhuset hvor du møtes av en lun stue med god plass for en større sofagruppe med tilhørende mediebenk. Herfra er det utgang til husets joker; den solrike terrassen og private bryggen.

Her kan lange sommerdager nytes i godt lag, med bølgeskulp, sjøbris og optimale solforhold.

Vi beveger oss inn igjen og går videre inn til det hyggelige spisekjøkkenet. Her er det plass for en spisegruppe hvor frokosten kan nytes til den vakre utsikten.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er røropplegg til oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med kullfilter.

Badet er flislagt med gulvvarme i dusjsonen, og innredet med servant med servantskap, dusjnische og toalett. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vi tar oss videre opp trappen til loftsetasjen hvor vi finner et rom innredet som soverom i en ende og stue i den andre enden.

## Sjøbod:

Den sjarmerende sjøboden ble bygget i 2017 og står fint i stil til hovedhuset. Sjøboden har adkomst fra en privat strand og er perfekt å benytte som gjestehus.

Her møtes du av nok en luftig stue med fantastisk utsikt. Stuen er av god størrelse og har plass for både sofa og spisegruppe.

Videre finnes et flislagt badrom med varmekabler. Badet er innredet med bolleservant, toalett, dusjhjørne med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin.

## Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

# STUE





#### HOVEDHUS:

##### TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik på 15 mm på 2 meter i stue. Planavvik på 85 mm i kjøkken og 45 mm på 2 meter. Planavvik på 60 mm i gang. Bjelkelag er det ikke mulig å kontrollere.

Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Terrangforhold: Terranget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk er plassert i dusj med høy terskel. Sprukket flis. Ingen tilluft. Hull etter tidligere oppheng. Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann føres til sluk men til tilstøtende rom.

##### TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Vindskier og islekter er aldersslitt/råteskadet

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterkledningen er i utgangspunktet behandlet med linolje, dette fører til noe

blærer og ujevnheter. Boligen har moderniseringsbehov og det kan forekomme forhold/skader på bygningsdeler som ikke lot seg avdekke befaringsdagen, men som kan komme til syne ved eventuell demontering/rivning av de aktuelle bygningsdelene.

Dører: Pakning i dør mangler. dette fører til trekk.

Overflater: Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, det må påregnes en generell oppgradering.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik på 24 mm på 2 meter og 38 mm i hele stuen

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er ikke fremlagt kontroll av pipe/ildsted.

Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Smalt og bratt trappeløp som ikke tilfredsstillende dagens krav.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Kjøkken - Overflater og innredning: Utslagsvask har krakelert. Armatuor lekker. Fuktskade på benkeplate.

Kjøkken- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet

og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

SJØBOD:  
TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK  
Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik på 45 mm i hele stuen, 19 mm på 2 meter.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK  
Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved, vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/fuktsikring. Tilstandsgrad satt grunnet manglende dokumentasjon.

Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Vegg er tette. med plast bak panel

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

## Oppvarming



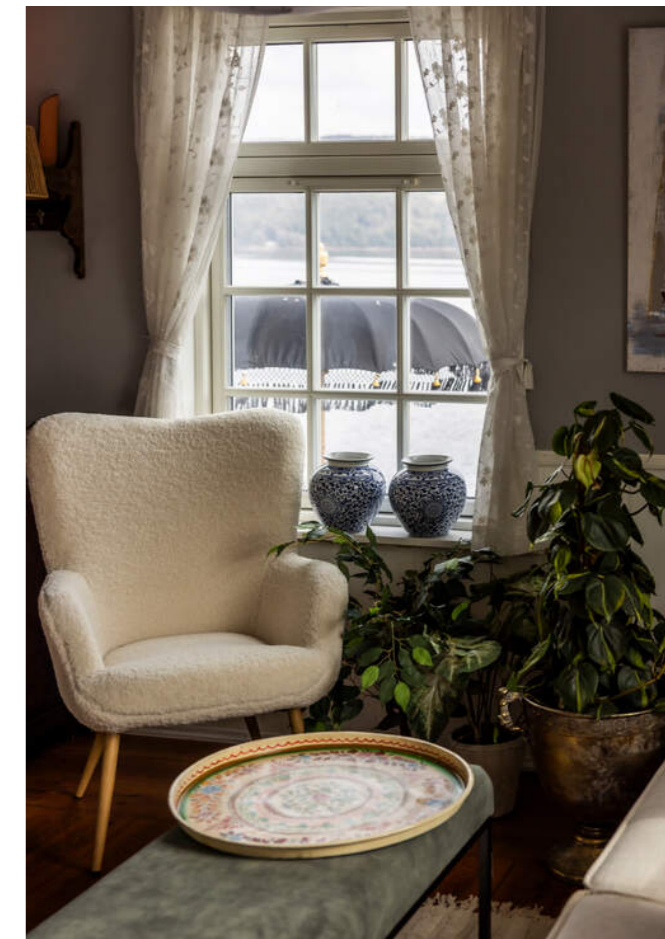
Elektrisk.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg - eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.

## Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.





# KJØKKEN OG SPISESTUE











0 3  
Frys

0 3  
Ovns

0 3  
Ovn Klosett



KNIVER



Miele



# BADEROM



VI BEVEGER OSS  
VIDERE OPP TIL  
LOFTSETASJEN













# SJØBODEN







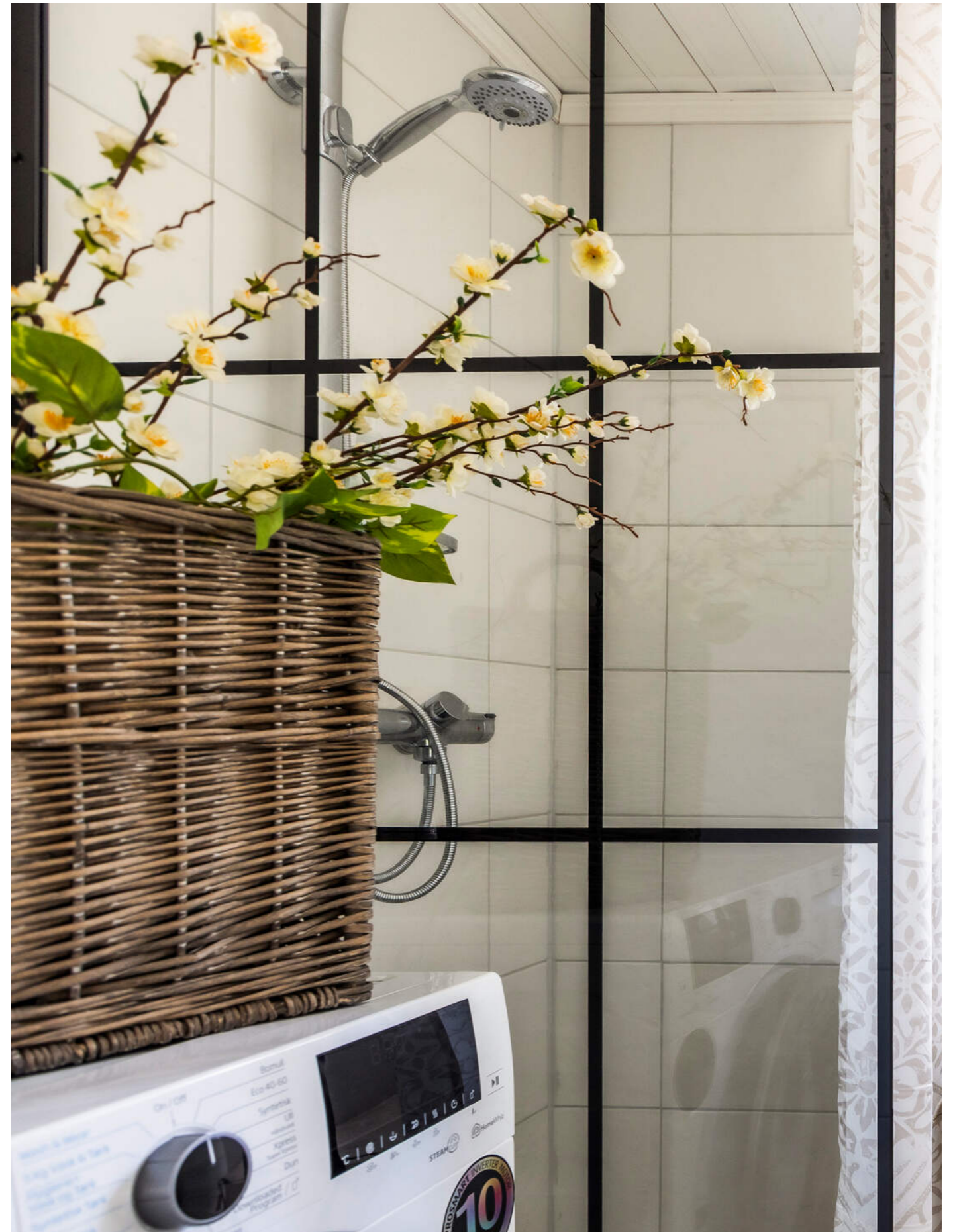




CUTLERY SUNDRIES







# PLANTEGNINGER

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Eierform: Eiet tomt  
Pent opparbeidet strandtomt med inngjerdet hagedel, privat strand og brygge.

### Utstyr

- Dypvannsbrygge  
- Automatsikringer  
- Elektriske varmekabler

## ØKONOMI

### Formuesverdi

Formuesverdi kr 528 799 per 31.12.23

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 4 097,50 pr. år  
Vann og avløp, fakturert gebyr i 2024.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Faste løpende kostnader

Antatte løpende kostnader for denne bolig er fordelt som følger:

- Strøm: Selger hadde i 2024 totale strømkostnader på ca kr 30.000,-  
- Alarm: ca kr 4.000,- pr år  
- Forsikring: ca kr 5.000,- pr år

Alle beløp er basert på selgers nåværende bruk og avtaler.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt for 1. januar 1998, jf. pbl §21.10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Byggemappen på boligen er antatt forsvunnet og papirer foreligger derfor ikke hos plan og bygg.

Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/ brukstillatelse på eiendommen. Ut over udatert tegning / skissetegning av den frittstående utvendige boden, foreligger det ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter den tilbygde hovedinngangen, terrassene eller fasadeendringer.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Utdrag fra selger egenerklæring:  
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
JA, kun av faglært. 2017. Nytt bad i sjøbod, røropplegg og vvs ved Bdr Kittelsen rør i Svelvik.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
JA: Det har vært antydning til gamle, inntørkede fuktmerker i himling rundt pipa. Disse var der allerede ved vår overtagelse i 2010. De har ikke utviklet seg i vår eietid.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
JA, kun av faglært. 2024. Byttet enkelte stokker i laftekassa og montert nytt vannbrett rundt hele huset.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
JA: Det er delvis åpen kjeller, huset ligger delvis ute i fjorden Vann kommer inn i kjelleren ved springflo, og slik har det vært siden huset ble bygget.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
JA, kun av faglært: 2017. Nytt komplett el-anlegg i sjøboden, inkl. gulvvarme. Nytt fordelingsskap på husets yttervegg.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør

eller vannrør?  
JA: Vanninntaket har sprukket, men ble reparert. Dette skjedde cirka 2020.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
JA: Reparasjon av utvendig lekkasje på vanninntaket. Se punktet over. Vann og avløp ble lagt inn i sjøboden i forbindelse med bygging av denne.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
JA: 2017. Det ble installert elektrisk gulvvarme i sjøboden i forbindelse med bygging av denne.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
JA: Huset er fra 1870, det var og er sprekker i gammel grunnmur.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
JA: Peisen og pipa er ikke godkjent av feiervesenet. Vi har aldri brukt ildstedet.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
JA: Vi har sett spor etter mus på kjøkkenet ved ujevne mellomrom vinterstid. Etter at gamle trestokker ble byttet ut har vi ikke sett dette.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
JA: Det ble i 2024 byttet ut noen av de nederste stakkene i laftekassa.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
JA: Flislagt bad med egeninnsats i sjøboden 2017.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

0/902637-1/27 Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

2020/1929409-1/200 Omnummerering ved kommuneendring  
01.01.2020 00:00  
2024/859694-1/200 Omnummerering ved kommuneendring  
01.01.2024 00:00

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til boligformål.

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 339 Bnr. 129 i Drammen kommune

#### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Prisantydning inkludert omkostninger

7 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

28,- (Utskriftsgebyr pantattest)

188 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 550 000,-))

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

190 128,- (Omkostninger totalt)

7 740 128,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

#### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter

og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

#### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

#### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

#### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Eier

Jane Kjensli

Hans Petter Jacobsen

#### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 26.000,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 5.000,-, overtagelse kr. 5.000,- og markedsføringspakke kr. 35.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 5.564,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnbokskriffter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

## Kjerneinformasjon

### Tinglysing av hjemmel

Skjøtte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøtte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøtte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS  
Org.nr. 917 473 714  
Ansvarlig megler: Øystein Edsbergløkken

**Dato salgsoppgave**  
29.4.2025

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK  
DRAMMEN kommune  
# gnr. 339, bnr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026    Rapportdato: 20.04.2026    Oppdragsnr.: 14470-1901    Eiendomsverdi ref nr: AF2080  
Autorisert foretak: Fredsvik Takst & Eiendom AS    Sertifisert Takstingeniør: Per-Ove Fredsvik    Vår ref: Per-Ove Fredsvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fredsvik Takst og Eiendom AS



### Rapportansvarlig



Per-Ove Fredsvik  
Uavhengig Takstingeniør  
per.ove@takst-t.no  
994 27 246



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Det må påberegnes kostnader til ytterligere oppgradering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler og installasjoner i boligen. Det er avvik på våtrom som bør prioriteres samt ytterligere kontroll av el anlegg og trebjelkelag mot grunn/sjøen. Videre så bør det innhentes dokumentasjon på alt av rørarbeid, el arbeid mv.

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering etc.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik dent presenterte seg på takserings-dagen.

### Enebolig - Byggeår: 1878

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp/beslag av kobber.

Kobber beslag rundt pipe.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det opplyses i egenerklæringen at bunnstokken rundt boligen er skiftet i 2023, faglært.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse rundt boligen i betong og trekonstruksjon.

Utvendig tretrapp mellom terrasse plan.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og furu.

Veggene har tapet, laft, mdf brystning og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag/betong 1. etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag 2. etg.

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

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats (biobrenselpeis) og sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt glatt dør.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På grunn av sluk, eldre rør og mangelfull dokumentasjon så gis badet TG3

Flis på gulv, gulvvarme i dusj. Det er fall til sluk i dusjsone.

Flis på vegg.

Malt panel i tak.

Sanitærutstyr bestående av dusjnise, toalett og servant med servantskap.

Naturlig ventilasjon.

Eldre jernsluk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tømmervegger.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Rørapplegg til oppvaskmaskin.

Tregulv, behandlet.

Malte plater på vegg.

Trepanel i tak.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern med tank/pumpe til offentlig avløpsanlegg.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i vinduskarm 1. etg.

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Åpent og skjult el anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektrisk oppvarming.

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat. Røykvarsleranlegg er montert via alarm på boligen. Dette er en leieavtale som evt. må videreføres eller at det må monteres andre røykvarslere.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Uvisst om type/alder på drenering, eller om det er lagt drenering rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, tegl og betong.

Forstøtningsmur i betong.

Terrenget relativt flatt terreng mot grunnmur, det anbefales å ha fall fra grunnmur for å unngå unødig fuktpåkjenning.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente bygnings tegninger finnes ikke i kommunes arkiv.

Ønskes mer info. ta kontakt med byggesaksavdelingen.

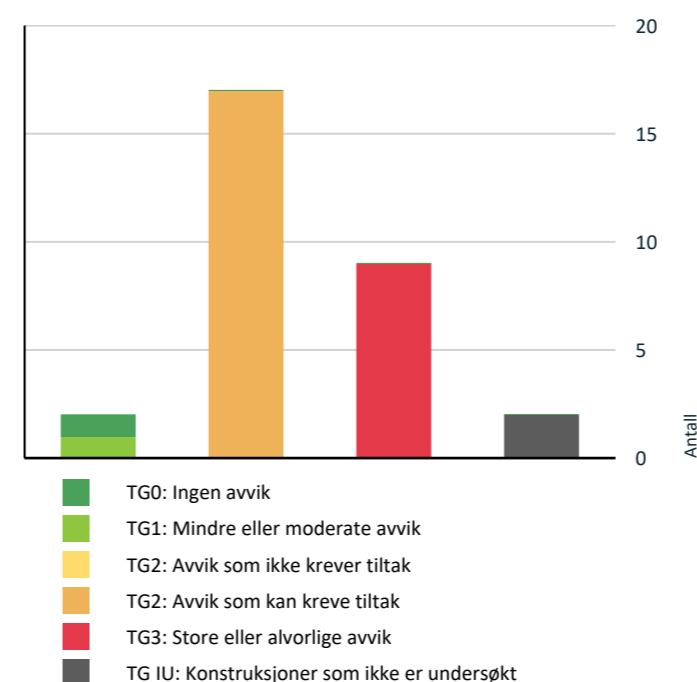
#### Sjøbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger en tillatelse til restaurering av sjøbod men det foreligger ingen målsatte tegninger. Ut i fra dokumenter undertegnede har mottatt fra eier/rørlegger, er bad/vaskerom i sjøbod omsøkt. Det er fremvist tegninger, erklæring om ansvarsrett, samsvarserklæring datert 19.4.2017 og 14.12.2018.

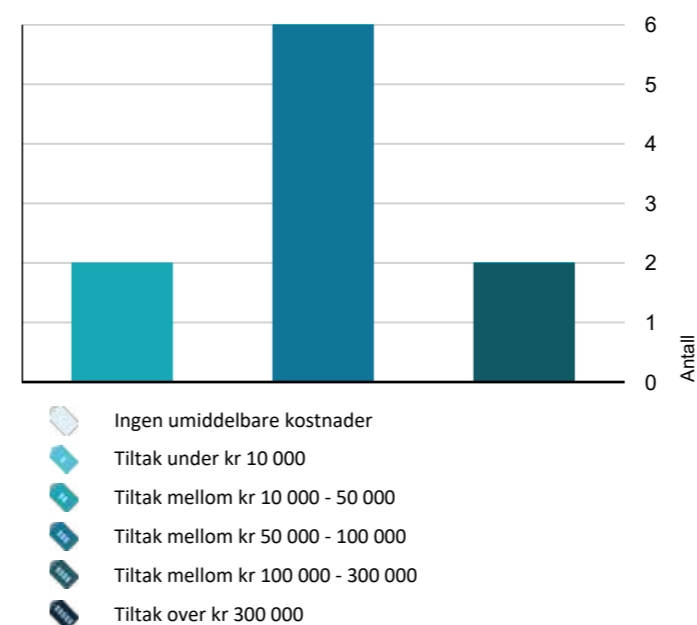
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.

Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaringen er utført i boligen slik den fremstod befaringdagen, fullt møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller tepper/løse. Det forutsettes at skader/avvik som var skjult på grunn av møblering, tepper og løse blir opplyst av eier.

Det bemerkes at bygningsdeler er kontrollert etter minstekrav, tilleggs bygninger er ikke tilstandsvurdert.

Tilfeldige dører, vinduer og andre bygningsdeler er kontrollert og beskrivelser i rapporten er derfor basert på et generelt inntrykk av boligens tilstand og standard.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

## TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1878

**Kommentar**  
Opplysning er hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Boligen var møblert befaringdagen.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vindskier og islekter er aldersslitt/råteskadet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Islekter og vindskier må skiftes enkelte steder. Kontroll av yttertak og utvendig beslag anbefales. På grunn av alder må omlegging av taktekingen påregnes innen rimelig tid.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp/beslag av kobber. Kobber beslag rundt pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Deformasjoner på renner. Det mangler renner og nedløp på nordsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens ved lekkasje i renner, nedløp og beslag/ikke renner og beslag, er større fuktbelastning på trekonstruksjon som igjen vil føre til råteskader.

Pipebeslag bør kontrolleres og skifte bør vurderes. Snøfangere må monteres for å unngå takras vinterstid. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en anbefaling.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det opplyses i egenerklæringen at bunnstokken rundt boligen er skiftet i 2023, faglært.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterkledningen er i utgangspunktet behandlet med linolje, dette fører til noe blærer og ujevnheter. Boligen har moderniseringsbehov og det kan forekomme forhold/skader på bygningsdeler som ikke lot seg avdekke befaringdagen, men som kan komme til syne ved eventuell demontering/rivning av de aktuelle bygningsdelene. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Panelbord er satt tett ned på vannbrett, her skal det være åpning på 4-5 mm. for å unngå fukt-/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens vil være en større fare for skadedyr inntrengning i boligen. Etablere en åpning mellom panelbord og vannbrett for å hindre at fukt trekkes opp i panelbord som igjen kan føre til råteskader. Konsekvens er risiko for fuktopptrekk med påfølgende skader. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, når kledningen en gang skal byttes må det etableres tilfredsstillende lufting.

Kledningen ser ut til å være i god stand sett ut i fra alder.

## Tilstandsrapport



### TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstill: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Pakning i speil dør mangler, dette fører til trekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlige pakninger og tetningslister rundt dører og vinduer reduserer bygningens lufttetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre økt varmetap og påfølgende høyere strømforbruk for oppvarming. Dette kan gi eier vesentlig økte energikostnader over tid dersom tiltak ikke iverksettes." Konsekvens er at gjenværende brukstid er begrenset.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse rundt boligen i betong og trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rust på terrasse stolper.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens anses å være sikkerhetsrisiko for fallulykker. Konsekvens er at gjenværende brukstid er begrenset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## Tilstandsrapport



### TG 3 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig tretrapp mellom terrasse plan,

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tiltak som går på sikkerhet bør prioriteres. For å ivareta helse og sikkerhet bør tiltak med betydning for personsikkerhet gjennomføres først.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har tapet, laft, mdf brystning og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, det må påregnes en generell oppgradering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing bør påregnes.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag/betong 1. etg

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på 15 mm på 2 meter i stue.

Planavvik på 85 mm i kjøkken og 45 mm på 2 meter.

Planavvik på 60 mm i gang.

Bjelkelag er det ikke mulig å kontrollere.

Det er ikke mulig å kontrollere bjelkelag 1. etg på grunn av manglende tilgang. Bjelkelaget er på grunn av nærhet til sjø utsatt for skader/råte.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader». Avvikene ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

Bjelkelaget må kontrolleres ytterligere da det kan være store avvik på grunn av alder og byggemåte.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag 2. etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på 24 mm på 2 meter og 38 mm i hele stuen

### Konsekvens/tiltak

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

Avvikene ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

### TG 2 Radon

#### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av høye radon verdier i boligen (Bq/m<sup>3</sup>) kan være helseplager.



### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats (biobrenselpeis) og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Krypjkjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er installert mekanisk avtrekk i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Kjeller himling er kledd, ikke mulig å kontrollere bjelkelag.

Det er høy fuktighet i krypkjeller på grunn av byggemåte og beliggenhet helt inntil sjøen.

### Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

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

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Smalt og bratt trappeløp som ikke tilfredsstillende dagens krav til adkomst mellom bruksareal.

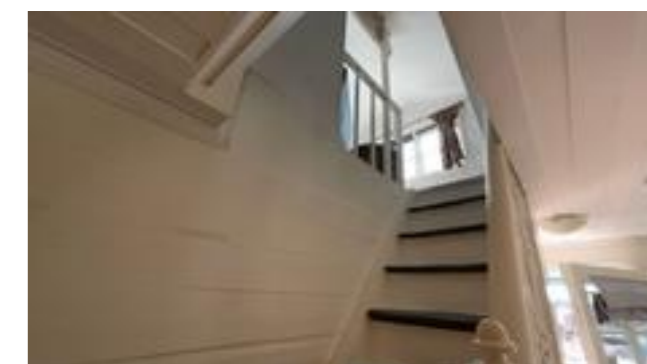
### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Tiltak:

Tiltak som går på sikkerhet bør prioriteres. Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

Det bør bygges ny trapp.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt glatt dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens er av visuell betydning samt at svellingen vil utvide seg.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På grunn av sluk, eldre rør og mangelfull dokumentasjon så gis badet TG3

Flis på gulv, gulvvarme i dusj. Det er fall til sluk i dusjsone.

Flis på vegg.

Malt panel i tak.

Sanitærutstyr bestående av dusjnise, toalett og servant med servantskap.

Naturlig ventilasjon.

Eldre jernsluk.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk er plassert i dusj med høy terskel.

Sprukket flis.

Ingen tilluft.

Hull etter tidligere oppheng.

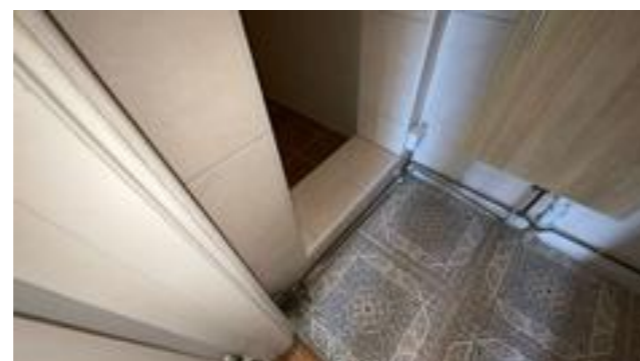
Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann føres til sluk men til tilstøtende rom.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen ved å ikke gjøre noe er at man kan generere fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3J Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tømmervegger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Rørøpplagg til oppvaskmaskin.

Tregulv, behandlet.

Malte plater på vegg.

Trepanel i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utslagsvask har krakelert.

Armaturløser lekker.

Fuktskade på benkeplate.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte utslagsvask, skifte armatur og vedlikehold må påregnes.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TG 2 er gitt på grunn av gjeldene forskrifter gjeldene fra 1.1.2022. Kjøkkenventilator fungerer i flig eier, optimalt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Stoppekran har rustskader og må skiftes innen rimelig tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## Tilstandsrapport

Lekkasjer/rørbrudd kan forekomme. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



### TG 3 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern med tank/pumpe til offentlig avløpsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Avløpsrøranlegget må skiftes.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid og det kan fort oppstå skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i vinduskarm 1. etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens er at enkelte rom har redusert luftutskiftning.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### TG 3 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

#### Beskrivelse

Åpent og skjult el anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektrisk oppvarming.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950 Ukjent**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så vidt eier vet.**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- #### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.**

#### Generell kommentar

Kostnadsestimat er basert på kontroll og reparasjon av opplyste/påviste avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

#### Beskrivelse

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat. Røykvarsleranlegg er montert via alarm på boligen. Dette er en leieavtale som evt. må videreføres eller at det må monteres andre røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Uvisst om type/alder på drenering, eller om det er lagt drenering rundt grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, noe som gir fare for fuktskader.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, tegl og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur og fundamenter er originale og mangler isolasjon mot terreng, slik det ofte var på byggetidspunktet. Dette kan føre til varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning fra grunnen. Avvikene kan ha betydning for byggets stabilitet og videre bevegelser i konstruksjonen, og det må påregnes behov for oppfølging eller tiltak over tid.



### TG 3 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Muren i betong er utsatt for sjøvann og må jevnlig etterses. Om forstøtningsmur bak le vegg er plassert innenfor eiendomsgrense er uavklart. Det er ingen grensemarkeringer på eiendommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Dette anses som en sikkerhetsrisiko.

Oppmåling av eiendomsgrense mot nord bør påregnes for avklaring om mur ligger på denne eiendommen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng relativt flatt mot grunnmur, det anbefales å ha fall fra grunnmur for å unngå unødig fuktpåkjenning.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens er at overvann på terreng kan renne mot bygget med risiko for fuktpåkjenning av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Bygninger på eiendommen

### Sjøbod



#### Anvendelse

Sjøbod var møblert befaringsdagen.

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner og nedløp/beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer.  
Bygningen har PVC balkongdør.  
Terrasse ved inngang oppført i trekonstruksjon. Rekkverk i stål og trevirke.  
Tretrapp ned til strand, ingen rekkverk. Må montere rekkverk!  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av betongdekke.

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Ikke synlig membran opp terskel.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i slukring.  
Rommet har innredning med bolle servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte, fuktstyrt.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har elektrisk avtrekksvifte på bad, ingen ventilasjon i stue.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

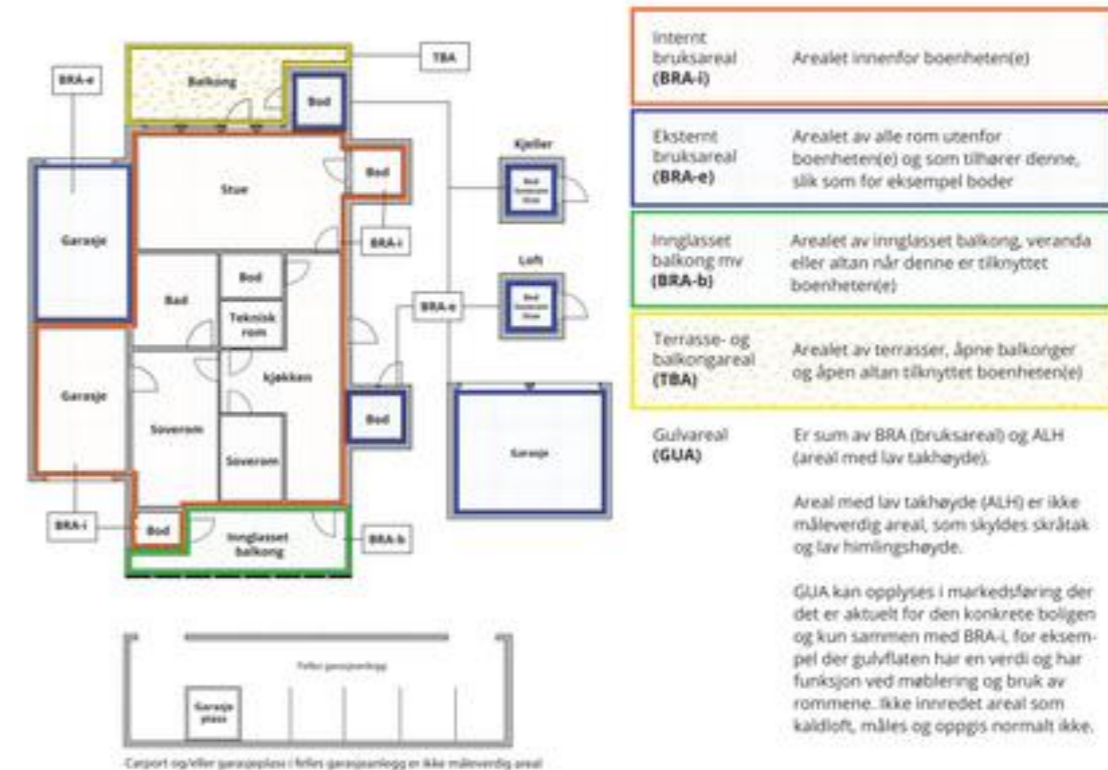
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	37			37	53
Loft	20			20	
<b>SUM</b>	<b>57</b>				<b>53</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue, bad, kjøkken		
Loft	Soverom, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente bygnings tegninger finnes ikke i kommunes arkiv. Ønskes mer info. ta kontakt med byggesaksavdelingen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ripel & Svenne AS har byttet enkelte bunnstokker og montert blikk på vannbrett. Dato: høsten 2023.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Gjelder loft/2. etg.

## Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		34		34	7
<b>SUM</b>		<b>34</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue, bad/vaskerom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger en tillatelse til restaurering av sjøbod men det foreligger ingen målsatte tegninger. Ut ifra dokumenter undertegnede har mottatt fra eier/rørlegger, er bad/vaskerom i sjøbod omsøkt. Det er fremvist tegninger, erklæring om ansvarsrett, samsvarserklæring datert 19.4.2017 og 14.12.2018.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Sjøbod ble oppført i 2017 med nytt el-anlegg og nytt bad, eier opplyser at de sitter på dokumentasjon. Ikke fremvist.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	57	0
Sjøbod	34	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Per-Ove Fredsvik	Takstingeniør
	Jane Kjensli	Kunde
26.3.2025	Per-Ove Fredsvik	Takstingeniør
	Jane Kjensli	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	339	129		0	285.9 m <sup>2</sup>	Areal i flg. Norges Eiendommer.	Eiet

### Adresse

Fredrik Bødtkers gate 9

### Hjemmelshaver

Jacobsen Hans Petter, Kjensli Jane



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt eldre sjarmerende område i Svelvik sentrum, i nærheten av båthavn. Umiddelbar nærhet til vannet. Kort vei til butikker, skole, barnehage og buss. Kun ca. 30 min kjøring til Drammen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gruset gårdsplass/uteplass og brygge. Det er en eiendomsparcell mellom denne eiendommen og gnr. 39 bnr. 127 som er eiet av kommunen.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er bevaringsverdig.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 410 000	2010

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

### Kommentar

Forsikringspapirer er ikke fremlagt, taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.03.2025	Opplysninger vedr. hjemmel er hentet fra EDR./Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger/bad i sjøbod	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	11.05.2025	
3	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF2080>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK

17 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fredrik Bødtkers gate 9	Fredrik Bødtkers gate 9	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2010

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4735770

## Informasjon om selger

Selger

Kjensli, Jane

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i sjøbod, røropplegg og vvs ved Bdr Kittelsen rør i Svelvik

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brd Kittelsen rør as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært antydning til gamle, inntørkede fuktmerker i himling rundt pipa. Disse var der allerede ved vår overtagelse i 2010. De har ikke utviklet seg i vår eietid

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet enkelte stokker i laftekassa og montert nytt vannbrett rundt hele huset

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rippel &amp; Svenne AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja  Nei

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Det er delvis åpen kjeller, huset ligger delvis ute i fjorden

Vann kommer inn i kjelleren ved springflo, og slik har det vært siden huset ble bygget

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt komplett el-anlegg i sjøboden, inkl. gulvvarme. Nytt fordelingsskap på husets yttervegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bro Elektro AS, 3070 Sande ved Lasse Jørgensen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Vanninntaket har sprukket, men ble reparert. Dette skjedde cirka 2020

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av utvendig lekkasje på vanninntaket. Se punktet over

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brdr. Kittelsen AS, 3060 Svelvik

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2017

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vann og avløp ble lagt inn i sjøboden i forbindelse med bygging av denne.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brdr. Killelsen AS, 3060 Svelvik

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2017

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert elektrisk gulvvarme i sjøboden i forbindelse med bygging av denne

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bro Elektro AS, 3070 Sande

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Huset er fra 1870, det var og er sprekker i gammel grunnmur

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Peisen og pipa er ikke godkjent av feiervesenet. Vi har aldri brukt ildstedet

**Sopp og skadedyr**

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Vi har sett spor etter mus på kjøkkenet ved ujevne mellomrom vinterstid. Etter at gamle trestokker ble byttet ut har vi ikke sett dette

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.



**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det ble i 2024 byttet ut noen av de nederste stakkene i laftekassa og nytt utvendig beslag ble etablert av spesialister på tommerbygninger, og godt ettersett av Ripel & Svenne as.

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Flislagt bad med egeninnsats i sjøboden 2017

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Egenerklærings skjema

Name Date  
Jane Kjensli 2026-04-17

Identification  
 Jane Kjensli

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11155418



## Egenerklæringsskjema

Signed by:

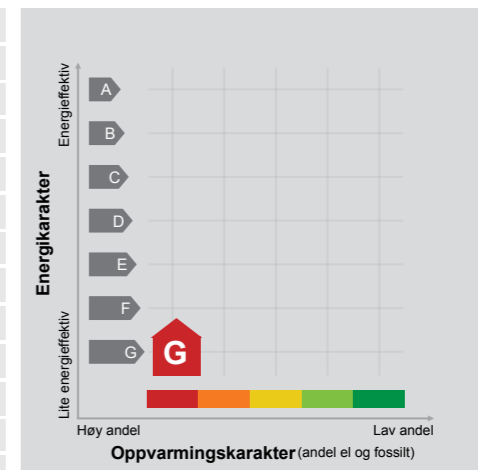
Jane Kjensli

17/04-2026  
16:49:27BankID OIDC  
High

## ENERGIATTEST



Adresse	Fredrik Bødtkers gate 9
Postnummer	3060
Sted	SVELVIK
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	339
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163329336
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111781
Dato	28.04.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Dato  
14.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JULIA BENEDICTE RUD MOGERHAGEN  
STATSRÅDVEGEN 75 A H0101  
2074 EIDSVOLL VERK

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3301 DRAMMEN**

Gnr 339      Bnr 129      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 528 799  
Som sekundærbolig:      kr 2 115 197

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



**Drammen kommune**

**Adresse:** Engene 1, 3008 DRAMMEN

**Telefon:** 32 04 00 00

Utskriftsdato: 08.04.2025

## Kommunale gebyrer 2025

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

<b>Kommunenr.</b>	3301	<b>Gårdsnr.</b>	339	<b>Bruksnr.</b>	129	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fredrik Bødtkers gate 9, 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	2 528,00 kr
Vann	1 569,50 kr
<b>Sum</b>	<b>4 097,50 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann boligenhet	1 stk	957,00 kr	1/1	0 %	957,00 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 524,00 kr	1/1	0 %	1 524,00 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>2 481,00 kr</b>
						<b>0,00 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### 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.



Dato: 31.05.2016  
 Vår ref.: 16/654 6  
 Arkiv: GBNR 39/129

#### Tekniske tjenester

Jane Kjensli/Hans Petter Jacobsen  
 Industrigaten 9

3060 SVELVIK

#### DELEGASJONSVEDTAK – SAK: 61/16: MELDING OM DELEGERT VEDTAK – TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Ref.:

- Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 09.05.2016.
- Bilder og beskrivelse av tiltaket, mottatt 14.04.2016

#### TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

Etter delegert myndighet fra Kultur- og byutviklingsutvalget er følgende vedtak fattet:

**Søknad om riving og restaurering av bod på eiendommen gnr 39, bnr 129 godkjennes. Tillatelsen gis ut fra bestemmelsene i bebyggelsesplanen for S2, plan- og bygningslovens § 20-4 og saksbehandlingsforskriftens § 3-1, bokstav b.**

#### Vilkår:

Bygningen tillates oppført i restaurert stand med den størrelse i lengde, bredde og høyde den har før riving. Bygget kan oppføres i en mindre versjon, men det kan ikke bygges større. Jf bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 21-9 gjelder vedtaket i tre år. Hvis tiltaket ikke er igangsatt innen denne tiden, eller byggarbeidene innstilles i mer enn 2 år, så faller tillatelsen bort. Fristene kan ikke forlenges.

Postadresse:  
 Postboks 40  
 3061 Svelvik  
 E-post: postmottak@svelvik.kommune.no

Kontoradresse:  
 Rådhuset  
 Åsgt. 24, Svelvik

Telefon:  
 33 78 01 00

Telefax:

Bank: 2535.07.50331  
 Org.nr. 939516107

#### ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Tiltakshaver har ansvaret for at riving/restaurering/gjenoppbygging utføres i henhold til bestemmelsen i plan- og bygningslov med forskrifter.

#### BESKRIVELSE OG VURDERING

##### Søknaden

Det søkes om riving og restaurering av en bod på eiendommen gnr 39, bnr 129. Omfanget av restuareringen vil bli klart først ved at rivingen gjennomføres, for å se hva av det opprinnelige matriellet som kan gjenbrukes.

##### Plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor bebyggelsesplan for S2, område B2a og er regulert til boligformål - nåværende bebyggelse med vernebestemmelse. Om nåværende bebyggelse sier vernebestemmelsen at denne ikke skal endres og at eventuelt nye bygg skal tilpasses den bebyggelsen som allerede er oppført.

##### Byggetomta

Tomta har et beregnet areal på 285,9 m<sup>2</sup> og ligger helt nede ved sjøen. På tomta står det et bolighus og en bod. Verken boligen eller boden er underlagt vernebestemmelser som bygninger, men de er del av et område underlagt vernebestemmelser i planen.

##### Naboforhold

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-3, og det er ved fristens utløp ikke mottatt merknader til det som er omsøkt.

##### Rådmannens vurdering

Tiltaket det søkes om er vurdert ut fra bestemmelsene for bebyggelsesplanen S2. Det søkes om å restaurere boden og det er sagt i søknaden at den ikke vil bli endret vesentlig. Bygget er registrert i matrikkelen med et bygningsnummer og har et bruksareal på 41 m<sup>2</sup>. Så lenge riving og gjenoppbygging av dette uthuset ikke medfører vesentlige endringer for selve bygget eller byggestrukturen i området, kan det gis tillatelse til tiltaket. Ut fra vernebestemmelsene i planen og plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 29-1 og 29-2, om utforming og visuelle kvaliteter gis tillatelse med de vilkår som følger av vedtaket.

##### PLASSERING OG HØYDEFESTSETTELSE

Bygget skal plasseres der det gamle bygget står og med tilnærmet samme høyde. Oppfylling av arealet tillates ikke og endring av byggets høyde må eventuelt søkes om.

##### FERDIGSTILLELSE

Når arbeidet er ferdig skal tiltakshaver innse:

- Søknad om ferdigattest, blankett 5167
- Dokumentasjon for utforming og plassering av bygning

Side 3 av 3

**GEBYR OG AVGIFTER****Behandlingsgebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 5260,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 2.1.3 i gjeldende regulativ for byggesaker i Svelvik kommune.

Det gjøres oppmerksom på at byggetiltak også kan medføre andre gebyrer i henhold til regulativet.

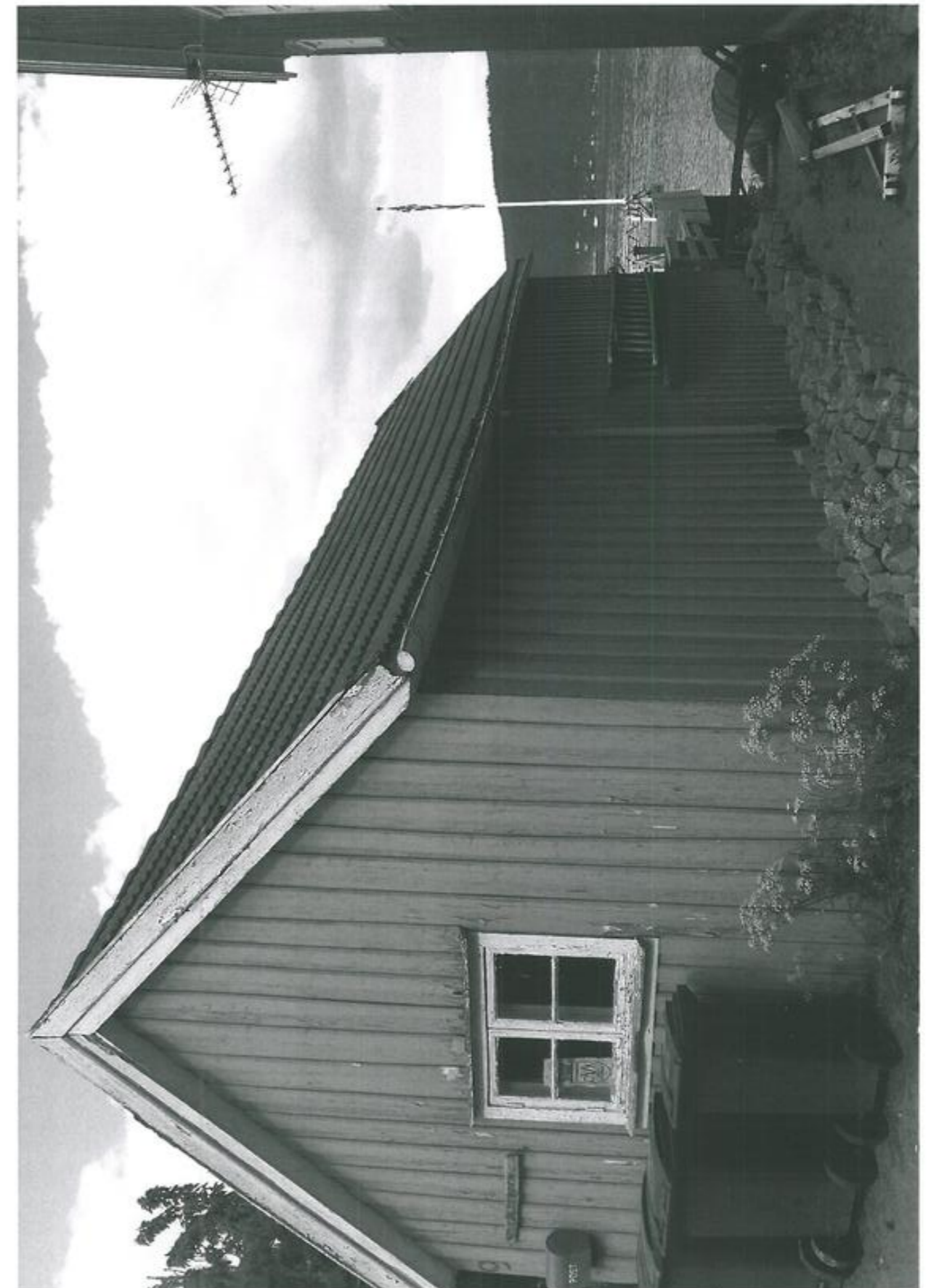
Med vennlig hilsen

Anne Kristin Mehren  
Avdelingsleder plan- og bygg

Grethe Lill Ryeng  
Byggesaksbehandler

**KLAGEVEILEDNING**

Vedtaket kan påklages til innen 3 uker etter at melding om avgjørelsen er mottatt. Klagen skal være begrunnet, og innen fristens utløp sendt Svelvik kommune, Tekniske tjenester, Postboks 40, 3061 Svelvik.





## Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

Utskriftsdato: 09.04.2025

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	339	Bruksnr.	129	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK								

## Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

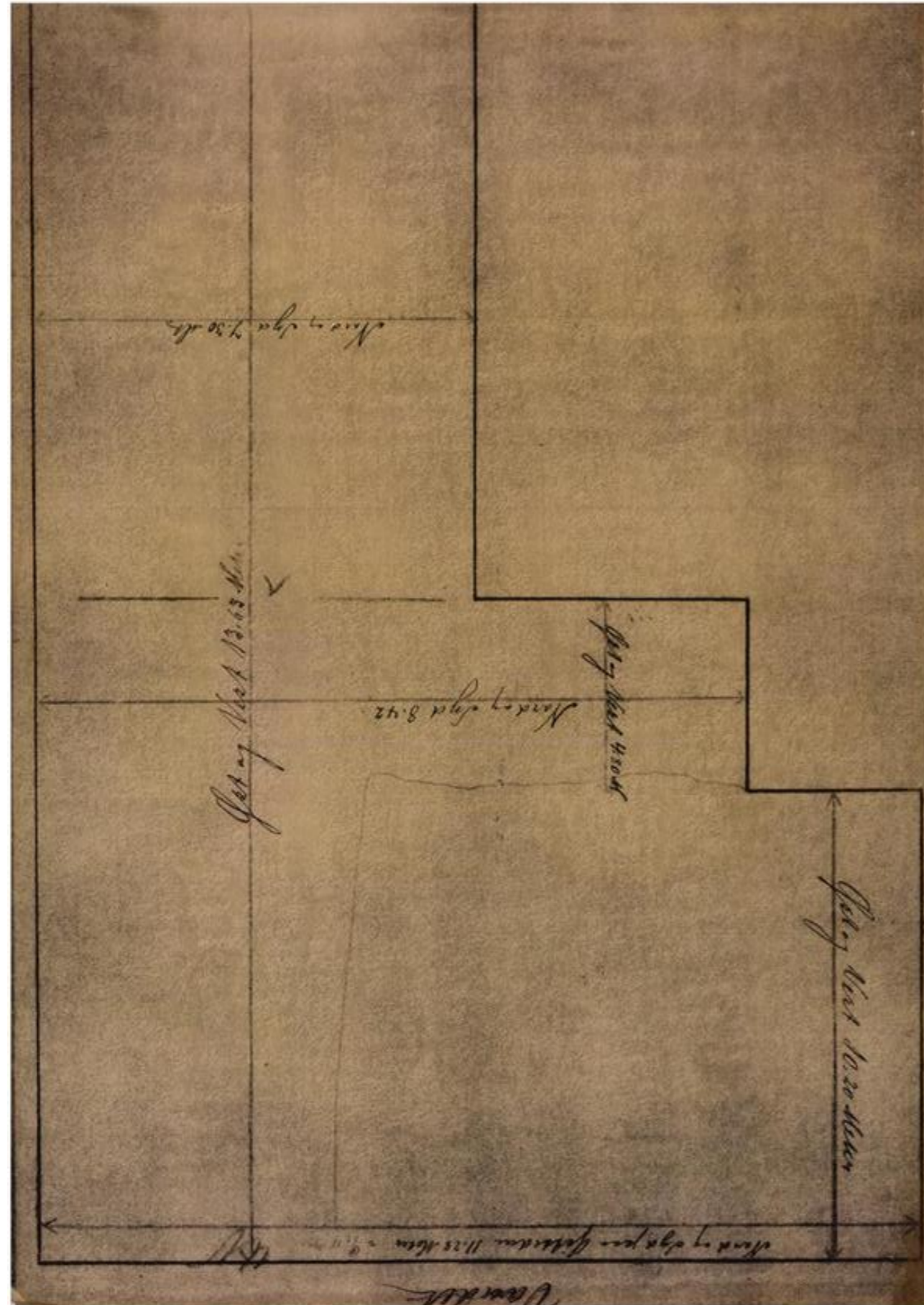
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen.	

**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 eiendomsforespørsler.



Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

Utskriftsdato: 09.04.2025

## Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	339	Bruksnr.	129	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK								

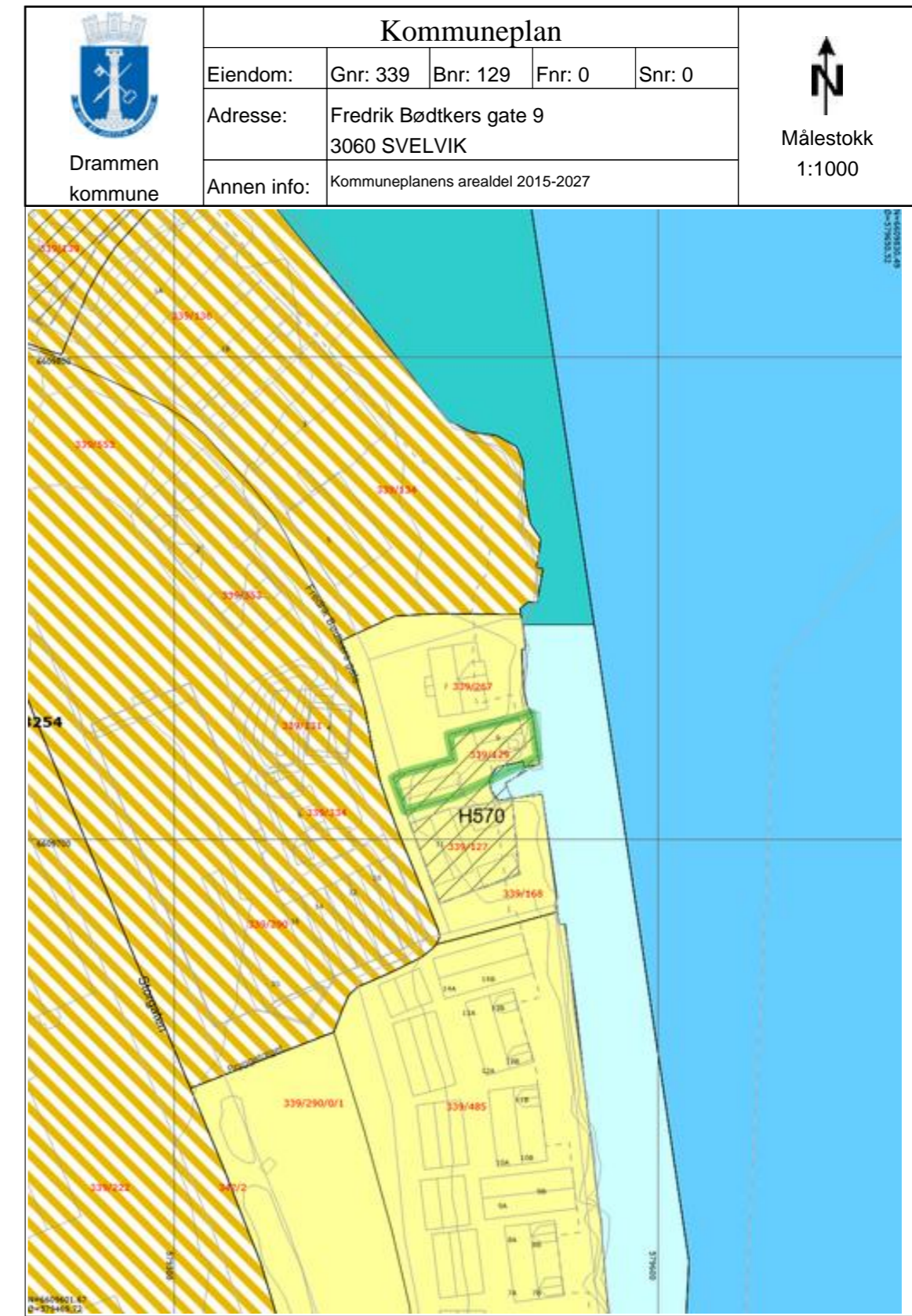
## Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	<input type="checkbox"/>
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	<input checked="" type="checkbox"/>
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	<input type="checkbox"/>

**Kommentar:** Vedlagte godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver. Ønskes mer informasjon; kontakt byggesaksavdelingen.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



08.04.2025 15:56:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Havflate	Høydekurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Byggegrense	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Farled - Nåværende	Småbåthavn - Nåværende
KpOmråde		



Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Havflate	Høydekurve	RpOmråde vedtatt
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Frisiktlinje	Regulert parkeringsfelt	Bevaring av bygninger og anlegg
Boligområde	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Parkeringsplass	Havneområde i sjø	Park
Privat småbåtanlegg (landdelen)	Privat småbåthavn (sjødelen)	Felles lekeareal
Bolig/Forretning	Bolig/Forretning/Kontor	

08.04.2025 15:56:32 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Drammen kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
Matrikelnummer		3301	129	0	0						
Kommune											
3301 - Drammen kommune											
BYGNING											
Bygningstype	Bygningssnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Enebolig	163329336	0	Tatt i bruk	Bolig	59	0	0	59			
Representasjonspunkt			Hels	Ant. boliger	Igangsettingsstillatelse		Tatt i bruk				
Nord: 6609721 Øst: 579567 System: EPSG:25832			Nei	1							
Energikilder			Oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato	Registrertdato							
TB-Tatt i bruk				31.03.2006							
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	59	0	Kjøkken	1	1	Fredrik Bødtkers gate 9	339	129	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	35	0	35				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Loft	0	0	0	24	0	24				
<b>Bygninger:</b> Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.											
Det tas forbehold om feil og mangler.											
KOMMENTARFELT:											

08.04.2025 15:56:04 Kilde: Matrikkel (Statens kartverk).

Side 1 av 1



## Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 08.04.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	339	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06218604	24	31.12.2024	Stipulert forbruk	20

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 UTLIVERING 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.

Drammen kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	Planstatus	
MATRIKKELENHET	Kommune	339	129	0	0	Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK		
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN	Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø							Kommunedelplan - Kommunedelplan Svelvik sentrum (8.9.2003)	285.89m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Nåværende							Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (7.9.2015)	277.03m <sup>2</sup>
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende							Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (7.9.2015)	8.86m <sup>2</sup>
Byggegrense							Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (7.9.2015)	
GJELDENE REGULERING	Ligger eiendommen i et regulert område?							
PLANID	Plannavn							
Nei								
BEBYGGELSESPLAN	Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?							
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)						Reguleringsformål	Areal
Ja								
3301	S2 (27.8.2007)						Bevaringsområde	283.61m <sup>2</sup>
071120070005							Boliger	285.89m <sup>2</sup>
3301	S2 (27.8.2007)							
071120070005								
REGULERING UNDER ARBEID	Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?							
PLANID	Plannavn							
Nei								

08.04.2025 15:56:16

Side 1 av 2

<b>PLANFORSLAG</b> Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? <b>PLAND</b> Plannavn	
Nei	
<b>KOMMENTARFELT:</b>	

Det tas forbehold om feil og mangler.

Side 2 av 2

08.04.2025 15:56:16

 Drammen kommune	<b>Kartutsnitt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 129	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fredrik Bødtkers gate 9 3060 SVELVIK				
Annen info:						



08.04.2025 15:56:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	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)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Gangfelt avgrensning	Kjørebaneant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegrekkeverk	Vegskulderkant	Flaggstang
Beskrivende hjelpelinje for anlegg	Gjerde	Kai- og bryggekant
Loddrett mur	Flytebrygge	Kai og brygge
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Veg	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Havflate	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Høydekurve	Bebygd område
Annet		

Eiendomsinformasjon		Matrikelinformasjon									
Drammen kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune		339	129	0	0	0	INDUSTRIGT 9	Ja	285,9	281	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6609715.21 Øst: 579560.51 System: EPSG:25832		
Nei	Nei	Nei		Nei	Nei						
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Forretningsdato	Matrikkelørringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikelenh	Arealendring				
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024			339/129	0				
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020			339/129	0				
Oppmålingsforretning	20.04.2016		01.06.2016	15/3939		0/0	0				
						339/6020	0				
						339/267	0				
						339/134	0				
						339/129	0				
						339/134	0				
						339/267	0				
						339/6020	0				
						339/129	0				
						339/136	0				
						339/134	0				
						339/139	0				
						342/2	0				
						339/127	0				
						339/485	0				
						339/168	0				
						339/6020	0				
Oppmålingsforretning	17.11.2011		01.12.2011		11/1287						
Annen forretningstype	12.10.2011		12.10.2011								

Nymatrikulering		Mottaker	339/129	0
			339/129	281
<b>BYGNINGER</b>				
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal annet
163329336	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	59
300561750	Garasje/uthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	41
<b>ADRESSER</b>				
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt
Frederik Bødtkers gate	9			
Nord: 6609721 Øst: 579567 System: EPSG:25832				
Krets				
Grunnkrets 1607-Nordre Svelvik Stemmekrets 13-Svelvik Postnummerområde 3060-SVELVIK Teitsted 2562-Svelvik SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik				
<b>KOMMUNAL TILLEGGSEDEL</b>				
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer		
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 0193	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: TIDL MATR 129/NYSKYLDL 13/11-1979		
<b>KULTURMINNER</b>				
Lokalitetstr	Art	Vernetype	Kategori	Tilknyttede matrikkelenheter
<b>GRUNNFORURENSING</b>				
Lokalitetstr	Lokalitetsnavn	Påvirkingsgrad	Myndighet	Tilknyttede matrikkelenheter
				Vedtak
<b>TEIGER</b>				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
285,9	Nord: 6609715,21012823 Øst: 579560,50999552 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
<b>ANLEGGSPROJEKSONSFLATER</b>				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	
<b>Beregnet areal:</b> 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.				

08.04.2025 15:56:03 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 3

**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:

08.04.2025 15:56:03 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 3 av 3



## Kulturminner - lokal verneliste

### Analyserapport

**Drammen kommune**

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	339	129	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. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

## Temadata - Kulturminner lokal verneliste



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)

08.04.2025 15:57:07

Side 1 av 2

Båndleggingsone fra kulturminneplan  
Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	339	129	0	0	1	285.89m <sup>2</sup>

## Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	63.10m <sup>2</sup>
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	57.11m <sup>2</sup>

## Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Bevaring kulturmiljø	285.89m <sup>2</sup>

## Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	277.03m <sup>2</sup>
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Nåværende	8.86m <sup>2</sup>

## Arealplaner innenfor analyseområdet


Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071120070005	S2	Bebyggelsesplan ihht kommunepl.arealdel	Endelig vedtatt arealplan	285.89m <sup>2</sup>

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	285.89m <sup>2</sup>

08.04.2025 15:57:07

Side 2 av 2



**DOK - alle datasett**  
Analyserapport

Drammen kommune

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	339	129	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. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

## Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

## Tema uten treff:

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

08.04.2025 15:57:01

Side 1 av 3

## Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



★ Annet SEFRAK-bygg
 ▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

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

08.04.2025 15:57:01

Side 2 av 3

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	339	129	0	0	1	285.89m <sup>2</sup>

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	63.10m <sup>2</sup>
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	57.11m <sup>2</sup>

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet	
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Bevaring kulturmiljø	285.89m <sup>2</sup>

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	277.03m <sup>2</sup>
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Nåværende	8.86m <sup>2</sup>

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071120070005	S2	Bebyggelsesplan ihht kommunepl.arealdel	Endelig vedtatt arealplan	285.89m <sup>2</sup>

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Boliger	285.89m <sup>2</sup>

## ambita

### Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-339/129, Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 SVELVIK



#### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.03.2025	Risiko



#### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.04.2025	Vær oppmerksom



#### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.94 km
Flomfaresoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	31.03.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.03.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	04.04.2025	Ikke funnet	65.7 km
Stormflo	31.03.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.04 km

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

## ambita

## Kvikkleire

Sist sjekket:	01.04.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



## Tegnforklaring

--	--	--	--	--

## Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

08.04.2025

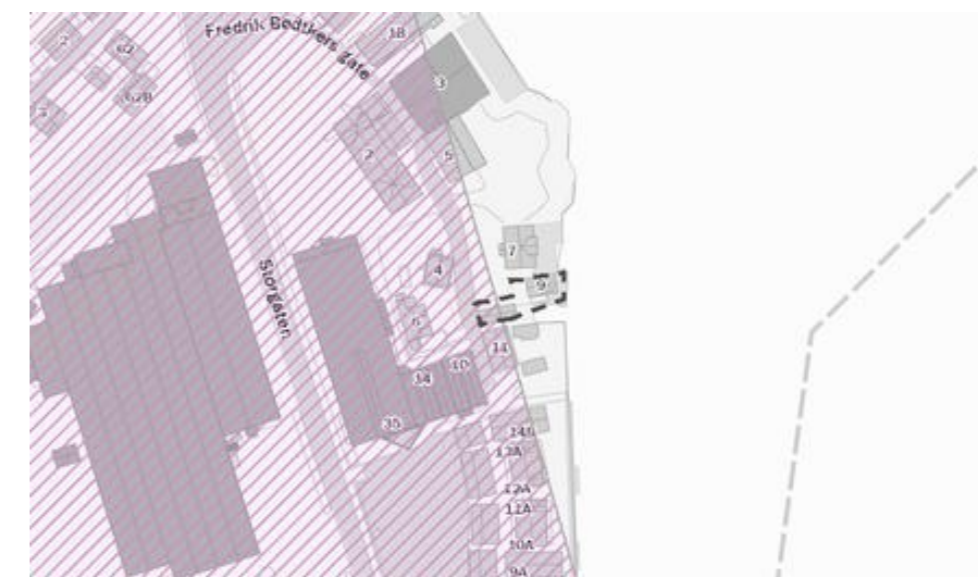
side 2 av 3

Rapporten er lagd av Geodata AS

## ambita

## Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.03.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



## Tegnforklaring

--	--	--	--

## Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

08.04.2025

side 3 av 3

Rapporten er lagd av Geodata AS



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

### HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

### Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](https://proaktiv.no) eller [finn.no](https://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Fredrik Bødtkers gate 9, 3060 Svelvik. Gnr. 339, bnr. 129, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 87250033  
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93 41 16 02, e-post: cr@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Caroline Ringså Ask**

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

93 41 16 02

[cr@proaktiv.no](mailto:cr@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Properties**

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, [briskeby@proaktiv.no](mailto:briskeby@proaktiv.no)