

PROAKTIV



MARKVEIEN 22C





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

- **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

- **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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Markveien 22C, 3060 SVELVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 321, bnr. 125, i Drammen kommune

Prisantydning: 2.100.000,-

Omkostninger: 71.490,-

Totalpris: 2.171.490,-

Kommunale avgifter: 8.913,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1970

Soverom: 3

BRA: 104 m²

BRA-i: 100 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasjerekke. Biloppstillingsplass foran inngangspartiet.

Tomt: 270.7 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	15	18
Fasade/utendørs	Gang	Kjøkken	Stue
20	22	24	26
Soverom	Bad og bod	Plantegninger	Boligen i bilder
30	36	76	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.liier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / Område: Svelvik/Ebbestad

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, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Rekkehuset i Markveien 22C ligger i et trivelig og etablert nabolag på Ebbestad i Svelvik. Svelvik er et lite, idyllisk tettsted med mange hyggelige møtesteder, nisjebutikker og trange gater som gir deg en følelse av å være på Sørlandet.

Her bor man tilbaketrukket fra by og støy, men likevel med kort vei til dagligvare, spisesteder, buss og det man behøver i hverdagen. Rett ved siden av boligen er det butikk og pakkeboks hvor du kan hente og returnere pakkene dine til alle døgnetstider. I nærområdet kan du besøke kulturperlen Svelvik brygge, og den vakre promenaden i Storgaten er flott for søndagsturen. Like ved huset har man også inngangen til marka med utallige turområder, året rundt.

Området langs kysten gir fine muligheter båtliv og idylliske badeplasser for hele familien i sommerhalvåret. Det tilbys også



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Ebbestad Linje 92, 98	1 min 🚶 0.1 km
🚉 Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	27 min 🚗 22.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Svelvik	17 min 🚶
Kiwi Svelvik Senter	17 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Svelvik Senter	17 min 🚶
🏪 Apotek 1 Svelvik	17 min 🚶

SPORT

⚽ Ebbestad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Solbakken Friidrettsanlegg Fotball, friidrett	9 min 🚶 0.8 km
🎨 Studio 90	21 min 🚶
🏊 Fitnessplanet Svelvik	8 min 🚗



mange aktiviteter og opplevelser langs vannkanten. Er du glad i å fiske så er det gode muligheter for napp i fjorden og i Svelvikstrømmen. På vinterstid er det godt tilbud av oppkjørte løyper og lysløyper rett utenfor boligområdene. Området byr også på skøytebaner og akebakker som bidrar til en aktiv vinter med mye moro.

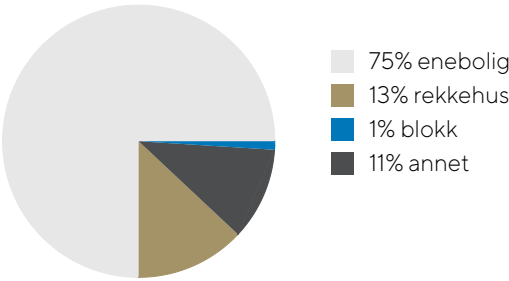
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fine turområder i nærheten med for eksempel Kyststien som går fra Berger, gjennom Grunnane naturreservat og frem til Svelvik sentrum. I Svelvik går det ferge over til Hurumlandet som tar ca. 5 minutter (gratis for gående). Svelvik-Verket er et ferjesamband som krysser Svelvikstrømmen i Drammensfjorden mellom Svelvik i Drammen kommune og Verket ferjekai på Hurumlandet. På Verksøya finner du en lang og flott sandstrand og åpent areal for lek, som er et populært sted å besøke på sommerstid.

Svelvik har et svært godt utvalg av idrett- og fritidstilbud med bla. fotball, håndball, tennis og turn for flere aldersgrupper. Svelvik IF er et aktivt idrettslag med eget idrettsanlegg, og det er mange aktivitetstilbud i forbindelse med foreninger og skolene i området. Det er barnehager og to barneskoler i området, Tangen og Tømmerås skole. Ungdomsskolen heter Svelvik og videregående skole ligger i Sande.

Fra boligen er det kort gangavstand til bussholdeplass i Markveien (se www.braker.no for rutetider). Togstasjon finner du Drammen sentrum og Sande sentrum. Tar du bilen er du i Drammen på ca. 30 minutters, og Sande sentrum på ca. 25 minutter.

BOLIGMASSE



Bebyggelse

Området består primært av eneboliger- og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

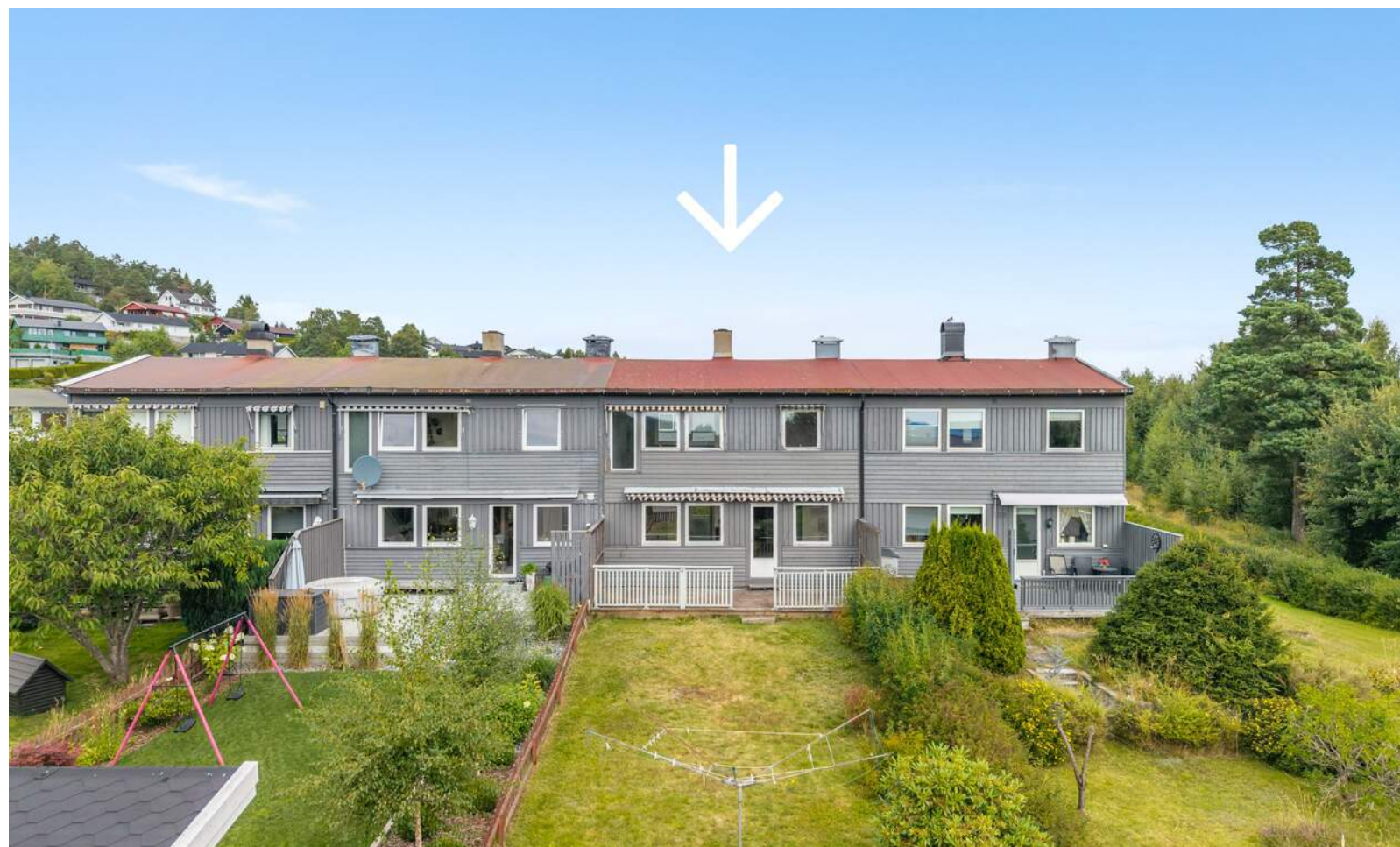
Tømmerås skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	6 min 3.1 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 15 klasser	6 min 3.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	29 min 23 km
Heltberg vgs. Drammen	31 min

BARNEHAGER

Ebbestad barnehage (1-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Espira Tømmerås (1-5 år) 59 barn	17 min 1.6 km









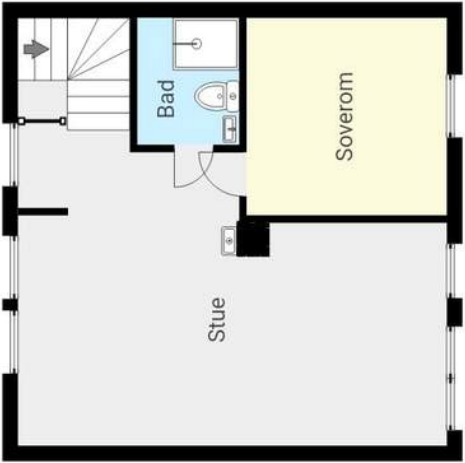








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innvendig generelt:
Gulvet er belagt med laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Mandag, 17. august 2026)

Parkering

Garasje plass i felles garasjerekke. Biloppstillingsplass foran inngangspartiet.

Innhold

Rekkehuset går over to plan og består av følgende;
1. etasje: to soverom, kjøkkenrom, toalettrom, entré og bod.
2. etasje: stue, soverom og bad.

Utebod ved inngangspartiet.

Garasje og parkering.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Inngang i 1. etasje via entré og trappegang. Entreen har plass til knaggrekke og skoskap, samt direkte tilgang til en innvendig bod.

Fra trappegangen kommer man rett inn til et romslig kjøkkenrom med utgang til terrassen i enden. Kjøkkenet har

peisovn og plass til spisebord. Eldre innredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med kum. Opplegg for oppvaskmaskin.

I inngangsetasjen ligger to soverom, begge med plassbygde skap.

Separat toalettrom med toalett og enkel servant.

2. etasje:
Egen stue i 2. etasje med peisovn og plass til forskjellige soner. Stuen er gjennomgående med vinduer i begge ender, noe som gir gode lysforhold.

Ytterligere ett soverom i 2. etasje, samt husets badерom. Badet har en eldre standard og er vurdert til tilstandsgrad 3 av takstmannen. I dag har badet toalett, enkel servant og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Vinduer: TG3 settes fordi det er påvist råte og store skader på flere vinduer, med betydelig funksjonssvikt. På enkelte vinduer er treverket så nedbrutt at glasset sitter løst. Vinduenes tekniske funksjon og gjenværende levetid vurderes som vesentlig redusert, og utskifting må påregnes.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er konstaterte fukt-/råteskader. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.
- Bad vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrasse: Rekkverket har mangelfull og svekket innfesting.
- Overflater gulv: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater vegger og himlinger: Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det er påvist riss/sprekker i overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Krypkjeller: Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. 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 skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Toalettrom: Toalettrommet har eldre gulvbelegg, malte veggflater, servant og gulvstående toalett. Overflater og sanitærutstyr har tydelig generell brukslitasje og merker. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklime.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Oljetank: Det er observert utvendig påfyllingsrør etter tidligere parafinanlegg. Parafinovn er ikke montert, og tilhørende rørføring er blendet innvendig. Eventuell tank er ikke lokalisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er tømt, rengjort, fjernet eller på annen måte sanert.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.
Peisovn på kjøkkenet og i stue.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Rekkehuset som selges er et dødsbo og eksakte utgifter til energi/strøm er ikke kjent.

Info energiklasse

Energiklasse E.
Kkomplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

270 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, gruslagte adkomst-/gangarealer og enkelte beplantede partier. Rekkehuset har terrasseareal med leegger og markise, samt tilliggende hage med gjerde og frodig beplantning. Overbygg inngangsparti på andre siden av rekkehuset med utebod.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

865.490,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.461.958,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

8.913,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i

forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Renovasjon: kr. 5201,- pr. år, fordelt på to terminer.
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
TV/internett.
Strøm etter forbruk.
Forsikring og/eller alarm.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.10.1970.

Det foreligger godkjente tegninger, og det er gjort noen mindre endringer med tanke på lettvegger internt siden byggeåret. Ikke søknadspliktige tiltak.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/321/125:
16.10.1970 - Dokumentnr: 3017 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV
LEDNINGER MV

18.06.1982 - Dokumentnr: 2881 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:321 Bnr:123
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:321 Bnr:124
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:321 Bnr:126
Med flere bestemmelser

18.06.1982 - Dokumentnr: 2881 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:321 Bnr:123
Med flere bestemmelser

18.06.1982 - Dokumentnr: 2881 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:321 Bnr:124
Med flere bestemmelser

18.06.1982 - Dokumentnr: 2881 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:321 Bnr:126
Med flere bestemmelser
Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ved reguleringsplanen for Ødegården Juve datert 1969. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som

Kjerneinformasjon

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.

Adgang til 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.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 04.07.2018 og siste feiing utført 11.03.2024. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 100 000,00 (Prisantydning)

2 100 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
52 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

53 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
71 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 153 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 171 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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 kjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Jan Olav Hagen (dødsbo, offentlig skifte)

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (pr. stk.) kr 3 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 4 300,00, Hjemmelserklæring ved arv/skifte kr 545,00, Kommunale opplysninger kr 3 820,00, Tilstandsrapport fra takstmann kr 12 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

Kjerneinformasjon

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Eiendommen selges via offentlige skifte. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

Dato salgsoppgave
21.8.2026

Notater

VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
- DRAMMEN kommune
- gnr. 321, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 Rapportdato: 20.08.2026 Oppdragsnr.: 20064-1195 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SY9154
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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



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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig



Tom Gaathaug

Uavhengig Takstingeniør

tom@bbrgas.no

452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 2 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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 vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 3 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med betydelig alder, slitasje og flere bygningsdeler med redusert gjenværende levetid. De mest alvorlige forholdene er knyttet til våtrommet, som vurderes til TG3 på grunn av svært høy alder, utlevde tettesjikt og synlige fukt-/svelleskader, samt vinduer med omfattende råte, funksjonssvikt og enkelte løse glass, som også vurderes til TG3 og delvis som HMS-forhold.

Videre er det flere TG2-forhold knyttet til blant annet ytterkledning med råteskader, mangelfull lufting og gnagersikring, eldre takteking, utilgjengelig loft, slitte gulv- og veggoverflater, eldre vann- og avløpsrør, mangelfullt innfestet rekkverk på terrasse, samt usikkerhet rundt utvendige VA-ledninger og tidligere parafinanlegg. Flere forhold har behov for vedlikehold, nærmere undersøkelser eller oppgradering innen overskuelig tid.

Samlet sett må det påregnes omfattende vedlikehold og flere større oppgraderinger, særlig av våtrom, vinduer og utvendige trekonstruksjoner. Manglende historikk og dokumentasjon som følge av dødsbo gir i tillegg økt usikkerhet rundt alder, utførelse og tidligere tiltak.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekktet med asfaltpapp og er besikttet fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Retningsavvikene er ved utførte stikkprøver målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm. Det er elementpipe og vedovn inne i boligen. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene er kledd med våtromstapet og himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er med vinylbelegg, panelovn som varmekilde og fall mot sluk på 7 mm/m. Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm. Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg

for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er enkelt innredet med gulvbelegg, malte veggflater, servant og gulvstående toalett. Rommet fremstår med eldre overflater og sanitærutstyr, samt noe generell slitasje og misfarging. Det er synlige rørføringer og begrenset innredning. servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Avløpsrørene er av plast. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst installert i 1970.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Boligen har ikke kjeller eller grunnmur med tilbakefylte masser mot yttervegg. Bygningen er fundamentert på betongfundamenter med åpent rom under konstruksjonen. Det er derfor ikke etablert eller behov for tradisjonell drenering og utvendig fuksikring langs grunnmur slik dette normalt vurderes ved kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens: Kontrollpunktet for ordinær drenering og utvendig fuksikring har begrenset relevans for denne fundamenteringsmåten. Det er ikke påvist forhold som tilsier funksjonssvikt ved fuksikring eller drenering.

Tiltak: Terreng og overvann bør fortsatt ledes bort fra bygningen slik at fundamentene ikke utsettes for unødig fuktbelastning. Normalt vedlikehold og observasjon anbefales.

TG begrunnelse: TG1 settes fordi konstruksjonen ikke har tradisjonell tilbakefylt grunnmur som krever ordinært drens- og fuksikringssystem, og det er ikke påvist avvik ved de tilgjengelige delene av fundamenteringen. Bygningen er fundamentert på betong stripefundamenter med enkelte punktvis understøttelser under bærende konstruksjoner. Det er åpent kryprom under bygningen. Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen fraviker noe fra godkjente tegninger

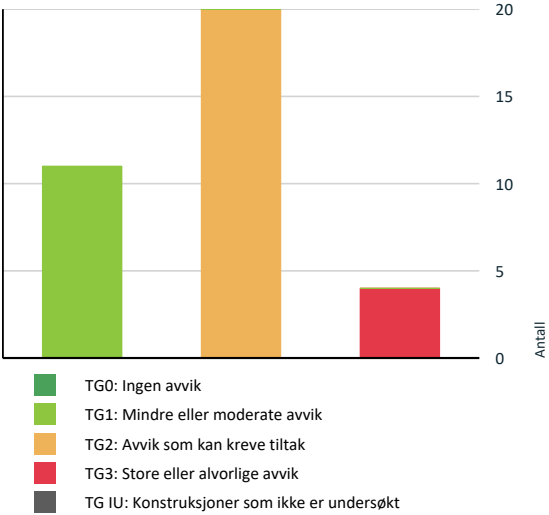
Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

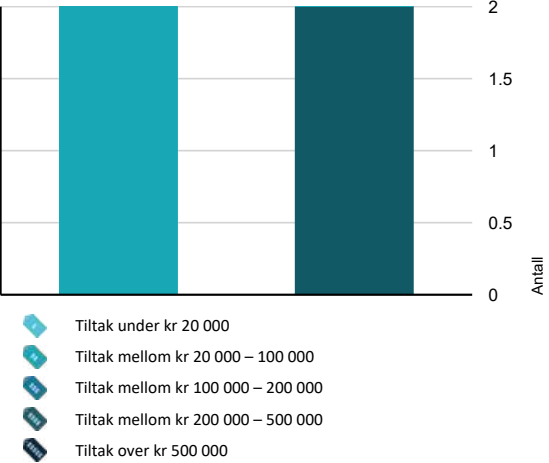
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Det er påvist råte på vinduer.
Det er påvist store skader på vinduer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Avvik:

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er konstaterte fukt-/råteskader.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗

Utvendig > Taktekking
Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

[Gå til side](#)
- ❗

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

[Gå til side](#)
- ❗

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

[Gå til side](#)
- ❗

Utvendig > Ytterdører
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)
- ❗

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
rekkeverket har mangelfull og svekket innfesting

[Gå til side](#)
- ❗

Innvendig > Overflater - gulv
Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

[Gå til side](#)
- ❗

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

[Gå til side](#)
- ❗

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller 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 skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- ❗

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

[Gå til side](#)
- ❗

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)
- ❗

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
ABS plastør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)
- ❗

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

[Gå til side](#)
- ❗

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)
- ❗

Tomteforhold > Oljetank
Det er observert utvendig påfyllingsrør etter tidligere parafinanlegg. Parafinovn er ikke montert, og tilhørende rørforing er blendet innvendig. Eventuell tank er ikke lokalisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er tømt, rengjort, fjernet eller på annen måte sanert.

[Gå til side](#)
- ❗

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 8 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- ❗

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrommet har eldre gulvbelegg, malte veggflater, servant og gulvstående toalett. Overflater og sanitærutstyr har tydelig generell bruksslitasje og merker .

[Gå til side](#)
- ❗

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

[Gå til side](#)
- ❗

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

[Gå til side](#)
- ❗

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

[Gå til side](#)
- ❗

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 9 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

Anvendelse

Boligen er et dødsbo

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking er kun visuelt undersøkt fra bakkenivå. Det ble observert mosegroing og generell slitasje på tekingen. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som angir når taktekingen ble lagt eller sist fornyet. På bakgrunn av synlig tilstand og manglende andre opplysninger legges det til grunn at taktekingen er over 18 år gammel.

Konsekvens:

Alder, mosegroing og slitasje medfører økt risiko for redusert funksjon og kortere gjenværende levetid. Begrenset inspeksjonsmulighet innebærer også at mindre skader eller svekkelser ved teking, beslag, innfestinger og overganger ikke kan utelukkes.

Tiltak:

Taktekking og tilhørende detaljpunkter anbefales undersøkt nærmere av fagkyndig under sikre arbeidsforhold. Det bør samtidig vurderes behov for rengjøring, vedlikehold og eventuell utskifting innen overskuelig tid.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi taktekingen vurderes å være over 18 år gammel og har synlig mosegroing og slitasje. Forholdene gir økt risiko for redusert fremtidig funksjon og begrenset restlevetid.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Loftet er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen av tak- og loftskonstruksjonen.

Konsekvens:

Manglende tilkomst gjør at konstruksjonen ikke kan kontrolleres for blant annet fuktskjolder, kondens, biologiske skadegjørere, lufting og øvrige skjulte avvik. Det foreligger derfor økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.

Tiltak:

Det anbefales å etablere eller fremskaffe forsvarlig inspeksjonsadkomst til loftet og få konstruksjonen undersøkt nærmere av fagkyndig.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi loftet ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen, i samsvar med kriteriene i NS 3600:2025

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført med liggende og stående trekledning. Det er registrert generell vær- og vedlikeholdsslitasje, oppsprekking og spredte råte-/nedbrytningsskader i kledningen. Skadene er særlig synlige ved enkelte bordender, skjøter og rundt vinduer. Det er ikke påvist synlige tegn til skade i selve veggkonstruksjonen ved den visuelle kontrollen, men bakenforliggende konstruksjoner er i hovedsak skjult av kledningen og er derfor ikke kontrollert.

Det er videre påvist liten lufting ved nedre avslutning av kledningen. Gnagersikring/musetetting er ikke registrert.

Konsekvens:
Råteskadet og nedbrutt treverk har redusert bestandighet mot videre fuktpåvirkning, og skadene kan utvikle seg dersom vedlikehold og utskifting ikke gjennomføres. Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmuligheten bak kledningen og øker risikoen for fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner. Manglende gnagersikring medfører risiko for at mus og andre smådyr kan få tilgang til hulrom i veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Råteskadete og sterkt nedbrutte bord bør skiftes av tømmer innen 1–2 år. Ved utskifting bør tilstøtende og bakenforliggende treverk kontrolleres for eventuelle følgeskader. Øvrig kledning bør vedlikeholdes med nødvendig rengjøring, skraping og overflatebehandling. Det anbefales samtidig å etablere tilfredsstillende lufting ved nedre avslutning av kledningen og egnet gnagersikring.

TG2 – begrunnelse:
TG2 settes fordi det er påvist spredte råte-/nedbrytningsskader i trekledningen, mangelfull lufting og manglende gnagersikring. Forholdene gir økt risiko for videre fuktbelastning, råteutvikling og skadedyr i veggkonstruksjonen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist store skader på vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Store skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.
- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig innneklima eller ventilasjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det er påvist enkelte vinduer med omfattende råteskader i karm/ramme, hvor glasset sitter løst. Dette medfører risiko for at glass eller deler av vinduet kan løsne og medføre personskaade.

Tiltak:

Berørte vinduer bør sikres snarlig og ikke benyttes før nødvendig sikring eller utskifting er utført av fagkyndig.

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 12 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vinduer fremstår gjennomgående som eldre og har betydelig vær- og vedlikeholdsslitasje. Det er påvist råteskader i karmen, rammer og tilstøtende treverk på flere vinduer. På enkelte vinduer er nedbrytningen så omfattende at glasset sitter løst i rammen. Det er videre registrert avflasset og nedbrutt overflatebehandling, oppsprekking og skader i treverket.

Funksjonsprøving viser at enkelte vinduer er vanskelige eller ikke mulig å åpne og lukke tilfredsstillende. Det er også registrert mangelfulle og værslitte innsettsdetaljer rundt flere vinduer, herunder karm, omramming, vannbord og ytre tetting. Enkelte detaljer har synlige råte-/nedbrytningsskader.

Konsekvens:

Råteskadene har medført vesentlig redusert styrke og funksjon i deler av vinduskonstruksjonene. Der glass sitter løst som følge av nedbrutt treverk, er det også risiko for ytterligere funksjonssvikt og at glass eller deler av vinduet kan løsne. Dårlige innsettsdetaljer og nedbrutt treverk gir økt risiko for vanninntrengning, trekk, varmetap og videre fuktskader i vinduer og omkringliggende veggkonstruksjoner.

Tiltak:

Vinduer med løst glass eller andre forhold som kan medføre at glass eller komponenter løsner, bør sikres snarlig av fagkyndig. På grunn av samlet skadeomfang og funksjonssvikt bør utskifting av de sterkt skadde vinduene påregnes. Det anbefales at tømmer/vindusentreprenør gjennomgår samtlige vinduer og innsettsdetaljer og skifter skadde vinduer, karmen, omrammingen og vannbord etter behov (P2). Ved utskifting bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte fuktskader, og nye detaljer utføres slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

TG3 – begrunnelse:
TG3 settes fordi det er påvist råte og store skader på flere vinduer, med betydelig funksjonssvikt. På enkelte vinduer er treverket så nedbrutt at glasset sitter løst. Vinduenes tekniske funksjon og gjenværende levetid vurderes som vesentlig redusert, og utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrengning, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 13 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Terrassedøren fremstår med tydelig vær- og vedlikeholdsslitasje på karm, ramme og overflatebehandling, særlig i nedre og utvendig eksponerte partier. Det er også registrert slitasje på enkelte tilstøtende detaljer. Inngangsdøren fremstår visuelt med mindre slitasje.

Konsekvens:

Nedbrutt overflatebehandling og værslitt treverk gir redusert beskyttelse mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning, råteskader og redusert tetthet. Mangelfulle detaljer rundt karm og overgang mot yttervegg kan også øke risikoen for fuktinntrengning.

Tiltak:

Terrassedør og tilhørende karm-/innsettsdetaljer bør vedlikeholdes og utbedres av tømrer innen 1–2 år. Nedbrutt overflatebehandling bør fjernes og fornyes, og eventuelt skadet treverk bør repareres eller skiftes. Tetting og detaljer rundt karm bør samtidig kontrolleres og utbedres ved behov.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi terrassedøren har vær- og vedlikeholdsslitasje utover normal slitasjegrad og detaljer som bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og videre levetid.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

- rekkverket har mangelfull og svekket innfesting

Konsekvens/tiltak

- svekket innfesting gir redusert stabilitet og funksjon, men den lave fallhøyden begrenser konsekvensen ved svikt.

TG2 settes fordi rekkverket har mangelfull og svekket innfesting som gir redusert stabilitet og funksjon, men den lave fallhøyden begrenser konsekvensen ved svikt.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Boligen har i hovedsak laminat og gulvbelegg. Det er registrert flere åpne skjøter og sprekker mellom gulvbord, lokale deformasjoner og oppkanter samt skader ved kanter, terskler og overganger. Enkelte partier har løsnet eller forskjøvet seg noe og overflatene har generelt tydelig brukslitasje.

Det er ved den visuelle kontrollen ikke konstatert muggsoppvekst eller sikker fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Årsaken til enkelte deformasjoner og åpne skjøter er ikke dokumentert.

Konsekvens:

Åpne skjøter, deformasjoner og skadede kanter reduserer gulvoverflatenes funksjon og levetid. Skadene kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk, og enkelte partier kan med tiden løsne eller bli ytterligere deformert. Dersom deformasjonene skyldes tidligere fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget, kan det også foreligge forhold som ikke er synlige fra overflaten.

Tiltak:

Skadde og deformerte gulvpartier bør repareres eller skiftes i forbindelse med oppgradering av boligen. Ved åpning av gulvet bør underlaget kontrolleres for fukt, skader eller bevegelser dersom det avdekkes forhold som gir mistanke om dette.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi det er påvist sprekker, åpne skjøter, lokale deformasjoner og generell slitasje utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist forhold som dokumenterer omfattende fuktskade eller skade i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Vegger og himlinger har varierende overflater med malte plater og tapet. Det er registrert flere riss og åpne plateskjøter i himlinger, samt stedvise misfarginger og fuktskjolder. På enkelte vegger, særlig under vinduer, er det mørke misfarginger/svertning som kan være symptom på fuktbelastning. Tapet og øvrige veggoverflater har stedvis betydelige slitasje- og mekaniske skader, med avskalling, opprevet overflate og merker.

Det er ikke dokumentert fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner, og eventuell sopp-/muggsoppvekst er ikke verifisert.

Konsekvens:

Fuktskjolder og mørke misfarginger kan være tegn på tidligere eller pågående fuktbelastning og kan ha sammenheng med utettheter, kondens eller andre forhold i omkringliggende konstruksjoner. Dersom fuktpåvirkningen fortsatt er aktiv, kan dette over tid føre til ytterligere overflateskader og fuktskader i bakenforliggende materialer. Riss, åpne skjøter og øvrig slitasje reduserer overflatenes funksjon og estetiske standard.

Tiltak:

Områder med fuktskjolder og mørke misfarginger bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare om det foreligger aktiv fukt og årsaken til denne. Fuktmåling bør utføres på relevante steder, særlig ved vinduer og i områder med skjolder i himling. Eventuelle fuktkilder må utbedres før overflater repareres. Skadde vegg- og himlingsoverflater bør deretter repareres eller fornyes som del av generell oppgradering.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi det er påvist riss og åpne plateskjøter, fuktskjolder/misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen, samt betydelig generell slitasje og skader på vegg- og himlingsoverflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Retningsavvikene er ved utførte stikkprøver målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feiluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele kryp kjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller 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 skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Bygningen har kryprom under trebjelkelaget. Konstruksjonen er i stor grad åpen mot det fri og har god luftgjennomstrømning. Kryprommet kunne besiktiges visuelt gjennom åpninger langs bygningen, men lav høyde og manglende egnet adkomst medførte at full innvendig inspeksjon, stikktaking av treverk og kontroll av alle skadeutsatte områder ikke kunne gjennomføres. Det ble ikke observert tydelige råte- eller fuktskader i tilgjengelige deler.

Konsekvens:

Kryp konstruksjoner har generelt risiko for fukt- og råteskader på grunn av fukt fra grunnen og klimatiske variasjoner. Selv om det ikke ble sett skader fra tilgjengelige inspeksjonspunkter, kan tilstanden i tilgjengelige deler av bjelkelaget og øvrige trekonstruksjoner ikke fastslås sikkert. Dette samsvarer også med Norsk Taksts anbefaling om at begrensningen og den gjenværende risikoen beskrives tydelig.

Tiltak:

Tilstanden bør følges over tid. Ved mistanke om lukt, fukt, svikt i gulv eller andre symptomer anbefales nærmere undersøkelse av kryprommet av fagkyndig, eventuelt etter etablering av egnet inspeksjonsadkomst. Det anbefales også å holde området under bygningen ryddig for organisk avfall og sikre fortsatt god luftgjennomstrømning.

TG – begrunnelse:

TG2 settes fordi kryprommet ikke kunne undersøkes fullstendig innvendig, og tilstanden i tilgjengelige deler derfor er uavklart. Det er samtidig god luftgjennomstrømning og det ble ikke observert tydelige skader i tilgjengelige deler.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 16 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Innvendige dører har varierende slitasje. Enkelte dører tar i karm eller gulv og lar seg derfor ikke betjene optimalt. Det er også registrert slitasje og skader på enkelte dørblad, samt manglende eller defekte deler på dørvidere/beslag.

Konsekvens:

Avvikene medfører redusert bruksmessig funksjon og kan føre til ytterligere slitasje på dørblad, karm og beslag dersom de ikke utbedres.

Tiltak:

Dører som tar i karm eller gulv bør justeres. Manglende eller defekte dørvidere og beslag bør kompletteres eller skiftes. Skadde overflater kan vedlikeholdes eller repareres etter behov.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi flere innvendige dører har funksjonsavvik, slitasje og mangelfulle beslag/dørvidere som medfører redusert funksjon og behov for lokal utbedring.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 17 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fremstår med eldre gulvbelegg, veggkledning og sanitærutstyr. Materialbruk og utførelse vurderes å være fra byggeåret omkring 1970, og det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet senere er fullstendig rehabilitert. Det er registrert generell slitasje og lokale skader i overflater. Vanntette sjikt og øvrig våtromsoppbygging må derfor legges til grunn som eldre enn år 2000.

Konsekvens:

Våtrommets tettesjikt og konstruksjonsløsninger har vesentlig overskredet forventet funksjonstid. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger dokumentert aktiv lekkasje, er risikoen for svikt i tettesjikt, lekkasjer og følgeskader betydelig forhøyet. Rommet kan ikke forventes å tåle normal våtromsbelastning over tid uten oppgradering.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge full rehabilitering av våtrommet. Inntil rehabilitering er gjennomført bør bruk av dusj begrenses og rommet brukes med varsomhet dersom det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon. Rehabilitering bør utføres av kvalifiserte fagfolk og omfatte nytt tettesjikt, sluk -/rørløsninger, overflater og øvrige våtromsdetaljer.

TG3 – begrunnelse:

TG3 settes fordi våtrommet vurderes å være etablert før år 2000 og vanntette sjikt/løsninger har overskredet forventet funksjonstid. NS 3600:2025 legger til grunn TG3 på våtrom før år 2000 på grunn av alder alene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt, herunder tetting ved sluk, gjennomføringer, overganger gulv/vegg eller øvrige skjulte detaljer.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om hvordan tettesjiktet er utført og om skjulte detaljer har tilfredsstillende vanntetting.

Tiltak:

Eventuell dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette er mulig. For dette våtrommet, som vurderes å være fra ca. 1970, vil manglende dokumentasjon i praksis inngå som et tilleggsmoment i vurderingen av et allerede utlevd våtrom. Ved rehabilitering bør nytt våtrom utføres og dokumenteres etter gjeldende krav.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi utførelsen av vanntett sjikt ikke er dokumentert.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromstapet og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er konstaterte fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Konsekvens:
Skadene innebærer at veggoverflatene ikke lenger kan forventes å ha tilfredsstillende motstand mot vann og fukt. Åpne skjøter, svelling og løsnet kledning gir betydelig risiko for videre fuktinntrengning til underliggende plater og skjulte konstruksjoner, med fare for utvikling av råte- og muggsoppskader.

Tiltak:

Direkte vannbelastning på de skadde veggflatene bør unngås frem til rehabilitering. Våtrommet bør rehabiliteres, og de skadde veggflatene må demonteres slik at underliggende konstruksjoner kan kontrolleres for fukt- og råteskader. Nye veggoverflater og tettesjikt bør utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig innneklima.

Veggene er kledd med plater med våtromstapet, mens himlingen har malte plateoverflater. Det er registrert misfarging, blemmer og avskalling i himlingen. På veggene er det flere steder åpne skjøter, deformasjon og løsnet/skadet våtromstapet i nedkant. Enkelte platekanter fremstår også svekket. Det er ikke konstatert fuktskade i bakenforliggende konstruksjon ved den visuelle kontrollen.

Konsekvens: Skadet og løsnet våtromstapet samt åpne skjøter reduserer overflatenes evne til å motstå vann- og fuktbelastning. Ved fortsatt bruk av dusj er det økt risiko for at fukt trenger inn i underliggende plater og videre til skjulte konstruksjoner.

Tiltak: Dusjbelastningen bør begrenses frem til rehabilitering. Skadde overflater bør åpnes og underliggende konstruksjoner kontrolleres ved oppgradering. Rommet bør påregnes full rehabilitering med nye, dokumenterte våtromsløsninger.

TG3 – begrunnelse:

TG3 settes fordi veggplatene har omfattende svelleskader og stedvis har løsnet fra underlaget. Dette tilsvarer TG3-kriteriene i NS 3600 for omfattende overflateskader og løsnet overflatekledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg, panelovn som varmekilde og fall mot sluk på 7 mm/m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet har eldre vinylbelegg som vurderes å være fra våtrommets opprinnelige utførelse. Belegget har betydelig alders- og bruksslitasje, med lokale skader og svekkelser ved oppkanter og overganger mot vegg og sanitærutstyr. Enkelte partier fremstår løstnet/deformert og med misfarging. Det er ved kontroll med digitalt vater målt fall på ca. 6 mm/m på kontrollert gulvparti.

Konsekvens:

Svekkelser i vinylbelegget og oppkantene kan redusere gulvets tettefunksjon og øke risikoen for at vann trenger ned i underliggende konstruksjon. Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt mot sluk. På et våtrom med denne alderen er gjenværende sikkerhet mot lekkasjer begrenset.

Tiltak:

Dusjbelastningen bør begrenses frem til rehabilitering dersom vann kan belaste det eksisterende gulvbelegget direkte. Gulvet bør inngå i full rehabilitering av våtrommet, med nytt dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende fall og korrekt utførte oppkanter og tilslutninger. Ved åpning bør underliggende konstruksjon kontrolleres for eventuelle skjulte fuktskader.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes på dette kontrollpunktet fordi gulvbelegget har lokale skader og svekkelser ved oppkanter/overganger, samt at det er registrert redusert fall på kontrollert område

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 20 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Våtrommet fremstår i hovedsak med løsninger fra omkring byggeår. Gulvet har eldre våtromsvinyl, mens veggene er utført med plater med våtromstapet. Tettesjiktene er vesentlig eldre enn normal forventet levetid, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert betydelige svelleskader og nedbrytning i nedkant av veggplatene, stedvis åpne overganger mot gulv samt øvrige aldringsskader. Utførelsen av tetting ved sluk og enkelte gjennomføringer lot seg ikke fullt ut verifisere visuelt.

Konsekvens:

Eldre og skadde tettesjikt gir betydelig økt risiko for vanninntrengning til skjulte konstruksjoner. Svelling og nedbrytning av veggplatene viser at overflatene allerede har vært utsatt for fuktbelastning. Det kan derfor ikke forventes at våtrommet har tilfredsstillende sikkerhet mot lekkasjer ved fortsatt normal bruk.

Tiltak:

Direkte vannbelastning mot skadde veggflater og overganger bør begrenses frem til rehabilitering. Full rehabilitering av våtrommet med nytt gulv, tettesjikt, sluktilslutninger og veggoverflater bør gjennomføres av kvalifisert våtromsentreprenrør. Ved demontering bør underliggende konstruksjoner kontrolleres for fukt-, råte- og muggsoppskader.

TG3 – begrunnelse:

TG3 settes fordi våtrommet har svært gamle tettesjikt kombinert med synlige fukt- og svelleskader og betydelig usikkerhet rundt gjenværende tettefunksjon. Rommet vurderes å ha behov for full rehabilitering for å tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 21 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Ventilasjon er avhengig av at luft både kan tilføres rommet og føres ut via avtrekk. Rommet har naturlig avtrekk.

Konsekvens:

Mangelfull tilluft kan redusere luftutskiftingen og medføre at fuktig luft blir stående i rommet over lengre tid. Dette øker risikoen for kondens, overflatefukt, muggvekst og ytterligere belastning på et allerede aldrende våtrom.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel gjennom spalte under dør eller egnet overstrømningsventil. Avtrekks funksjon bør samtidig kontrolleres av fagkyndig, og mekanisk avtrekk bør vurderes dersom dagens løsning har begrenset kapasitet.

TG2 + begrunnelse:

TG2 settes fordi våtrommet mangler tilfredsstillende tilluft, noe som gir redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller fuktskjolder i kjøkkengulvet kan indikere fuktpåvirkning og gi risiko for videre nedbrytning av materialer, samt utvikling av mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen består av eldre skap og innredningsdeler, supplert med enkelte nyere benkeskap. Det er registrert generell bruks- og overflateslitasje, samt lokale skader og misfarginger i deler av den eldre innredningen. På gulvet er det registrert enkelte skader/misfarginger som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det er ikke visuelt påvist aktiv vannlekkasje rundt synlig rørøpplegg ved befaringen.

Konsekvens:

Variasjon i alder og tilstand på innredningen gir ulik forventet restlevetid. Slitasje og lokale skader reduserer bruksmessig standard, mens misfarging/skader på gulv kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning og bør følges opp dersom det er mistanke om fortsatt fukt.

Tiltak:

Skadede eller nedslitte deler av innredningen bør vedlikeholdes, repareres eller fornyes etter behov. Områder med skader/misfarging på gulv bør kontrolleres nærmere ved mistanke om fukt, og eventuelle skadde materialer bør utbedres.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi kjøkkenet har varierende alder og tilstand, med generell slitasje, lokale skader og misfarginger som gir redusert funksjon og levetid på deler av innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er enkelt innredet med gulvbelegg, malte veggflater, servant og gulvstående toalett. Rommet fremstår med eldre overflater og sanitærutstyr, samt noe generell slitasje og misfarging. Det er synlige rørføringer og begrenset innredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrommet har eldre gulvbelegg, malte veggflater, servant og gulvstående toalett. Overflater og sanitærutstyr har tydelig generell bruksslitasje og merker .

Konsekvens/tiltak

- Slitte overflater og eldre sanitærutstyr gir redusert bruksmessig standard. Det anbefales rengjøring, vedlikehold og eventuell fornyelse av overflater og sanitærutstyr etter behov. Mangelfull ventilasjon bør forbedres, for eksempel ved etablering av bedre tilluft og eventuelt mekanisk avtrekk.

TG2 – begrunnelse:

TG2 settes fordi overflater og innredning har slitasje utover normal slitasjegrad, selv om det ikke er påvist fuktskader eller større funksjonssvikt.

1. ETASJE > TOALETTRROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

servant og gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilerings gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens:

Naturlig avtrekk gir mer begrenset og væravhengig luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi økt risiko for lukt og opphopning av fukt ved høy belastning. Sammen med generell slitasje reduserer dette rommets funksjon og standard.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen i rommet.

TG2 begrunnelse:

TG2 settes fordi rommet kun har naturlig avtrekk, som gir begrenset ventilasjonsfunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av eldre kobberrør med skjøter og armaturer som etter alder og utførelse antas å være fra byggeår. Det er i tillegg registrert nyere vannrør av plast, blant annet til utekran. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige lekkasjer eller tydelige tegn til kondens på tilgjengelige vannledninger.

Konsekvens:

Eldre kobberrør og skjøter har passert en vesentlig del av forventet brukstid og har derfor økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i skjøter og ventiler. Tilstanden i skjulte rørføringer kan ikke vurderes ved visuell befaring.

Tiltak:

Det anbefales at røropplegget følges opp og kontrolleres jevnlig. Ved rehabilitering eller inngrep i tilstøtende konstruksjoner bør utskifting av de eldste vannledningene vurderes. Eldre ventiler og skjøter bør kontrolleres av rørlegger ved tegn til lekkasje, redusert funksjon eller korrosjon.

TG2 begrunnelse:

TG2 settes fordi hoveddelen av vannledningene antas å være fra byggeår og dermed har betydelig alder og usikker gjenværende levetid

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 24 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Synlige avløpsledninger består hovedsakelig av eldre plast-/ABS-rør med flere skjøter og tilpasninger. Rørene antas i hovedsak å være fra byggeår. Det er registrert tilgjengelig stakeluke på vertikal avløpsstamme. Det ble ikke observert synlige lekkasjer fra tilgjengelige deler av avløpsanlegget under befaringen.

Konsekvens:

Eldre avløpsrør og skjøter har redusert forventet restlevetid og økt risiko for sprekkdannelse, utettheter og driftsproblemer. Skjulte deler av avløpsanlegget kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Tiltak:

Det anbefales løpende oppfølging av avløpsanlegget. Ved rehabilitering av bad, toalett eller kjøkken bør utskifting av de eldste avløpsledningene vurderes. Ved tegn til lekkasje, lukt, treg avrenning eller tilbakeslag bør rørlegger foreta nærmere kontroll.

TG2 begrunnelse:

TG2 settes fordi synlige avløpsrør antas å være eldre enn 33 år og dermed har høy alder og usikker gjenværende levetid, selv om det ikke ble påvist aktiv lekkasje ved befaringen.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst installert i 1970.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 25 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Sikringsskapet består hovedsakelig av eldre skrusikringer og er senere supplert med enkelte nyere automatsikringer/jordfeilvern. Det er montert nyere AMS-måler. Kursfortegnelse finnes, men anlegget fremstår som endret og supplert over tid.

Konsekvens:

Elektriske anlegg med høy alder og senere endringer kan ha skjulte feil eller svakheter som ikke avdekkes ved en forenklet visuell kontroll. Tilstanden på kabler, forbindelser, vern og jordingssystem kan ikke fastslås uten elektrofaglige målinger og kontroll.

Tiltak:

Det anbefales at registrert elektroinstallatør gjennomfører en utvidet kontroll av anlegget, herunder sikringsskap, vern, jordfeilbeskyttelse, kursfortegnelse og utførte endringer. Eventuelle feil eller mangler må utbedres av registrert elektrovirksomhet.

TG2 begrunnelse:

TG2 settes fordi det elektriske anlegget i hovedsak er eldre og er supplert/endret over tid, samtidig som full tilstand og dokumentasjon ikke kan verifiseres gjennom den forenklede kontrollen.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkestyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke kjeller eller grunnmur med tilbakefylte masser mot yttervegg. Bygningen er fundamentert på betongfundamenter med åpent rom under konstruksjonen. Det er derfor ikke etablert eller behov for tradisjonell drenering og utvendig fuksikring langs grunnmur slik dette normalt vurderes ved kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens:

Kontrollpunktet for ordinær drenering og utvendig fuksikring har begrenset relevans for denne fundamenteringsmåten. Det er ikke påvist forhold som tilsier funksjonssvikt ved fuksikring eller drenering.

Tiltak:

Terreng og overvann bør fortsatt ledes bort fra bygningen slik at fundamentene ikke utsettes for unødige fuktbelastning. Normalt vedlikehold og observasjon anbefales.

TG begrunnelse:

TG1 settes fordi konstruksjonen ikke har tradisjonell tilbakefylt grunnmur som krever ordinært drengs- og fuksikringssystem, og det er ikke påvist avvik ved de tilgjengelige delene av fundamenteringen.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på betong stripefundamenter med enkelte punktvis understøttelser under bærende konstruksjoner. Det er åpent kryprom

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 26 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

under bygningen.



Terrengforhold



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsledninger. Rørtype, alder, trasé og utførelse er ukjent. Det er ikke opplyst om tilbakevendende problemer med avløp, trykkfall eller lekkasjer.

Konsekvens: Når type og alder på ledningene er ukjent, kan forventet restlevetid og teknisk tilstand ikke vurderes sikkert. Eventuelle skjulte skader, korrosjon, deformasjoner eller redusert kapasitet kan ikke utelukkes.

Tiltak: Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra kommune, tidligere eiere eller utførende foretak. Ved symptomer som gjentatte tilstoppinger, redusert vanntrykk eller mistanke om lekkasje bør ledningene undersøkes nærmere av rørlegger, eventuelt med kamerainspeksjon av avløpsledning.

TG begrunnelse: TG2 settes fordi type, alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent, og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om fremtidig funksjon og restlevetid.



Oljetank

Beskrivelse

Parafintank av ukjent type

Vurdering av avvik:

- Det er observert utvendig påfyllingsrør etter tidligere parafinlegg. Parafinovn er ikke montert, og tilhørende rørføring er blendet innvendig. Eventuell tank er ikke lokalisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er tømt, rengjort, fjernet eller på annen måte sanert.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på eventuell parafintank og sanering medfører usikkerhet om tanken fortsatt finnes og hvilken tilstand den eventuelt har. En eldre tank som ikke er korrekt tømt eller sanert kan innebære risiko for lekkasje og forurensning. Det anbefales å undersøke kommunalt tankregister og tilgjengelig dokumentasjon, samt avklare om tank fortsatt finnes. Dersom tank påvises, bør den kontrolleres og saneres av kvalifisert foretak etter gjeldende krav.

TG2 settes fordi det er synlige rester etter tidligere parafinlegg, samtidig som eventuell tank og saneringsstatus er ukjent og ikke dokumentert.

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

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 27 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist enkelte vinduer med omfattende råteskader i karm/ramme, hvor glasset sitter løst. Dette medfører risiko for at glass eller deler av vinduet kan løsne og medføre personskaade.

Tiltak:

Berørte vinduer bør sikres snarlig og ikke benyttes før nødvendig sikring eller utskifting er utført av fagkyndig.

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseerisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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

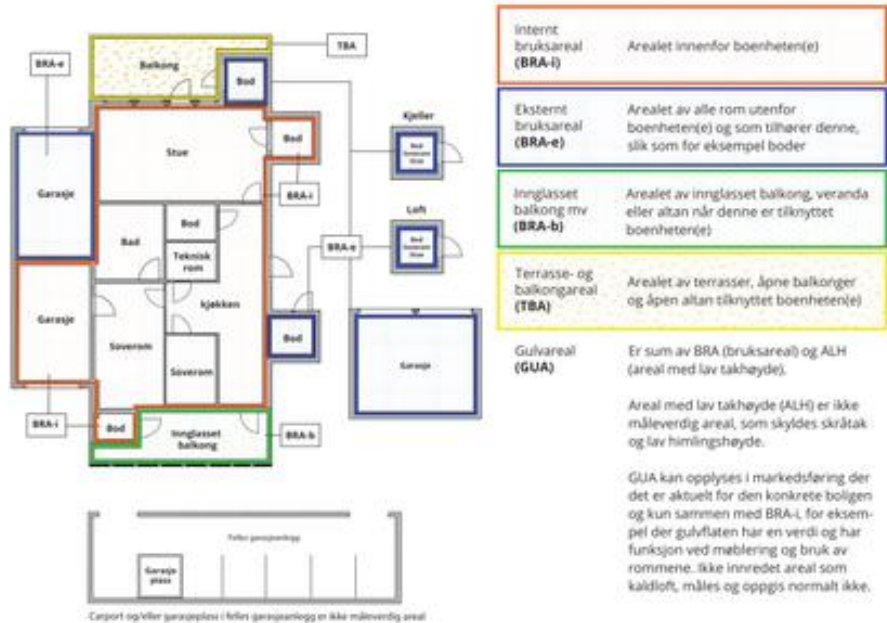
Hva er måleverdig areal?

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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	54	4		58	21
2. Etasje	46			46	
SUM	100	4			21
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bod, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom	Bod 2	
2. Etasje	Stue, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen fraviker noe fra godkjente tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	321	125		0	270.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Markveien 22 C							
Hjemmelshaver							
Hagen Jan Olav							

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 30 av 32

Markveien 22 C, 3060 SVELVIK
Gnr 321 - Bnr 125
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Svelvik, med hovedsakelig småhus- og rekkehusbebyggelse. Eiendommen har relativt kort avstand til Svelvik sentrum, med tilgang til butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon, og det er også nærhet til grønt- og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, gruslagte adkomst-/gangarealer og enkelte beplantede partier. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som flatt til svakt fallende

Tinglyste/andre forhold

1970/3017-1/27

ERKLÆRING/AVTALE

16.10.1970

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER MV

1982/2881-3/27

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

18.06.1982

RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:321 BNR:123

RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:321 BNR:124

RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:321 BNR:126

Med flere bestemmelser

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1195

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 31 av 32



Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen selges fra et dødsbo, og jeg som bostyrer har ingen kjennskap til boligen.

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 35480956

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nina Elisabeth S Andresen	2026-08-17

Identification

 Nina Elisabeth S Andresen

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 boligjakten 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 prioriteringene 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

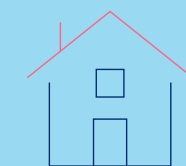
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Markveien 22C, 3060 SVELVIK. Gnr. 321, bnr. 125, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260192
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 budgivere 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



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no