NORDVIK

Jonsebrøttet 6

5 soverom | 242 kvm | Enebolig



Velkommen til

Jonsebrøttet 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
98	Egenerklæringsskjema
105	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende enebolig i sveitserstil m/garasje og carport i barnevennlig gate - Stor hage, pene og solrike uteområder

Prisantydning	**8 390 000,-**
Omkostninger	**211 130,-**
Totalpris	**8 601 130,-**
BRA-i	**242 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1913**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Jonsebrøttet 6

Dette er en sjarmerende enebolig i sveitserstil, hvor historisk sjarme møter moderne komfort. Eiendommen består av en flott opparbeidet tomt med stor og solrik hage, romslig gårdsplass og parkering i garasje eller i carport. Unik mulighet for den som er ute etter noe med særpreg.

Eiendommens høydepunkter:

- Tilbygget og etterisolert i 2017
- Store oppholdsrom
- 3 stuer, 2 bad/vaskerom
- Peis og varmepumpe
- Romslig hall med plassbygd garderobe
- Klassiske detaljer, god takhøyde og rosetter
- Asfaltert gårdspass, garasje og carport m/garasjeport
- Solrike og skjermede uteområder med hage og terrasser
- Beliggende i rolig gate uten gjennomgangstrafikk
- Nærhet til barnehage, skoler og nærsenter med dagligvare
- Umiddelbar nærhet til marka og flotte turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm





2. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm
















Harry Potter




SIEMENS
































6



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0236/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Jonsebrøttet 6, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246, bnr 122 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Kjetil Bjerke-Johansen
Tine Bjerke-Johansen

Kjøpesum og omkostninger
8 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
209 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
211 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
230 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 601 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 620 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1913

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 242 kvm
Totalt BRA: 242 kvm
TBA: 121 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Hall, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, gang
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 115 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Gang, 2 soverom med garderobe, soverom/kontor, garderoberom (brukes som soverom, men ikke godkjent som dette), og loftstue med to kott i knevegger
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 6 m²
- Terrasse på ca. 106 m²
- Inngangsparti på ca. 9 m²

Takhøyde i 2. etasje:
- Takhøyde i stue på ca. 3.50 på høyeste punkt.
- Takhøyde på ca. 2.50-2.84 i øvrige rom.

Innhold
1. Etasje: Hall, gang, 2 stuer, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
2. Etasje: Gang, stue, 3 soverom, walk-in closet, bad og flere kott/garderobe.

Balkong på ca. 6 m², terrasse på ca. 106 m² og inngangsparti på ca. 9 m².
Garasje og carport med garasjeport, samt utvendig redskapsbod. Isolert loft over garasje.

Standard
1. Etasje:

Hall/Gang:
Meget romslig hall med flislagt gulv. Det er etablert plassbygd garderobeløsning langs hele veggen som gir godt med lagringsplass for sko og yttertøy.

Stue:

Videre adkomst til en sjarmerende og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter. Den ene stuen gir god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Her er det også montert varmepumpe som bidrar til at man enkelt kan tilpasse ønsket inneklima. Videre inn til spisestue, som enkelt kan møbleres med langbord og tilhørende møblement. Stuene har klassiske detaljer som brystningspanel, rosetter og store vinduskarmer. Her er det også peis som kommer godt med på kaldere dager. Spisestuen er i en praktisk tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken:
Romslig kjøkken i herregårdsstil med profilerte fronter, veggplate over kjøkkenbenk og benkeplate i heltre. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. På kjøkkenet har du også godt med lysinnslipp fra store vindusflater, samt et vakkert blyglassvindu som er en flott detalj i rommet.

Bad/Vaskerom: Meget romslig og praktisk bad/vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med skuffer og skap, benkeplate, utslagsvask, nisje for vaskemaskin og tørketrommel, dusjhjørne og toalett. Praktisk med direkte utgang til uteområdene fra vaskerommet.

Soverom:
I boligens første etasje finner du to romslige soverom. Begge soverommene har gode møbleringsmuligheter med plass for både seng, skrivebord og garderobeskap. Soverommene har klassiske pene detaljer med tregulv og profilert listverk.

2. Etasje:

Stue:
I boligens andre etasje finner du en stor og luftig stue med god takhøyde. Stuen passer perfekt som en ekstra tv-stue eller oppholdsrom for barna i huset. Det er god plass for møblering, samt adkomst til terrasse fra stuen.

Soverom:
I denne etasjen finner du to soverom og et romslig garderoberom innredet som soverom.
Hovedsoverommet har walk-in garderobe og det er to praktiske kott med god plass til diverse oppbevaring. Garderoberommet som benyttes som soverom er ikke godkjent som varig oppholdsrom. Kott med bilde av pult er derimot betegnet som soverom på tegninger.
Se punktet ferdigattest for beskrivelse vedr. bruk av soverom.

Bad:
Stort bad med skifer på gulv og panel samt dekorskifer på vegger. Badet er utstyrt med servant, underskap, speil, toalett og frittstående badekar. De store vinduene bidrar til godt med naturlig lys på badet.

Parkering
Svært gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass, samt garasje og carport med garasjeport på eiendommen. Over garasjen er det et romslig isolert loft med plass for diverse lagring.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nye garasjeporter

2024:
- Nye Royal-impregnerte bord på framside terrasse
- Ny feiedør pipe i kjeller
- Generelle enkle utbedringer etter branntilsyn

2021:
- Generelt vedlikehold
- Byttet blandebatteri på kjøkken og bad
- Nytt badekar

2018:
- Asfaltert gårdsplass

2017:
- Tilbygg (3 soverom, gang og stue)
- Etterisolert, lagt nye isolasjonsplater rundt hele huset for så å pusse fasade
- Lagt en pipe under tak da kun en i bruk

2014:
- Bygget bad/vaskerom på gammelt kontor

2012:
- Revet ned innsatspeis og satt inn større rentbrennende ovn.
- Kjøpt areal og gjort denne til hage (regulert til boligtomt med innkjørsel fra Granittveien)

2011:
- Innredet loftstue over garasje

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, både faglært og ufaglært Drammen Rør-service og Elektriker Øst. Etablert nytt vaskerom/bad i 2014. Støp, varmekabler, flislegging og rørarbeide av fagfolk. Elektriker øst tok seg av det elektriske, Drammen rør-service alt rørarbeid. Egeninnsats var å rive ned det gamle rommet. Sette opp reisverk og våtromsplater på vegg etter at alt annet var gjort klart.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet

eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: drammen rør-service.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring fra Elektriker Øst. Ligger tilgjengelig i boligmappa.no.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2005 med ny rupanel og Nortegl takstein. Lekter og sløyfer i impregnerte materialer, nye takrenner og avløp, ifølge salgsoppgave fra da vi kjøpte. Tilbygg over to etasjer i 2017, samt lagt isolasjonsplater på hele huset (Eiker husbygg). Terassebord byttet på forside 2024. Royal impregnerte bord (egeninnsats). Nye garasjeporter 2025 (Eyvind Lyhus Garasjeporter & Service). En pipe revet ned under tak under arbeid på tilbygg i 2017. Fylt med leca-kuler.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiker bygg som ansvarlig for tilbygg i 2017. Da også drenert gårdsplass Lagt drensrør og pukket opp før asfaltering. Tidligere eier opplyste i salgsmelding det var drenert rundt huset, ca. 2005.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeider vi har utført i vår eiertid, 2014, 2015, 2017, 2021, 2024, 2025. Alle gjort av Elektriker Øst. Gjort fortløpende arbeider under vårt eie. Siste store var 2017, i forbindelse med tilbygg. Også gjort el-tilsyn 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiker bygg. 2017. Tilbygg. Samt lagt isolasjonsplater rundt hele huset (pusset).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredning av garasjeloft, utført som egeninnsats i 2012. Vi kjøpte nabotomten for å inkludere den i eiendommen vår i 2012. Dette arealet er nå opparbeidet som hage/plen, utført av Landskapsarkitektene. Støttemur i mellom garasjen vår og nabo i nr. 8 er utført i regi av nabo da de førte opp sin garasje i 2012.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? - Våren 2025. - Funnet årsmiddelverdi 230 bq/m3 i soverom 1.etg, tilbygg. - Etter målingen har Radoninspektøren montert undertrykksventlilering, mai 2026.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Satt inn ny ovn ca 2014. Da byttet ut gammel innsatsovn med Scan 58. Installert av Varmehuset AS, Åssiden.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Hus fra 1913. Står på fjell. Det er i kjelleren renner for vanngjennomsig. Slik har det alltid vært. Så ved mye vann kan det komme noe vann på berget som renner videre ut.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Sjekket i 2017 i forbindelse med tilbygg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Yttervegger: Reisverk av tre samt lettbetong med utvendig puss.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Betong.

Tekniske installasjoner:
- Vanninstallasjoner er utført med kobberrør og rør-i-rør-system, med samlestokk plassert i kjeller. Kobberrørene antas å være fra ca. 1998, mens rør-i-rør-systemet er fra 2014 i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom.
- Avløpsrør i plast, med bunnledning utført i støpejern.
- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjeller.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden i 1. etasje.
- Ha med at det er utført Bolig og brannforebyggende kontrollrapport 3. mars 2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen på deler av taktekkingen.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er registrert noe avflassing på takrenner, observert ovenfra, samt mindre rustdannelser.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Kun deler av loftet er besiktiget, da tilbygget har full takhøyde. Det er registrert misfarging på flere områder av undertaket, observert fra loft.
- Utvendig > Vinduer: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Utvendig > Terrassedør - vaskerom: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Utvendig > Utvendige trapper: TG 2 settes da det er behov for etablering av rekkverk samt utbedring av fundamentering og oppretting av trappen.
- Innvendig > Overflater: Det er påvist noe tørkesprekker på vegg og himling i stue 2. etasje på tilbygget. Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.
- Innvendig > Pipe og ildsted: TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen er fra eldre periode og har dermed overskredet halve levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.
- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak må strammes.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: TG 2 settes da avløpsrør i plast har passert halvparten av forventet levetid, mens bunnledning i støpejern (soil) har høy alder og kan ha passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for skader over tid, selv om det ikke ble registrert avvik ved befaringen.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: TG 2 settes da varmepumpen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes økt vedlikehold og service i årene fremover.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.
- Tomteforhold > Terrengforhold: TG 2 settes da det mangler tiltak ved innkjørsel for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra vei, og det anbefales etablering av en mindre asfaltkant for å redusere risiko for vanninntrenging mot eiendommen.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann-og avløpsledninger.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå. TG 2 settes for å belyse risikoen.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist avflassing på rekkverk. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell i flere rom i boligen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Innvendig > Krypkjeller: TG 3 settes da det er registrert vannansamlinger i krypkjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med naturlig tilsig av vann fra omkringliggende terreng/fjell, og medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales tiltak for avledning av vann samt vurdering av ventilasjon og eventuelt behov for avfukting. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Ovn
- Platetopp

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner stue og bad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i spisestue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 684 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 685,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 5 056,-
Avløp kr. 8 428,-
Renovasjon kr. 5 201,- (standard renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 640,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 249,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 339,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 515 930,-
Som sekundærbolig: kr 6 063 721,-

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.

Forsikring
Landkreditt forsikring
Polisenr: 38212311

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 492 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er beliggende på en flott opparbeidet tomt på hele 1 492 kvm.

Tomten er gjennomført med stor asfaltert gårdsplass omkranset med belegningsstein og støttemurer. Gårdsplassen byr på svært gode parkeringsmuligheter i tillegg til garasje og carport. Videre har eiendommen er stor og solrik hage omkranset med hekk og diverse beplantning. Her er det boltreplass for både store og små og husdyr. Videre er det en stor og skjermet terrasse perfekt for grillkvelder og hyggelige sammenkomster utendørs.

Adkomst
Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling våren 2025. Målingen viser at det er registrert 230 becquerel per kubikkmeter. Dette er over grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Ved slike verdier anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien som er 100 becquerel per kubikkmeter.

Etter målingen har Radoninspektøren montert undertrykksventlilering, mai 2026. Det er bestilt sanering 07.05.2026

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne fantastiske eiendommen ligger flott til i et rolig og veletablert boligområde i Solbergelva.

Fra boligen er det få minutters gange til både barnehager og barne- og ungdomsskole. Umiddelbar nærhet til skog og flott turterreng med lysløype og flotte friområder. Lysløypa går i overkant av feltet og strekker seg hele veien fra Batteriet på Solbergmoen til skisenteret på Åssiden (SkiMore). Fra lysløypa er turmulighetene mange med populære Knabben og videre inn i flotte Finnemarka med badeplasser, fiskevann, milevis med skiløyper og tur/sykkelstier.

Solbergsenteret utgjør områdets nærsentrum, og ligger ca. 8 minutters spasertur unna. Her finner man både Kiwi, frisør, apotek, optiker og kafé. Solberg Pub og Bistro ligger også like ved, samt Olympus Solbergelva treningssenter. Solbergelva har også et rikt sports- og fritidstilbud, hvor særlig bandy og fotball er meget populært. Solberg SK idrettsanlegg med fotballbaner, kunstis skøytebane og idrettshall. Solberg SK har gode tilbud (fotball, bandy, allidrett m.m.) se https://www.solbergsk.no.

Det er videre god tilknytning til en rekke servicetilbud som dagligvare, apotek, og detaljhandler. Få minutters gange til butikksenter, treningssenter og bistro/bar. Kort vei til ytterligere servicetilbud i Krokstadelva, Mjøndalen og Drammen sentrum, samt ca. 9 minutter med bil til Buskerud storsenter og ca. 15 minutter med bil til Drammen sentrum. Begge steder har man et rikt utvalg av kjøpesentre og servicetilbud, samt fritids- og treningstilbud.

Gangavstand til busstopp på Ulverud med avganger retning Mjøndalen og Drammen med linje 1.
Om man pendler med tog er det ca. 8-10 min med bil til Mjøndalen stasjon med avganger retning Kongsberg og Asker/Oslo.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 500 meter til nærmeste bussholdeplass "Ulverud" med linje 1. Det er ca. 8-10 minutter med bil til Mjøndalen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo. For mer informasjon se www.brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærliggende barnehager er Skyttelveien andelsbarnehage og Sprellopp Solbergelva barnehage. For mer informasjon se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Ca. 1 km til Solberg barneskole (1-7 kl.) og 1,2 km Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)
For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no/skole.

For øvrig flere ulike tilbud innen videregående skoler i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er opprettet i 1912. Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen i 1913.
Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kunne tas i bruk den gang. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra opprinnelig oppføring, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom opprinnelig er godkjent til. I forbindelse med søknad om tilbygg har kommunen etterspurt plantegninger hvor nåværende eiere ble bedt om å gi boligens rom en betegnelse.
Det er disse tegningene som ligger til grunn for meglers videre vurdering.
Rom som deler vegg med bad i 2. etasje er beskrevet som soverom i tegning. Det er usikker hva rommet er godkjent som i 1913.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg oppført i to plan på nordsiden av huset datert 29.11.2021.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tegninger i forbindelse med tilbygg oppført i to etasjer viser følgende avvik fra hva som er godkjent:
- Bad er utvidet og innlemmet med garderobe og bod.
- Endret størrelse på 2 soverom (ett soverom utvidet og ett soverom redusert).
- Garderoberom i 2.etasje er innredet som soverom.
Endringen er ikke omsøkt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for garasje med carport og bod.
Tegninger i forbindelse med garasje viser følgende avvik fra hva som er godkjent:
-Bod og garasje er sammenslått
-Port montert for carport
-Loft er innredet, men er ikke godkjent som rom for varig opphold

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Eiendommen har adkomst via Jonsebrøttet som er en privat vei.
Det foreligger tinglyst erklæring om bruksrett til veien "Jonsebrøttet". Selger opplyser om at det per nå ikke har vært noen utgifter knyttet til veien. Dog kan det ikke utelukkes at det kan komme i senere tid i forbindelse med drift og vedlikehold av veien.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Ras- og skredfare

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

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

3301/246/122:
07.12.1999 - Dokumentnr: 10757 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:122 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2007 - Dokumentnr: 936846 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ledning som er felleseie mellom alle tilknyttede eiendommer.
Rett til kloakkledninger fra og vannledninger samt evt. andre tekniske rørgjennomføringer til sin eiendom over annen eiendom.
Tillatelse til ettersyn av ledninger, kummer evt. stoppekraner eller andre tekniske installasjoner når det er

krevd.
Der ledninger er felles og tekniske installasjoner er felles foreligger det felles drift- og vedlikeholdsplikt for de installasjoner som er felles og som ikke kun går til den enkelte eiendom.

01.07.2004 - Dokumentnr: 7390 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:246 Bnr:9

01.07.2004 - Dokumentnr: 7390 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0625 Gnr:46 Bnr:9 Fnr:1

23.05.2012 - Dokumentnr: 403313 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:9
Vederlag: NOK 50 000
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2020 - Dokumentnr: 747446 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:46 Bnr:122

01.01.2024 - Dokumentnr: 821366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:122

09.04.1999 - Dokumentnr: 2587 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:142
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:147 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:147 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:154
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:158
Overført fra: Knr:0625 Gnr:46 Bnr:9 Fnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Dronefoto, interiør, fasade og kveldsbilder v/Lars Strøm Isnitt foto kr. 9 700,-
Utlegg boligstyling kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte med mindre annet avtales) kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2026

Ansvarlig megler
John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jonsebrøttet 6

Nabolaget Åserud Teglverk/Åserudgata - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.)	**12 min**
556 elever, 25 klasser	0.9 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ...	**14 min**
262 elever, 18 klasser	1.1 km
Åssiden videregående skole	**5 min**
1020 elever, 68 klasser	3 km
Akademiet Ypsilon vgs	**9 min**
200 elever	5.9 km

Offentlig transport

Ulverud	**6 min**
Linje 51, 51N, 55, 56, 139	0.5 km
Mjøndalen stasjon	**9 min**
Linje R12, R13	6.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 6 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

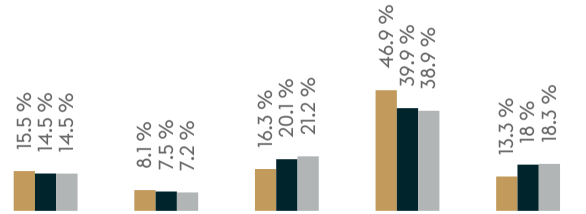
Barnehager

Skyttelveien barnehage (0-5 år...	**11 min**
69 barn	0.8 km
Solbergelva sprelloppbarnehage...	**18 min**
116 barn	1.3 km
Vinnes barnehage (1-5 år)	**22 min**
42 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Solbergelva	**12 min**
Kiwi XI Ligosenteret	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åserud Teglverk/Åserudgat	757	293
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

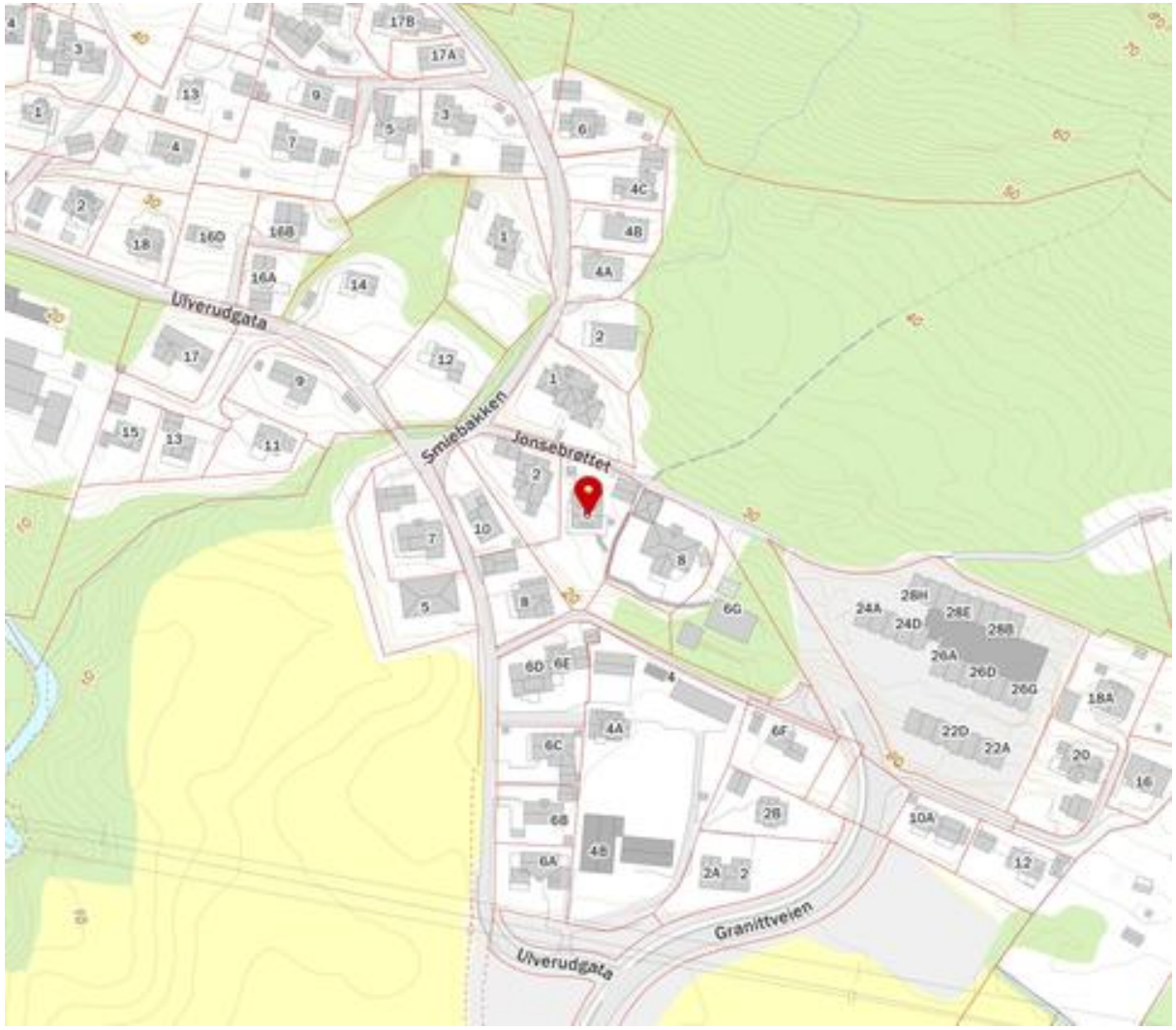
Sport

Solberg idrettspark	13 min
Killingrudalléen balløkke	23 min
SKY Fitness Drammen	5 min
SATS Åssiden	6 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Jonsebrøttet 6, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 246, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 26.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1597 **Eiendomsverdi ref nr:** YL9747

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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.

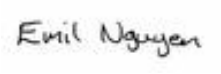
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Reisverk av tre samt lettbetong med utvendig puss.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Peisovn i spisestue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein fra hovedsakelig 2005, samt fra 2017 på tilbygget del, og er besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fra hovedsakelig 2005, samt fra 2017 på tilbygget del.

Boligen har yttervegger i trekonstruksjon (reisverk) samt lettbetong/tegl i eldre del. Nyere del er oppført med trekonstruksjon. Fasader er opplyst pusset i 2017, og det ble i den forbindelse etterisolert utvendig med isolasjonsplater (Rockwool).

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra 1996, 2004 og 2017.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en balkongdør fra 2017.

Boligen er utstyrt med samt en terrassedør fra vaskerommet antas fra 2004.

Boligen har terrasse på ca. 106 m² og balkong på ca. 6 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk i trekonstruksjon.

Balkongen er oppført i 2017 i forbindelse med tilbygget. Deler av terrassebordene er fra 2024, øvrige fra tidligere periode.

Boligen har en tretrapp ned til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Tre.
- Furu.
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte plater.
- Brystningspanel.

Himling:
- Panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn i stuen fra 2014.

Boligen har en råkjeller bebygd på fjell.

Boligen har en tretrapp med lakkerte trinn. Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvet har skifer. Vegger har panel og fliser samt dekorskifer. Himling av malt panel.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Badekar.
- Toalett.

Ingen ventilering i rommet.

Bad/vaskerom:
Vegger har baderomsplater, og himlingen består av takessplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt vask.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

Beskrivelse av eiendommen

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjoner er utført med kobberrør og rør-i-rør-system, med samlestokk plassert i kjeller. Kobberrørene antas å være fra ca. 1998, mens rør-i-rør-systemet er fra 2014 i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom.

Avløpsrør i plast, med bunnledning utført i støpejern.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har drenering fra 2005 rundt deler av boligen, samt drenert gårdsplass med drensrør fra 2017 i forbindelse med tilbygget.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Stikkledninger for vann og avløp er ikke dokumentert. Avløpsledning er opplyst å være fra 1999, jf. tidligere salgsoppgave.

Tilstand på stikkledninger er vurdert ut fra alder basert på SINTEF Byggforsk, med forventet brukstid på ca. 50–60 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

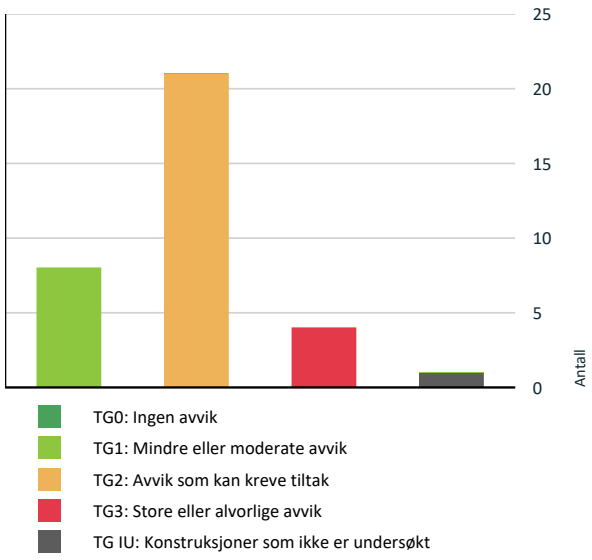
Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i forhold til de godkjente tegningene fra tilbygget.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

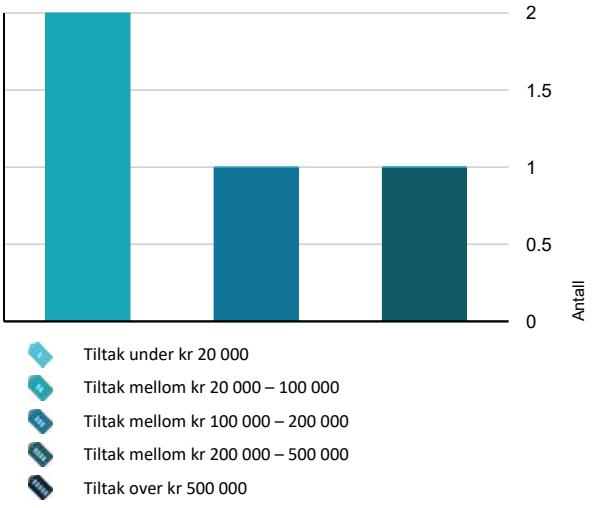
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
●	**Utvendig > Terrassedør - vaskerom**	Gå til side
●	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
●	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
●	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1913

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygg over 2. etasjer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein fra hovedsakelig 2005, samt fra 2017 på tilbygget del, og er besiktiget fra taket.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen på deler av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes da det er behov for rengjøring og vedlikehold.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fra hovedsakelig 2005, samt fra 2017 på tilbygget del.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

- Det er registrert noe avflassing på takrenner, observert ovenfra, samt mindre rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger i trekonstruksjon (reisverk) samt lettbetong/tegl i eldre del.
Nyere del er oppført med trekonstruksjon. Fasader er opplyst pusset i 2017, og det ble i den forbindelse etterisolert utvendig med isolasjonsplater (Rockwool).

Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med enkle overflatekontroller.
Det gjøres oppmerksom på at pusset konstruksjon begrenser muligheten for kontroll av underliggende bygningsdeler.
Overflatene fremstår uten registrerte sprekker, avskallinger eller øvrige skader, og vurderes å være i normal stand.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Kun deler av loftet er besiktiget, da tilbygget har full takhøyde.
- Det er registrert misfarging på flere områder av undertaket, observert fra loft. D

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 er gitt på bakgrunn av registrert misfarging på undertaket og behov for videre oppfølging over tid. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning, trolig som følge av kondens og/eller utilstrekkelig ventilasjon i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge utviklingen.





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra 1996, 2004 og 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en balkongdør fra 2017.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 2 Terrassedør - vaskerom

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med samt en terrassedør fra vaskerommet antas fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong på ca. 6 m², terrasse på ca. 106 m² og inngangsparti på ca. 9 m².
Inngangspartiet er tekket med fliser, øvrige uteområder er tekket med terrassebord og har rekkverk i trekonstruksjon.
Balkongen er oppført i 2017 i forbindelse med tilbygget. Deler av terrassebordene er fra 2024, øvrige fra tidligere periode.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er påvist råteskader på deler av terrassebordene.
- Det er registrert noe grønske på terrassebordene.
- Det er påvist avflassing på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 settes da det bør påregnes lokal utskifting på terrassene.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp ned til hagen.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

- Det mangler rekkverk på begge sider av trappen.
- Trappen fremstår noe skjev og har mangelfull fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 settes da det er behov for etablering av rekkverk samt utbedring av fundamentering og oppretting av trappen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Tre.
- Furu.
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte plater.
- Brystningspanel.

Tilstandsrapport

Himling:
- Panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Takessplater.

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

- Det er påvist noe tørkesprekker på vegg og himling i stue 2. etasje på tilbygget.
- Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.
Det er målt en høydeforskjell på 31 mm gjennom hele rommet i stuen i 1. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet i spisestuen.

Det er målt en høydeforskjell på 22 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i kontor.
Det er målt en høydeforskjell på 45 mm gjennom hele rommet i soverom 1.
Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en peisovn i stuen fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen er fra eldre periode og har dermed overskredet halve levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en råkjeller bebygd på fjell.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er registrert vanninnsig i kjeller fra omkringliggende fjell, med vannansamlinger som blir stående. Dette medfører økt risiko for fuktskader, muggsopp, påvirkning av inneklima samt nedbrytning av bygningsmessige konstruksjoner.

Forholdet vurderes å være knyttet til opprinnelig byggemåte, hvor boligen er oppført direkte på fjell. Løsningen har vært benyttet siden byggeår, hvor vann følger naturlig gjennom grunnen. Det er ikke etablert løsninger som tilfredsstiller dagens byggestandard, hvor det normalt kreves drenering og kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 3 settes da det er registrert vannansamlinger i krypkjeller. Forholdet vurderes å ha sammenheng med naturlig tilsig av vann fra omkringliggende terreng/fjell, og medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales tiltak for avledning av vann samt vurdering av ventilasjon og eventuelt behov for avfukting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp med lakkerte trinn.
Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak må strammes.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

Tilstandsrapport





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er opplyst å være fra ca. 1998 i følge tidligere salgsoppgaver.

Gulvet har skifer. Vegger har panel og fliser samt dekorskifer. Himling av malt panel.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Badekar. (2018)
- Toalett.

Ingen ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

TG 2 settes for å belyse risikoen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet er opplyst å være fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har baderomsplater, og himlingen består av takessplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er målt 23 mm fall fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 8-13 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt vask.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Veggplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

- Benkeplaten har synlig misfarging/slitasje og kjøkkenet bærer noe preg av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjoner er utført med kobberrør og rør-i-rør-system, med samlestokk plassert i kjeller.
Kobberrørene antas å være fra ca. 1998, mens rør-i-rør-systemet er fra 2014 i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom.
Eier opplyser at det i forbindelse med etablering av båtrom i 2014 ble tilrettelagt for fremtidig utskifting av rørledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast, med bunnledning utført i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

De innvendige avløpsrørene av plast har middels alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

Bunnledning som er utført i støpejern har høy alder. Eldre tekniske installasjoner har økt risiko for svikt, og forventet gjenværende levetid må vurderes i lys av anleggets alder og normal teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 settes da avløpsrør i plast har passert halvparten av forventet levetid, mens bunnledning i støpejern (soil) har høy alder og kan ha passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for skader over tid, selv om det ikke ble registrert avvik ved befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen har fått regelmessig service gjennom årene, jf. opplysninger fra eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 3-6 år

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

TG 2 settes da varmepumpen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, og det må påregnes økt vedlikehold og service i årene fremover.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Gjenværende forventet levetid: 1 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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 elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i boden i 1. etasje.

Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 2005 rundt deler av boligen, samt drenert gårdsplass med drensrør fra 2017 i forbindelse med tilbygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Det er registrert overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Asfalt på eiendommen er utformet med opphøyninger for å lede overflatevann bort fra boligen og rundt huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved innkjørsel vil det være hensiktsmessig å etablere en mindre asfaltkant for å sikre at vann fra veien ledes videre bort fra eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det mangler tiltak ved innkjørsel for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra vei, og det anbefales etablering av en mindre asfaltkant for å redusere risiko for vanninntrenging mot eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger for vann og avløp er ikke dokumentert. Avløpsledning er opplyst å være fra 1999, jf. tidligere salgsoppgave.
Vannledningens materiale er ukjent, men antas å være fra samme periode.
Tilstand på stikkledninger er vurdert ut fra alder basert på SINTEF Byggforsk, med forventet brukstid på ca. 50–60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er målt noe lav rekkverkshøyde på terrassen.
- Deler av terrassen er uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha en enkel standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Byggetegninger

Standard
Normal standard for en garasje bygget i 2006, med dørporter fra 2025

Vedlikehold
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Byggemåte:
- Saltak tekket med teglstein.
- Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning og delvis betong.
- Etasjeskille i trekonstruksjon.
- Grunnmur i betong.
- Fundamentert med støpt betonggulv.

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Garasjen og carport har leddport med automatisk åpner fra 2025.

I 2. etasje er det innredet loftstue. Takkonstruksjon og yttervegger er isolert. Overflater består av panel i himling og på vegger, samt laminat på gulv.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	113			113	6
1. Etasje	129			129	115
SUM	**242**				**121**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, kontor, garderobe, garderobe 2, bad, gang, soverom 3, stue, kott, kott 2		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, hall, kjøkken, bad/vaskerom, spisestue, stue, bod, gang		

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 6 m²
- Terrasse på ca. 106 m²
- Inngangsparti på ca. 9 m²

Takhøyde i 2. etasje:
- Takhøyde i stue på ca. 3.50 på høyeste punkt.
- Takhøyde på ca. 2.50-2.84 i øvrige rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i forhold til de godkjente tegningene fra tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Bod	

Kommentar

BRA-e:
- Utebod på ca. 8 m²

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		24		24	
Garasje		28		28	29
SUM		**52**			**29**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsrom	
Garasje		Garasje, carport	

Kommentar

BRA-e:
- Loftsrom på ca. 24 m²
- Garasje på ca. 28 m²
- Carport på ca. 19 m², (ikke måleverdig areal)

TBA:
- Terrasse på ca. 29 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Kjetil Bjerke-Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	246	122		0	1492.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jonsebrøttet 6

Hjemmelshaver
Bjerke-Johansen Kjetil, Bjerke-Johansen Tine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente tegninger for tilbygg			Gjennomgått		Nei
Godkjente tegninger for garasje			Gjennomgått		Nei
Verdi og lånetakst - 2020			Gjennomgått		Nei
Verdi og lånetakst - 2016			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave 2010			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	26.04.2026	
3	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YL9747

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Jonsebrøttet 6

Jonsebrøttet 6, 3057 Solbergelva

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 03.03.2025

ID 1244021

Kunde:	Kjetil Bjerke-Johansen
Kontroll utført av:	Lasse Stensrud
Kontrollforetak:	Elektriker Øst AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	9	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	9	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Installasjonen i sin helhet var godt vedlikeholdt og oppgradert etter nyere sikkerhetsstandarder med noen avvik.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektriker Øst AS
post@elektrikerost.no
90054965
Gamle Riksvei 49C , 3057 Solbergelva

Sertifiseringsnr: NEMKO 804.14-2150
Utløpsdato: 01.11.2027

IK ansvarlig: Lasse Stensrud
lasse@elektrikerost.no
46915226

Om rapporten

Kontroll dato: 03.03.2025
Neste kontroll: 03.03.2025

Sted: Jonsebrøttet 6 , 3057 Solbergelva

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Lasse Stensrud
lasse@elektrikerost.no
46915226

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNV-2021-OSL 1-961127-4052
Utløpsdato: 14.12.2026

Kunde

Kjetil Bjerke-Johansen
bjerkejohansen@gmail.com
99264041

Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Ansvarlig person hos kunden:
Kjetil Bjerke-Johansen
bjerkejohansen@gmail.com
99264041
Stilling: Boligeier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1913
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Tilbygg i 2017 - NEK400:2014

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C
Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244044 - [F] Defekt testknapp.

Kommentar

Det er defekt testknapp på jordfeilautomat nr: 7, 10 og 12.

Paragrafer

FEL § 21 beskyttelse mot elektriske støt ved feil og FEL § 19 jordingsanlegg er ikke i orden pga jordfeilbryter / jordfeilautomat virker ikke etter testing
Jordfeilbrytere som ble testet med testknapp løste ikke ut vernet og dette kan bety at det er defekt og må byttes

Lokasjon

Teknisk rom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244245 - [I] Skjøteledning - Loft garasje

Kommentar

Benyttet skjøteledning.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Loft garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244254 - [I] Skjøteledning - Garasje

Kommentar

Benyttet skjøteldning.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244264 - [I] Skjøteledning - Oppholdsrom

Kommentar

Benyttet skjøteledning



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Oppholdsrom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244268 - [I] Skjøteledning - Loftstue

Kommentar

Benyttet skjøteledning.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Loftstue

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

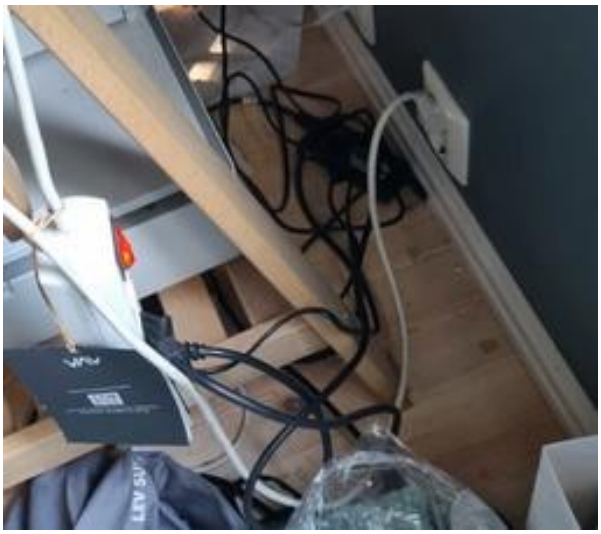
Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244274 - [I] Skjøteledning - Kontor

Kommentar

Benyttet skjøteledning.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Kontor

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244289 - [I] Lampe i stue

Kommentar

Det er åpne koblinger i tilkoblingspunkt på lampe.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Stue 1.etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244297 - [I] Lampe i gang

Kommentar

Det er åpne koblinger i tilkoblingspunkt på lampe.



Bilde 1 kopp rundt koblingsstykket er løs.

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Gang 1.etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **03.03.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1244305 - [I] Lampe gang 2.etg

Kommentar

Det er åpnet inn til koblingsstykket til lampe.



Bilde 1 Kopp rundt koblinsstykket er løs.

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Gang 2.etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: 200*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK *Kommentar: Alle patroner i orden.*
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK *Kommentar: OK*
j. Jording og utjevning installasjon	OK *Kommentar: Jording funnet i orden. Målt: 0,23ohm*
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK *Kommentar: OK*
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Brannvarsling med oppkobling mot alarmsentral.*
o. Skjult varme	OK *Kommentar: OK*
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

s. Dokumentasjon	OK *Kommentar: Dokumentasjon fra utvidelse i 2017 funnet i orden.*
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Elektriker Øst AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tine Bjerke-Johansen	9578-5999-4-2011701	2026-04-22 08:53:22
Kjetil Bjerke-Johansen	9578-5998-4-1127770	2026-04-21 22:21:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0236/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jonsebrøttet 6, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Kjetil Bjerke-Johansen, Tine Bjerke-Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 38212311
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, både faglært og ufaglært Drammen Rør-service og Elektriker Øst. Etablert nytt vaskerom/bad i 2014. Støp, varmekabler, flislegging og rørarbeide av fagfolk. Elektriker øst tok seg av det elektriske, Drammen rør-service alt rørarbeid. Egeninnsats var å rive ned det gamle rommet. Sette opp reisverk og våtromsplater på vegg etter at alt annet var gjort klart.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: drammen rør-service

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring fra Elektriker Øst. Ligger tilgjengelig i boligmappa.no.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2005 med ny rupanel og Nortegl takstein. Lekter og sløyfer i impregnerte materialer, nye takrenner og avløp, ifølge salgsoppgave fra da vi kjøpte. Tilbygg over to etasjer i 2017, samt lagt isolasjonsplater på hele huset (Eiker husbygg). Terassebord byttet på forside 2024. Royal-impregnerte bord (egeninnsats). Nye garasjeporter 2025 (Eyvind Lyhus Garasjeporter & Service). En pipe revet ned under tak under arbeid på tilbygg i 2017. Fylt med leca-kuler.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiker bygg som ansvarlig for tilbygg i 2017. Da også drenert gårdsplass Lagt drensrør og pukket opp før asfaltering. Tidligere eier opplyste i salgmelding det var drenert rundt huset, ca 2005.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeider vi har utført i vår eiertid, 2014, 2015, 2017, 2021, 2024, 2025. Alle gjort av Elektriker Øst. Gjort fortløpende arbeider under vårt eie. Siste store var 2017, i forbindelse med tilbygg. Også gjort el-tilsyn 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiker bygg. 2017. Tilbygg. Samt lagt isolasjonsplater rundt hele huset (pusset).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: tilkoblet offentlig

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredning av garasjeloft, utført som egeninnsats i 2012. Vi kjøpte nabotomten for å inkludere den i eiendommen vår i 2012. Dette arealet er nå opparbeidet som hage/plen, utført av Landskapsarkitektene. Støttemur i mellom garasjen vår og nabo i nr. 8 er utført i regi av nabo da de førte opp sin garasje i 2012.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? - Våren 2025. - Funnet årsmiddelverdi 230 bq/m3 i soverom 1.etg, tilbygg. - Etter målingen har Radoninspektøren montert undertrykksventlilering, mai 2026.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri opplevd noe av dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Satt inn ny ovn ca 2014. Da byttet ut gammel innsatsovn med Scan 58. Installert av Varmehuset AS, Åssiden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hus fra 1913. Står på fjell. Det er i kjelleren renner for vanngjennomsig. Slik har det alltid vært. Så ved mye vann kan det komme noe vann på berget som renner videre ut.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekket i 2017 i forbindelse med tilbygg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjente feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takst/tilstandsrapport april 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakst fra 14.05.2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rolig og fint nabolag. Blindvei.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0236/25

enova

Energiattest



Adresse **Jonsebrøttet 6, 3057 SOLBERGELVA**	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286824**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193256473**
Gårdsnummer **246**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **302,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **242,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 896 kWh**



Jonsebrøttet 6, 3057 SOLBERGELVA

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Jonsebrøttet 6, 3057 SOLBERGELVA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

DRAMMEN KOMMUNE

EIKER HUSBYGG AS
Anemoneveien 5
3050 MJØNDALEN

Dato: 29.11.2021
Saksnr.: BYGG-21/02219-4
Deres ref.:

Jonsebrøttet 6, Ferdigattest for tilbygg bolighus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	246/122/0/0 Jonsebrøttet 6
Ansvarlig søker:	EIKER HUSBYGG AS
Tiltakshaver:	Tine Bjerke-Johansen

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak, mottatt 08.10.2021.

Det ble gitt tillatelse i vedtak datert 23.11.2016 til oppføring av tilbygg i to plan til bolighuset, i sak med saksnummer 2016/5406 (tidligere Nedre Eiker kommune).

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for tilbygg i to plan til bolighuset.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Det er oppført et tilbygg i to plan med grunnflate 56 m² på nordsiden av bolighuset.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 05.10.2021, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2021, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyret beregnes i antall M. 1M utgjør kr. 3.100.

For søknad om ferdigattest der det tidligere ikke var inkludert i gebyret for tillatelse, betales det gebyr på 2M etter gebyrregulativet § 3-4.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-4, ferdigattest, 2M kr. 6.200,-

Totalt gebyr i saken er **kr. 6.200,-.** Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Hans Jørgen Jakobsen
Avdelingsingeniør

Linda Hoffmann
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: Tine Bjerke-Johansen

E-6



1:50 Snitt B

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Tegningsnr.: A30-1

Type tegning: Snitt A og B

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase: Søknad

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Tiltakshaver
Tine og Kjetil Bjerke Johansen
Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Godkjent:

Filnavn: 0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

Dato: 25.09.16

Målestokk: 1:50

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: 46/122

Prosjektnr.: 2015019

Tegningsnr.: A30-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Snitt A og B

OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/petterhaukssonDesktop/Haukssons Byggtjenester/Prosjekter/0019 Bjerke Johansen - Jonsebrøttet 6/0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln



OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/petterhauksson/Desktop/Hauksson Byggtjenester/Prosjekter/0019 Bjerke Johansen - Jonsebrøttet 6/0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

E-7

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Tegningsnr.: A30-1

Type tegning: Snitt A og B

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase: Søknad

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Tiltakshaver
Tine og Kjetil Bjerke Johansen
Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Godkjent:

Filnavn: 0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

Dato: 25.09.16

Målestokk: 1:50, 1:100

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: 46/122

Prosjektnr.: 2015019

Tegningsnr.: A30-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Snitt A og B

E-4



OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/petterhaukasson/Desktop/Haukasson Byggtjenester/Prosjekter/0019 Bjerke Johansen - Jonsebrøttet 6/0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Tegningsnr.: A40-3

Type tegning: Fasade

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase: Søknad

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Tiltakshaver
Tine og Kjetil Bjerke Johansen
Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Godkjent:

Filnavn: 0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

Dato: 25.09.16

Målestokk: 1:100

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: 46/122

Prosjektnr.: 2015019

Tegningsnr.: A40-3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade

E2



ARCHICAD EDUCATION VERSION

Tegningsnr.: A40-1

Type tegning: Fasade

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase: Søknad

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Tiltakshaver
Tine og Kjetil Bjerke Johansen
Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Godkjent:

Filnavn: 0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

Dato: 25.09.16

Målestokk: 1:100

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: 46/122

Prosjektnr.: 2015019

Tegningsnr.: A40-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade

OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/petterhauksson/Desktop/Hauksson Byggtjenester/Prosjekter/0019 Bjerke Johansen - Jonsebrøttet 6/0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

E-3



1:100 Fasade øst

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Tegningsnr.: A40-2

Type tegning: Fasade

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase: Søknad

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Tiltakshaver
Tine og Kjetil Bjerke Johansen
Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Godkjent:

Filnavn: 0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

Dato: 25.09.16

Målestokk: 1:100

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: 46/122

Prosjektnr.: 2015019

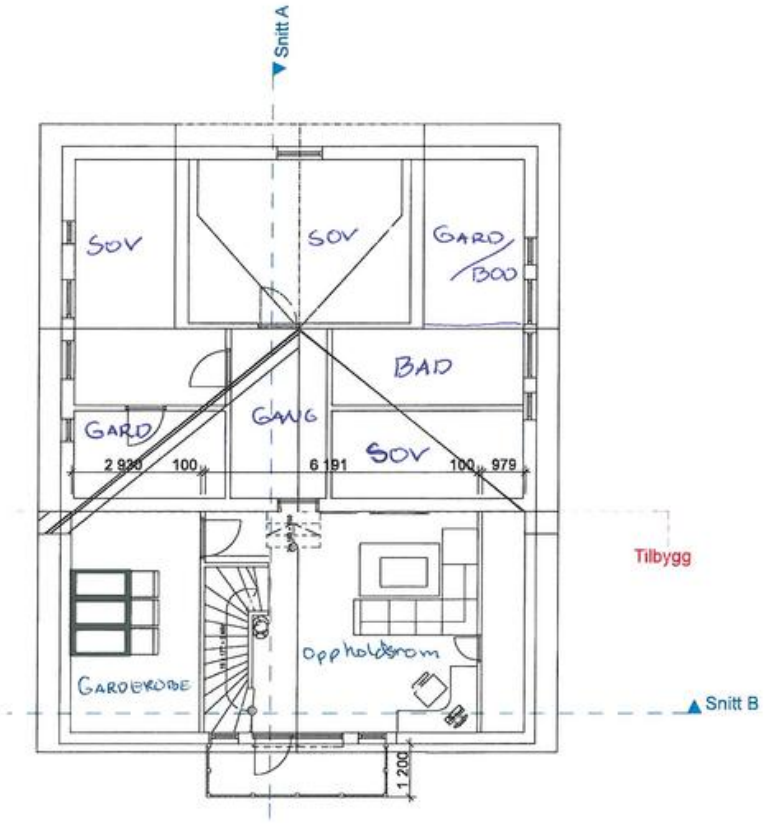
Tegningsnr.: A40-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade

OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/petterhaukssor/Desktop/Hauksson Byggtjenester/Prosjekter/0019 Bjerke Johansen - Jonsebrøttet 6/0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln



OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/petterhaukson/Desktop/Haukson Byggtjenester/Prosjekter/0019 Bjerke Johansen - Jonsebrøttet 6/0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Tegningsnr.: A20-2

Type tegning: Plan 2. Etasje

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase: Søknad

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Godkjent:

Tiltakshaver
Tine og Kjetil Bjerke Johansen
Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Filnavn: 0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

Dato: 25.09.16

Målestokk: 1:100

Kontroll:

Sign.: Kontroll:

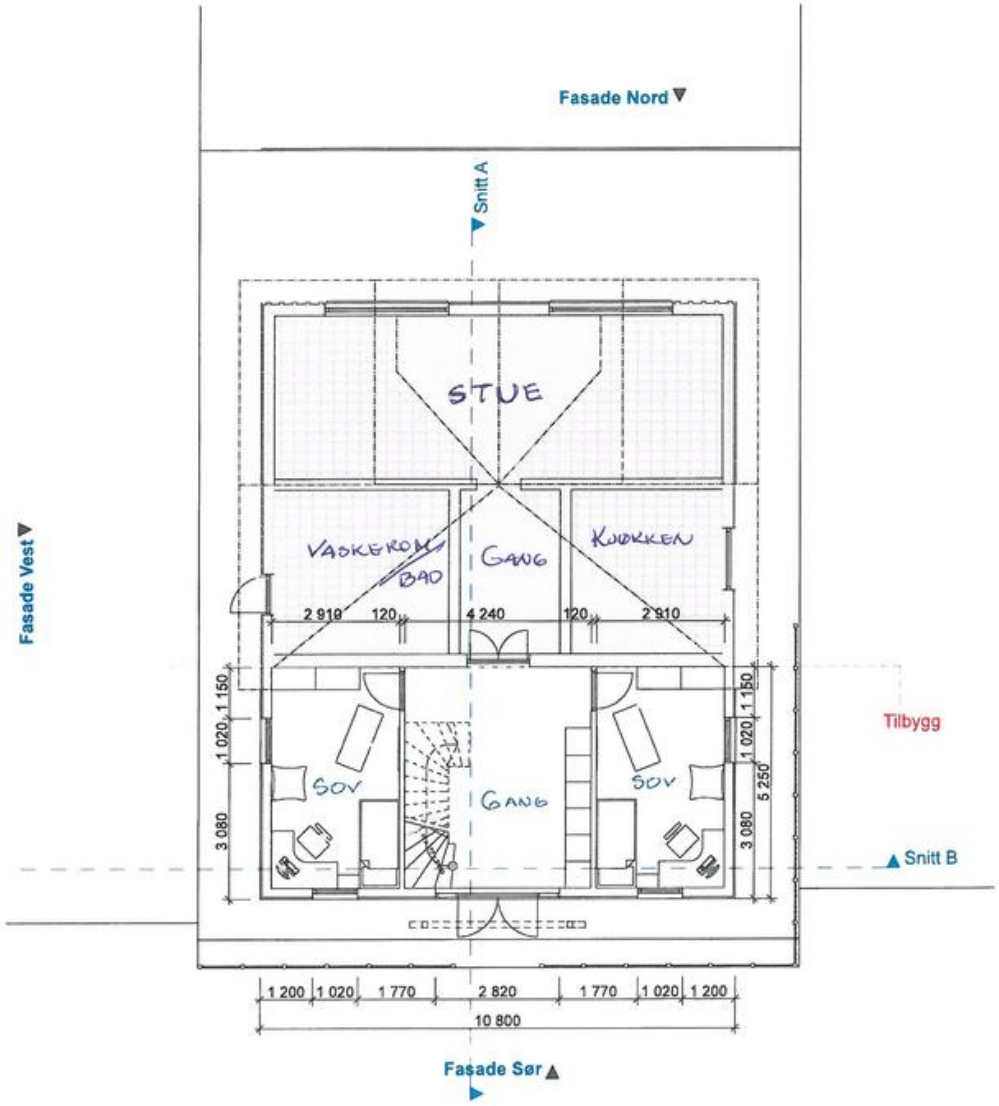
Gnr./Bnr.: 46/122

Prosjektnr.: 2015019

Tegningsnr.: A20-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 2. Etasje



OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/petterhaukssn/Desktop/Haukssn Byggtjenester/Prosjekter/0019 Bjerke Johansen - Jonsebrøttet 6/0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Tegningsnr.: A20-1

Type tegning: Plan 1. Etasje

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase: Søknad

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Tiltakshaver
Tine og Kjetil Bjerke Johansen
Jonsebrøttet 6
3057 Solbergelva

Godkjent:

Filnavn: 0019 Bjerke Johansen 2 - alt trapp.pln

Dato: 25.09.16

Målestokk: 1:100

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: 46/122

Prosjektnr.: 2015019

Tegningsnr.: A20-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 1. Etasje

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Frode Brokhaug
Direkte tlf.:
Dato: 21.06.2006

L.nr. 13554/2006 Arkiv: 2006/2906 - 46/0122/L42

Elisabeth Lohne
Jonsebrøttet 6

3057 Solbergelva

Godkjent oppføring av garasje/carport
Behandling etter plan- og bygningslovens § 86a

Gnr.46 bnr.122 , Adresse: Jonsebrøttet 6, Solbergelva
Tiltakshaver: Elisabeth Lohne

ADMINISTRATIV BEHANDLING – SAK NR: 269/06

Vi viser til Deres melding om oppføring av garasje/carport mottatt her 13.06.2006

Naboer/gjenboere er varslet og har ikke krevd at planene legges fram for bygningsmyndighetene med krav om behandling som søknad om tillatelse til tiltak.

Eventuelle merknader: tiltaket medfører at et frittstående uthus rives og erstattes av en kombinert carport/garasje. Rivingen kan foretas uten ansvarsrett ettersom uthuset er frittliggende. Dermed vil ikke rivingen medføre noen fare for skade på nabobygninger. Garasjen vil bli lagt slik at fasaden mot nord og øst går delvis inn i bakken. Det vil bli bygd en støttemur i betong mot det oppfylte terrenget. Kommunen viser til retningslinjer satt i Byggforskserien A 517.341 angående oppføring av støttemurer. Tiltaket vurderes likevel å kunne gjennomføres uten egen ansvarsrett for støpe og terrengarbeider.
For øvrig har bygningsmyndighetene ikke noen merknader til det planlagte tiltaket.

Tiltakshaver må selv kontakte berørte parter for påvisning av kabler og rørledninger i forbindelse med eventuelle graverarbeider. Eventuelle konflikter må avklares med den enkelte kabel- eller ledningseier.

Vi minner om at tiltakshaver har ansvar overfor bygningsmyndighetene for at tiltaket blir utført i samsvar med godkjent melding og i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser.

Postboks C, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse:
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.:

KLAGEADGANG:
Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra Rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens §29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fåes ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

GEBYR FASTSATT ETTER KOMMUNENS GEBYRREGULATIV:

Gebyr for byggesaksbehandling	kr. 2670.-
Gebyr for tilkobling til vann og kloakk	kr. .-
Gebyr for ajourhold av kommunens digitale kartverk	kr. 1275.-
Sum	kr. 3945.-

Faktura vil bli ettersendt.

PLASSERING:
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert som vist på godkjent situasjonsplan. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres hos Nedre Eiker kommune ved Bestiller kommunalteknikk og eiendom (se vedlegg).

BYGNINGSMYNDIGHETENE ORIENTERER:
- Blir planene endret, må det sendes ny melding.
- Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Lilian Wæhler Stenseng
Fagansvarlig Byggesak

Frode Brokhaug
Saksbehandler

FAKTURAGRUNNLAG

OPPDRAGSGIVER 05

NAVN: Elisabeth Lahne

ADRESSE: Jonsbrøtet 6 3057 Solbergelva

TILTAK: Garasje GNR: 46 BNR: 112 FNR:

NR	TEKST	BELØP I KR.
71	BYGGESAK: SAKSBEHANDLING	2670
76	ANSVARSRETT	
75	SEKSJONERING: SAKSBEHANDLING	
99	DELINGSSAK: SAKSBEHANDLING	
77	DISPENSASJON	
83	TINGLYSNING	
88	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE	
87	FERDIGATTEST	
85	TVANGSMULKT	
	ANNET	
90	AJOURHOLD KART	1275
SUM		3945

rev. 09.03.2005

EVT. MERKNADER: tilhører sak 06/2406

DATO: 22.06.2006 SAKSBEHANDLER: Frode Brokhaug

HUSK:

- *Tilknytningsavgifter*
- *Legg kopi av fakturagrunnlag i saksmappen*

PROSJEKT :ELISABETH LOHNE, JONSEBRØTTET 6, SOLBERGELVA, MÅL 1 : 100 – DATO 29.05.06
ARKITEKTKONTORET CHRISTENSEN & SØBERG, TLF.32813020 FAX 32813033

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 246	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jonsebrøttet 6 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegrekkverk
Traktorveg midtlinje	Traktorveg midtlinje	Flaggstang
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Stikkrenne	Trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Veg	Elv og bekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Forsenkningskurve
Høydekurve	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

MOTTATT

GUNNAR KROGSVEEN AS
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLERE

TINGLYST
09 APR. 1999
EIKER, MODUM O
SORENSKRIVERE
DAGBOKNR: 2587

BESTEMMELSE OM VEG

Hjemmelshaver av Gnr. 46 Bnr 1, Anne T Haga Haugaasen født 100354 og Ole-Bjørn B Haugaasen født 20 03 53 gir herved Gnr 46 Bnr 9 og Fnr 1, bruksrett til veien Jonsebrøttet.

Solbergelva 5.1.99

[redacted]

Doknr: 2587 Tinglyst: 09.04.1999 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

veirett

Avtale

Avtale om rettigheter, plikter ved bruk av felles privat kloakkledning. Ledningen går fra Jonsebrøttet gnr. 46 bnr 9 over eiendommene gnr. 46 bnr. 110, gnr 46 bnr 16 og gnr 46 bnr. 1 og frem til offentlig kloakknett.

Eierforhold:
Ledningen er Knut Nilssen og Geir Åge Engh sin eiendom frem til eiendommen gnr. 46 bnr. 9 er ferdig utbygget, deretter er ledningen felleseie mellom alle tilknyttede eiendommer.

Drift:
Eierne av de tilknyttede eiendommene er solidarisk ansvarlig for drift av ledningen, dvs. spyling etc. hvis ledningen går tett.

Rettigheter:
De tilknyttede eiendommene har rett til bruke ledningen og ledningstrassen. Det skal tinglyses erklæringer som gir hjemel for at ledningen kan gå over de respektive eiendommene.

Plikter:
Brukerne av ledningen plikter for egenregning å holde sin stikkledning i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår følgeskader på hovedledningen.
Ved salg av tilknyttet eiendom plikter selger å informere ny eier om avtalen.

Jeg har lest avtalen og forstått den, jeg aksepterer de plikter og rettigheter avtalen medfører.

[redacted]

eier av: Gnr. 46, bnr. 17, 26

TINGLYST
07 DES. 1999
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGSOKNR: 10757

Anm.
gnr. 46 bnr 9 f. nr. 1
46 . 110
46 . 9
46 . 17
46 . 26
alle i N. Eiker

. 46 bnr. 9

Doknr: 10757 Tinglyst: 07.12.1999 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retur:
Geir Åge Engh
Gml Riksvei 43
3057 Solbergelva

i/lg bev

Doknr: 936846 Tinglyst: 15.11.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Avtale om rettigheter og plikter ved bruk av felles privat kloakkledning.

Ledningen er Knut Nilssen og Geir Åge Engh sin eiendom frem til at eiendommen gnr. 46 bnr. 9 er ferdig utbygget, deretter er ledningen felleseie mellom alle tilknyttede eiendommer. I perioden frem til at gnr. 46 bnr. 9 er ferdig utbygget bærer den enkelte bruker sin andel av evt. kostnader ved bruk av ledningen.

Undertegnede eier av gnr. 46 bnr. 9, 16, 17, 26, 67, 110, 122, 123 i Nedre Eiker kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som en heftelse på våre eiendommer.

Undertegnede eier av gnr. 46 bnr. 9, 16, 17, 26, 67, 110, 122, 123 gir med dette eier av gnr. 46 bnr. 9, 16, 17, 26, 67, 110, 122, 123 i Nedre Eiker kommune rett til å ha kloakkledninger fra og vannledninger samt evt. andre tekniske rørgjennomføringer til sin eiendom over vår eiendom.

Undertegnede eier av gnr. 46 bnr. 9, 16, 17, 26, 67, 110, 122, 123 i Nedre Eiker kommune gir også eier av gnr. 46 bnr. 9, 16, 17, 26, 67, 110, 122, 123 tillatelse til å foreta nødvendige reparasjoner og ettersyn av ledninger, kummer og evt. stoppekraner eller andre tekniske installasjoner når det er påkrevet mot at terrenget så langt det er mulig settes i den stand det var før reparasjonen ble foretatt. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Der hvor ledninger og tekniske installasjoner er felles for gnr. 46 bnr. 9, 16, 17, 26, 67, 110, 122, 123 foreligger det felles drifts- og vedlikeholdsplikt for de installasjoner som er felles og som ikke kun går til den enkelte eiendom.

Nedre Eiker den 23.05.07

Geir Åge Engh Pnr. 1803 57 [redacted] Som eier av gnr. 46 bnr. 9	Vegard Strømme Pnr. 09107 [redacted] Som eier av gnr. 46 bnr. 16	Cecilie Kydland Pnr. 290475 [redacted] Som eier av gnr. 46 bnr. 16
Knut Holter Nilssen Pnr. 010568 [redacted] Som eier av gnr. 46 bnr. 17	Knut Holter Nilssen Pnr. 010568 [redacted] Som eier av gnr. 46 bnr. 26	Markus Pedersen Pnr. 031077 [redacted] Som eier av gnr. 46 bnr. 67

Per Roar H. Pedersen
27.01.79 [redacted]

(Side 1)

Jorunn Dokken
Pnr. 190271 [redacted]
Som eier av gnr. 46 bnr. 110

Roger Eilertsen
Pnr. 241169 [redacted]
Som eier av gnr. 46 bnr. 110

Ingrid Elisabeth Lohne
Pnr. 090453 [redacted]
Som eier av gnr. 46 bnr. 122

Jan Roger Karlsen
Pnr. 251173 [redacted]
Som eier av gnr. 46 bnr. 123

Lena Renate Fredriksen Karlsen
Pnr. 141175 [redacted]
Som eier av gnr. 46 bnr. 123

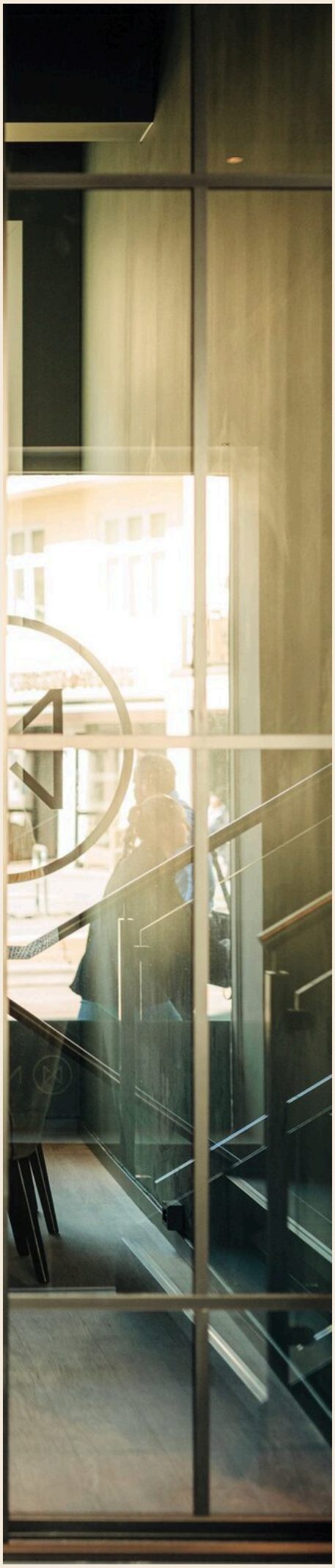
Rett kopi bekreftes

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

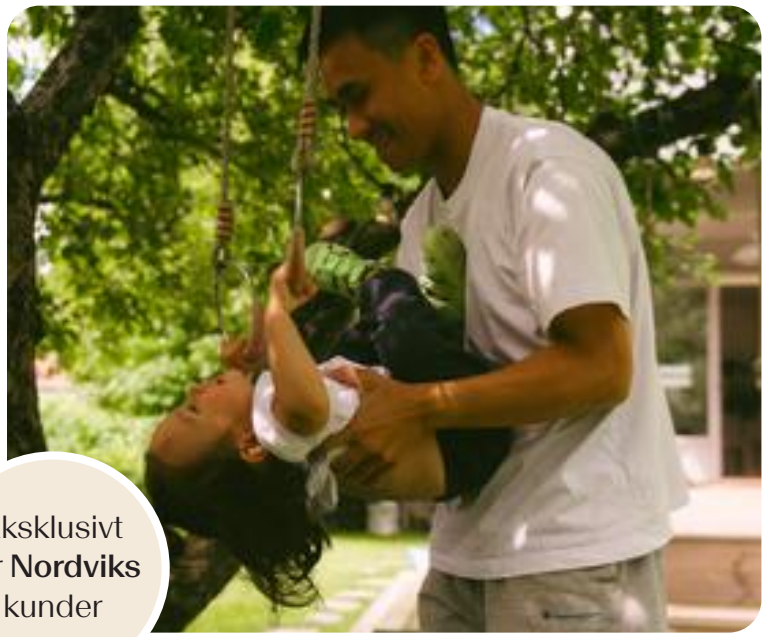


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0236/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jonsebrøttet 6 3057 SOLBERGELVA
Matrikkel: Gnr 246, bnr 122 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

John Aksel Floberg Sirevåg

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.sirevaag@nordvikbolig.no
415 23 114