

Jonas Lies vei 51



Velkommen til

Jonas Lies vei 51



Salgsoppgaven produsert 26. september 2023

Øren

Hel tomannsbolig med fantastiske sol- og utsiktsforhold - Garasje - Gode leieinntekter - Øren skolekrets

Prisantydning	7 300 000,-
Omkostninger	183 850,-
Totalpris	7 483 850,-
BRA-i	259 kvm
Totalt BRA	280 kvm
Soverom	6
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1951
Tomt	621.8 kvm, eiet

Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Jonas Lies vei 51!

Dette er en hel tomannsbolig med svært attraktiv og familievennlig beliggenhet på Øren. Boligen er meget innholdsrik og strekker seg over 4 etasjer med to boenheter, kjeller og utleiedel i underetasje (utleiedel er ikke godkjent).

Høydepunkter:

- Gode utleieinntekter
- Nytt gulv i 2.etg i 2016 og i 1.etg i 2023
- Drenert rundt deler av boligen i 2019
- Flott tomt med fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Steinlagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser
- Garasje med montert elbil-lader
- Pent opparbeidet hage
- Familievennlig boområde
- Øren skolekrets
- Ca 3. minutters gange til Øren skole og idrettsanlegg
- God kommunikasjon med offentlig transport og nærhet til buss
- Umiddelbar nærhet til flotte turområder

Arealer og innhold

BRA-i:	259 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	280 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, wc
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/hall, felles gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Felles gang, kjøkken, 2 stuer, 2 soverom, bad
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 6 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Loftstue, 2 soverom
Total BRA: 34 kvm.

Jonas Lies Vei51



Tegning er kun en Illustrasjonsfoto og kan fravike fra virkeligheten

1. Etasje

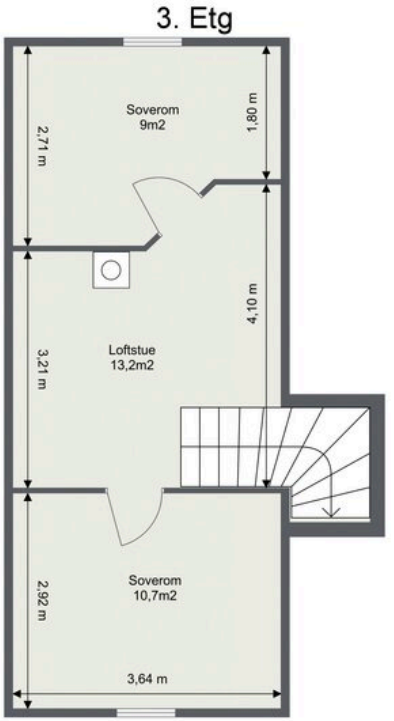
Jonas Lies Vei51



Tegning er kun en Illustrasjonsfoto og kan fravike fra virkeligheten

2. Etasje

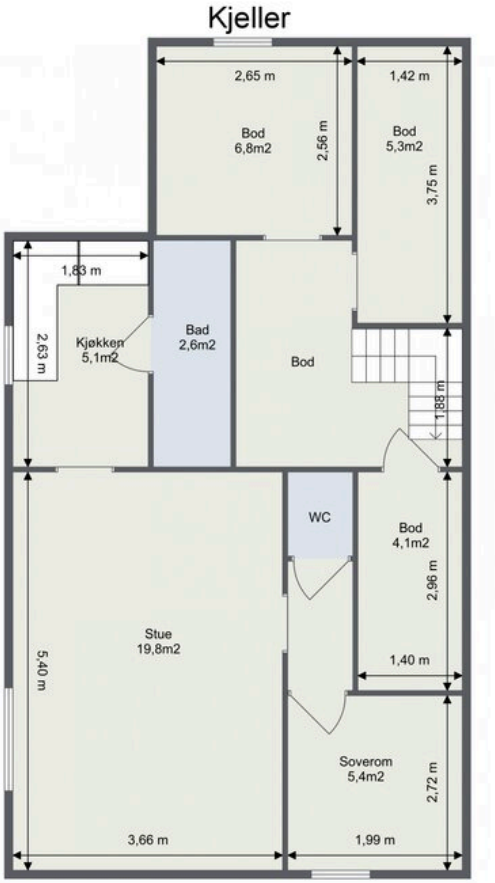
Jonas Lies Vei51



Tegning er kun en Illustrasjonsfoto og kan fravike fra virkeligheten

Loft

Jonas Lies Vei51



Tegning er kun en Illustrasjonsfoto og kan fravike fra virkeligheten

Kjelleretasje






























8
7
6
5
4
3




The solar system
Saturn
Uranus
Mercury
Pluto
Venus
Earth
Moon
Sun
Mars
Jupiter
Neptune


















NEW YORK




PALMOLIVE













Informasjon

Jonas Lies vei 51

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
10-0309/23

Adresse
Jonas Lies vei 51 3022 DRAMMEN

Matrikkel
Gnr 115, bnr 447 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Arben Vranovci
Elma Vranovci

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 503 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 22 992,-.
- Alarm fra Verisure kr 400,- pr mnd.
- Fiber nett fra Telia kr 789,- pr mnd.

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

Objekttype
Tomannsbolig

Areal
P-rom: 232 kvm, BRA: 280 kvm

Antall soverom
6

Antall bad
2

Byggeår
1951

Takstmann
BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:
- Grunnmasser av fjell/faste masser.
- Grunnmur oppført i betong..
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning i 1.etg og liggende kledning i 2.etg.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Det er oppført el-bil lader (wallbox) på boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament grunnet registrert sprekk på tilbygg (garasje). Forholdet anses ikke som vesentlig.
- Balkong 2.etg grunnet alder. Tiltak/utskiftning må forventes planlegges.
- Vinduer/dører grunnet alder og det vil være en risiko for at vindusglass punkterer.
- Yttervegger grunnet manglende musebånd og svak lufting bak kledning. Trekledning er avsluttet for nært bakken uten sikringstiltak på garasje.
- Renner og nedløp grunnet alder og ukjent restlevetid.
- Taktekking grunnet ukjent alder på taktekking og undertak, med usikker restlevetid. Det antas at tak er skiftet rundt år 2000.
- Trapp grunnet rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav, samt at trappen er for bratt.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Vannledninger grunnet produktene er over forventet levetid.
- Varmtvannsbereder grunnet tilkoblet vanlig stikkontakt.
- Ventilasjon grunnet kun naturlig ventilering, selv om dette var tilfredsstillende ved oppføringsår.
- Våtrom 2.etasje grunnet påvist sprekk/bom i flis samt usikker restlevetid og ukjent alder på tettesjikt.
- Våtrom 1.etasje grunnet ukjent alder på rommet, derav ukjent restlevetid, i tillegg til at sluk er eldre.
- Våtrom u.etasje grunnet alder, ingen mansjett i klemring og produkter er over forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkong 2.etg grunnet råteskader i kledning/rekkverk rundt terrasse. Tiltak må påregnes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000,-.
- Utstyr på tak grunnet ikke etablert stige for feier på taket. Det er etablert snøfanger på 1 side av boligen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000,-.
- Etasjeskille og gulv på grunn grunnet registrert høydeforskjell i stue 2.etg, loftstue og stue 1.etg. For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Utbedringskostand: 50 000 - 150 000,-.
- Ildsted/skorstein grunnet feil/mangler på anlegget fra brann/feiervesen og tiltak må påregnes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000,-.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

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: Guriby elektro.

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BirgNHaugen.

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: Hver.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ble fjernet.

Energimerking

F - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på 3 bad
- Varme i gulv i hele utleiedel i underetasje
- Varmepumpe plassert i stue i 1. etasje og 2. etasje
- Ildsted plassert i 2. etasje (muligheter for ildsted i 1.etasje)

- Øvrig oppvarming via panelovner.

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 30.06.2017. Følgende avvik/anmerkning ble konstatert under tilsynet:
- Kjeller: Hull i skorsteinsvangen etter gammelt røykrør ikke er murt igjen på godkjent måte (for tynt murverk).
- Leilighet 1.etasje: Avdekket at skorsteinen ikke ble kontrollert da leieboer ikke var hjemme.
- Leilighet 2.etasje: Røykrør fra ildsted ikke er utstyrt for feiing, mangler feieluke i røykrørets bend
- Leilighet 2.etasje: Brennbart materiale er montert på/inntil 1/2 av steins skorsteinsvange.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter er av selger opplyst å utgjøre ca 30 500 kWh per år for alle 3 boenhetene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Siste kontroll av anlegget ble utført i 2005 i følge informasjon fra Glitre Nett. Det forelå ingen pålegg på anlegget den gangen.

Innhold

1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
2. Etasje: Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Loft: Gang og 2 soverom.
U. Etasje: Stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom. (Det gjøres oppmerksom på at denne utleiedelen ikke er omsøkt og godkjent).
Kjeller: Boder.

Adkomst til balkong fra stue i 1. etasje.
Adkomst til balkong fra soverom i 2. etasje.
Integrert garasje.

Standard

2. Etasje (hoveddel):

Stue: Stuen er lys og fin med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det plass for hyggelig spisebord foran store vindusflater. Her kan man nyte den flotte utsikten fra spiseplassen. Verdt å nevne er at det ble lagt nytt laminat gulv i 2016. Det er peisovn i stuen samt montert varmepumpe.

Kjøkken: Hyggelig kjøkken med innredning fra Sivesind samt integrert komfyr fra Miele. Forøvrig frittstående hvitevarer. Videre har kjøkkenet plass for oppbevaring i skuffer og skap. Det er plass for hyggelig frokostbord i tilknytning til kjøkkenet.

Soverom: I boligens andre etasje finner du to gode soverom. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er etablert praktisk skyvedørsgarderobe med god plass for oppbevaring. Fra hovedsoverommet er det adkomst til nydelig uteplass, med gode solforhold og flott utsikt. Soverom 2 er også av fin størrelse med god plass for seng, skrivebord og garderobeskap.

Bad: Romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servand med underskap, høyskap, speilskap med lys, dusjnisje og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Loft:

Soverom: I loftetasjen finner du 2 romslige soverom. Rommene er av gode størrelser med god plass for seng, kommode og annet ønskelig møblement. Det er integrerte garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter.

1. Etasje:

Gang: Romslig gang med plass for å oppbevare yttertøy.

Stue: Lys og romslig stue med god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det adkomst til hyggelig balkong. Balkongen byr på gode solforhold og nydelig utsikt over Øren/Drammen. Videre fikk leiligheten nytt laminatgulv i 2023. Det er montert varmepumpe i leiligheten, samt mulighet for å installere ildsted.

Kjøkken: Pent kjøkken fra 2015 med innredning fra Epoq. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr/platetopp og oppvaskmaskin. For øvrig frittstående hvitevarer.

Soverom: Denne leiligheten har to gode soverom. Begge soverommene gir enkelt plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap for oppbevaring. Soverommene har lyse og fine overflater med laminatgulv fra 2023 og malte vegger.

Bad: Bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

U. etasje (Utleiedel er ikke omsøkt og godkjent):

Stue: Romslig stue med god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Verdt å nevne er at det er varme i alle gulv i utleiedelen.

Kjøkken: Kjøkken med innredning fra 2020. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, samt frittstående hvitevarer forøvrig.

Soverom: Soverom med plass for dobbeltseng. Det opplyses særskilt om at soverommet ikke er omsøkt og godkjent.

Bad: Flislagt bad som er utstyrt med servant, underskap, speil, veggskap og dusjnisje Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Toalettrom: Toalettrom med flislagt gulv. Toalettrommet er utstyrt med servant, speil og toalett.

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen ligger i et etablert og hyggelig boligområde på Øren. Området har hovedvekt på eneboligbebyggelse med spredt arkitektur.

Boligen ligger barnevennlig til, med kort vei til både barnehager og skoler. Øren idrettsanlegg er et nyere og flott sted for mange ulike aktiviteter både vinter med skøytebane og sommer mer flerbruksbane og fotballbane. Her er det gode fritidsmuligheter for allidrett med mer.

Det er en rekke handlemuligheter i nærheten, med blant annet Kiwi dagligvarebutikk på Landfalløya, som også har søndagsåpent. Videre er det nærhet til Gulskogen kjøpesenter som innehar en rekke butikker, restauranter, dagligvarebutikker og caféer. Her finner man alt man måtte trenge i hverdagen, i tillegg til helgehandelen.

Huset ligger i god tilknytning til handleområdet på Åssiden, med rikholdige dagligvarebutikker som Rema1000, Meny og Kiwi XL, samt store handlehus som Europris, Jysk, Fagmøbler, Skeidar mm. På Åssiden, og i sentrum forøvrig, er det en rekke utvalg av ulike restaurant og take-away tilbudet. Forøvrig er det kort vei til legesenter og apotek, samt treningssentre.

Beliggenheten er super med tanke på fritidstilbud, hvor Åssiden- og Drammen forøvrig, har en rekke tilbud i ulike retninger og interesser. Drammen Ballklubb og Åssiden IF er aktive idrettslag med mange ulike aktiviteter.
Se www.aif.no og www.dbk.no for mer informasjon.

Det er god tilknytning til marka, med lysløype inn mot Drammensmarka, samt elveparken som er et yndet friområde for både store og små.
På vinterstid er Drammen skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.drammen-skisenter.no.

Offentlig kommunikasjon

Linje nr 61 som går mellom Bera og Lierbyen skole har avganger 2 ganger i timen store deler av dagen. Det er ca 10 minutter til sentrum av Drammen.
Forøvrig god kommunikasjon fra Drammen togstasjon til Oslo med tog - ca 31 minutter til Nationaltheateret og 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
Videre er det kort vei til Gulskogen togstasjon med avganger retning Oslo og Kongsberg.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Tomtestørrelse

621.8 kvm

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass, hage og diverse beplantning. Gårdsplassen har gode parkeringsmuligheter i tillegg til garasje. Det er montert opplegg for elbil-lading på vegg. Videre ligger eiendommen høyt og fritt til, men fantastisk utsikt over Drammen. Utsikten kan nytes både fra hagen og balkongen. Pent overbygd inngangsparti med felles trappegang for 1. etasje og 2. etasje.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i steinlagt gårdsplass samt garasje. Det er montert Wallbox på vegg med muligheter for elbil-lading (tilhører boenhet i 2.etasje).

Adkomst

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

Modernisering og påkostninger

2023:
- Lagt laminat i 1.etasje

2020:
- Nytt kjøkken i utleidel

2019:
- Drenering av huset (3 sider)

2016:
- Delvis oppgradert bad i 1.etasje
- Lagt nytt laminatgulv i 2.etasje

2015:
- Nytt kjøkken i 1.etasje fra Epoq

Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Boligen har i dag ett utleieforhold i 1. etasje. Første etasje kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk, da dette er en egen boenhet (H0101). Hybel i underetasje har også vært utleid, dog opplyses det om at hybelen ikke er bruksendret/godkjent for varig opphold hos kommunen.

Utleiedel i underetasje er ikke søkt bruksendret hos kommunen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Kommunale avgifter

Kr 37 292,-

Kommunale avgifter år

2022

Informasjon kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr. 10 056,-
Avløp: kr. 15 778,-
Renovasjon: kr. 11 458,- (Fellesløsning med hjemmekompostering)

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 1 756 695,- i 2021.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 6 324 100,- i 2021.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 94461290

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.
Eiendommen er regulert under Regulering av Jonas Lies vei datert 20.02.1952 med reguleringsformål til boliger og kjørevei.

Det er igangsatt planleggingsarbeider for Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkranztgata, som inkluderer eiendommen.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 26.06.1954 i henhold til informasjon fra Drammen kommune.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loftetasje og etablering av brannskillevegg datert 28.05.2025. Ferdigattesten gjelder for bruksendring av loftsrom fra tilleggsdel til hoveddel herunder bod til soverom og gang og etablering av brannskillevegg.

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.

Det foreligger opprinnelige godkjente tegninger for eiendommen, hvor siste tegninger er datert 21.06.1977. Følgende avvik foreligger fra godkjent bruk:
- I boligens 1. etasje og 2. etasje er bad utvidet
- Kjøkken er forstørret i begge etasjer og tatt av rom godkjent som "vaskerom" (ikke søknadspliktig endring).
- Balkong med adkomst fra 1.etasje ikke eksisterer på godkjente tegninger
- Utgravd ved inngang til hybel for å få adkomst til enheten

Dette samsvarer dermed ikke med godkjente byggetegninger, og endringene krever omsøking og godkjennelse fra kommunen.

Det opplyses særskilt om at utleiedel i underetasje, ikke er omsøkt og godkjent som rom for varig opphold eller godkjent for utleie. Rommene er opprinnelig godkjent som hobbyrom/vaskekjeller og boder. For at utleiedelen skal kunne benyttes som oppholdsrom/lovlig utleie må det søkes om bruksendring til kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes/ midlertidig bruk/ferdigattest vil bli gitt og alle kostnader i den forbindelse.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3005/115/447:
19.11.1954 - Dokumentnr: 2709 - Bestemmelse om bebyggelse
Forskjellige best. iflg. skjøte blant annet om gjerde, elektriske ledninger.
Med flere bestemmelser.

19.11.1954 - Dokumentnr: 903539 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3005 Gnr:115 Bnr:394

01.01.2020 - Dokumentnr: 1098325 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:115 Bnr:447

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen.
Offentlig vei i henhold til informasjon fra kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Sentrale lover

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.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

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 kontraktsigning 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.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,8% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 990,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 24 670,75,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41585939

Saksbehandler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93224774

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jonas Lies vei 51

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vranovci, Arben	9578-5999-4-2300738	2025-06-03 23:59:14
Vranovci, Elma	9578-5999-4-1572871	2025-06-03 23:54:59

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
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
10-0309/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jonas Lies vei 51, 3022 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Elma Vranovci, Arben Vranovci

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 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: 94461290
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til det

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har sent den tidligere til dere!

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: Guriby elektro !

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Glitre nett

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BirgNHaugen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til det

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: Hver

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

Eventuell kommentar: Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Det er tomannsbolig !

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

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? Talsmannen som dere sendte !

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

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

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

Eventuell kommentar: Ble fjernet !

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: 10-0309/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vranovci, Elma	**2025-06-03**	**Vranovci, Arben**	**2025-06-03**

Identifikasjon

bankID Vranovci, Elma

Identifikasjon

bankID Vranovci, Arben

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Jonas Lies vei 51
3022 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Hel Tommansbolig
Byggeår: 1951
Areal (BRA): 280 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	19	17	4	0

Supertakst
GNR: 115 BNR: 447
Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Jonas Lies vei 51
3022 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/9867

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: 2.etg.

Oppsummering

Det er etablert en overbygd terrasse.
Terrassen er tekket. Tekking er ikke kontrollert. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det registreres vesentlige råteskader i kledning/rekkverk rundt terrasse. Tiltak må påregnes.

TG3 settes med bakgrunn i påviste råteskader på «rekkverk». I tillegg er det usikker restlevetid/utførelse på tettesjikt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.
Det er etablert snøfangere på 1 side av boligen.

TG3 settes da det ikke er etablert stige for feier på taket. I tilleg påpekes det at snøfangere kun er etablert på 1 side.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3420 med følgende tolleranser:
+/-6mm 7-12mm 13-30mm +30mm
TG0 TG1 TG2 TG3
Ved nivelering av laser registreres det 22mm høydeforskjell på i stue 2.etg. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 34mm høydeforskjell i loftstue. Avviket er utenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforksjell i stue 1.etg Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforksjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue 2.etg
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG3 settes da det foreligger flere feil/mangler på anlegget fra brann/feiervesen og tiltak må påregnes.
Se vedlegg.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av fjell/faste masser.
Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.
Det registreres dog en sprekk på tilbygg (garasje). Forholdet anses ikke som vesentlig.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte sprekk i tilbygg/garasje.

Balkong, terrasse, platting: 2.etg.

Oppsummering

Det er etablert en terrasse i 1.etg.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes da produktene antas å være på slutten av forventet levetid.
Tiltak/utskiftning må forventes/planlegges.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1975,1977 og 2020

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Hovedparten av vinduer er utløpt

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med liggende og stående kledning.
Boligen mangler musebånd. Krav til musebånd trådte i kraft med TEK97.
Det registreres svak lufting bak kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det flere bord med råteskader.
Trekledning er avsluttet for nært bakken (< 15 cm) uten sikringstiltak på garasje.

TG2 settes med bakgrunn i at det må forventes enkelte utskiftninger, trekledning avsluttet for nær bakken (garasje) og at produktene antas generelt sett å være over forventet levetid.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på produktene, med usikker rest-levetid.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taktekking er skiftet, ukjent alder.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Betongstein har en forventet levetid på ca 50år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas.
Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da det er ukjent alder på taktekking og undertak, med usikker restlevetid.
Det antas at taket er skiftet rundt år 2000.

Trapp

Oppsummering

Det er oppført trapp mellom 2.etg-loft.
Trappen er oppført med hvite vanger, og trinn.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.
Det er ikke etablert håndløper i trappen.
Trappen er for bratt etter dagens krav.
Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav, samt at trappen er for bratt.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør fra byggeår er på slutten/over forventet levetid noe som gir en større risiko for skader i tiden som kommer.
Det presiseres at det ikke kunne påvises skader ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at det kan skje.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller (bod)

TG2 settes med bakgrunn i alder på avløpsrør, ukjent alder. Det antas at støpejernsrør er fra opprinnelig byggeår og over forventet levetid.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig..
Stoppekran ble registrert i bod,kjeller. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

Kobber rør har en forventet levetid på 50år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da produktene er over forventet levetid.
Som et følge av at produktene er over forventet levetid, må det forventes utskiftninger. Dette anbefales utført i sammenheng med eventuelle oppgraderinger av bad/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført 3x198 L Høyax v.v bereder.
Beredere er 3 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Beredere er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.
Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.
Det er under ingen omstendighet lov med tilkobling via skjøteledning.

TG2 settes da beredere er tilkoblet med vanlig stikkontakt. (Avvik NEK400)

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med 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.
Ventilasjon er tilfredstillende i forhold til krav på oppføringstidspunkt.

TG2 settes med bakgrunn i dagens strenge NS3600 da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Våtrom: 2.etg.

Oppsummering av overflater

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater.
Det registreres enkelte skader + «bom» i enkelte gulvfliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i påviste skader i overflater (sprekk+ «bom») samt usikker restlevetid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er synlig tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: 1.etg

Oppsummering av overflater

Det registreres 20mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 er satt med bakgrunn ukjent alder på rommet, derav ukjent forventet gjenværende restlevetid,

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type støpejernsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
I tillegg er sluket et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Våtrom: U.etg

Oppsummering av overflater

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom i fliser.
Det registreres sprekk i enkelt flis.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i normalt god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes da det antas at produktene er bver forventet levetid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er ikke tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg registreres det ingen mansjett i klemring.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller:
- Rom godkjent som tilleggsdel er i dag endret og omgjort til hybel. Dette er en ulovlig bruksendring.

1.etg:
- Kjøkken er forstørret og tatt av rom godkjent som «vaskerom»
Endringene er ikke søknadspliktig.

2.etg:
- Kjøkken er forstørret og tatt av rom godkjent som «vaskerom».
- Soverom er etablert i rom godkjent som stue.
Disse tiltakene er ikke søknadspliktig.

Loft:
- Det finnes ingen godkjente tegninger på lofts-etasjen.
Her er er det etablert 2 soverom og loftstue. På byggegodkjente tegninger er det ikke trapp i 2.etg. Tiltaket anses derfor som ulovlig oppført.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkningen i henhold til dagens planløsning. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt og alle kostnader i forbindelse med dette.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

1. Det er ikke tilfredstillende rømningsvei fra soverom, hybel.
2. Det er ikke tilfredstillende rømningsveier fra 2 soverom på loft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arben Vranovci**
Navn: **Elma Vranovci**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Jonas Lies vei 51, 3022 Drammen**

Kommunenr: **3005** Gårdsnr: **115** Bruksnr: **447** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1951**
Boligtype: **Hel Tommansbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnmasser av fjell/faste masser.
- Grunnmur oppført i betong..
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning i 1.etg og liggende kledning i 2.etg.
- Etasjeskille av tre.

- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Det er oppført el-bil lader (wallbox) på boligen.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	67	40	27	Entre/kjøkken - 5,1m2 Bad - 2,6m2 Soverom - 5,4m2 Stue - 19,8m2 Wc - 1m2 Fordelergang - 2m2	Bod - 6,8m2 Bod - 5,2m2 Bod - 6m2 Bod - 4,3
1. etasje	89	68	21	Entre/hall - 5,9m2 Bad - 4,2m2 Kjøkken - 10m2 Soverom 11,9m2 Soverom - 9,6m2 Stue - 20m2 Felles gang - 7m2	Garasje - 21,4m2
2. etasje	90	90	0	Bad - 6,5m2 Stue - 17m2 Stue 2- 11m2 Soverom - 9,6m2 Soverom 2 - 15m2 Kjøkken - 10,2m2 Felles gang - 7m2	
Loft	34	34	0	Loftstue - 13,2m2 Soverom - 10,7m2 Soverom 2 - 9m2	
Totalt	**280**	**232**	**48**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering — TG-1



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er drenert i 2019	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

Boligen er oppført med drenering.
Overflatevann / nedløp er ført ned til drensrør.
Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i drenering.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. Boligen ligger i ett skrånede terreng.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament
Grunnforhold av fjell/faste masser. Grunnmur oppført i betong. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Det registreres dog en sprekk på tilbygg (garasje). Forholdet anses ikke som vesentlig. TG2 settes med bakgrunn i overnevnte sprekk i tilbygg/garasje.

6.3 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er etablert hybel i kjeller. Ukjent alder.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3 Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Det registreres noe forhøyde fuktverdier i overgang gulv/vegg, trolig kapitilæroppsug. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 2.etg. — TG-3



Type	Balkong
Det er oppført en balkong i 3.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja





Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting
Det er etablert en overbygd terrasse. Terrassen er tekket. Tekking er ikke kontrollert. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det er tilfredstillende høyde på rekkverk. Det registreres vesentlige råteskader i kledning/rekkverk rundt terrasse. Tiltak må påregnes. TG3 settes med bakgrunn i påviste råteskader på «rekkverk». I tillegg er det usikker restlevetid/utførelse på tettesjikt.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: 2.etg. — TG-2

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting
Det er etablert en terrasse i 1.etg. Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter. Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord. Det er tilfredstillende høyde på rekkverk. Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling. TG2 settes da produktene antas å være på slutten av forventet levetid. Tiltak/utskiftning må forventes/planlegges.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2020 og 1977 i 1 og 2.etg. Vinduer fra 1975 i 3.etg	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører
Vinduer med 2-lags glass fra 1975,1977 og 2020 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer har en forventet levetid på 35år. Forventet gjenværende levetid: Hovedparten av vinduer er utløpt TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

6.7 Yttervegger — TG-2







Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Boligen er oppført med liggende og stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger
Boligen er oppført med liggende og stående kledning. Boligen mangler musebånd. Krav til musebånd trådte i kraft med TEK97. Det registreres svak lufting bak kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det flere bord med råteskader. Trekledning er avsluttet for nært bakken (< 15 cm) uten sikringstiltak på garasje. TG2 settes med bakgrunn i at det må forventes enkelte utskiftninger, trekledning avsluttet for nær bakken (garasje) og at produktene antas generelt sett å være over forventet levetid.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet er innredet. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp — TG-2

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert tegn til skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år. Forventet gjenværende levetid: Ukjent TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på produktene, med usikker rest-levetid.

6.10 Takkonstruksjon — TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon
Taket er oppført med saltak-konstruksjon Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket. Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.

6.11 Taktekking — TG-2



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

Oppsummering av taktekking
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein. Taktekking er skiftet, ukjent alder. Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Betongstein har en forventet levetid på ca 50år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette. TG2 settes da det er ukjent alder på taktekking og undertak, med usikker restlevetid. Det antas at taket er skiftet rundt år 2000.

6.12 Utstyr på tak — TG-3

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

Oppsummering av utstyr på tak
Det er ikke etablert stige for feier på taket. Det er etablert snøfangere på 1 side av boligen. TG3 settes da det ikke er etablert stige for feier på taket. I tilleg påpekes det at snøfangere kun er etablert på 1 side.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskille av
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3420 med følgende tolleranser:
+/-6mm 7-12mm 13-30mm +30mm
TG0 TG1 TG2 TG3
Ved nivelering av laser registreres det 22mm høydeforskjell på i stue 2.etg. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 34mm høydeforskjell i loftstue. Avviket er utenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i stue 1.etg Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein — TG-3



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

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue 2.etg
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG3 settes da det foreligger flere feil/mangler på anlegget fra brann/feiervesen og tiltak må påregnes.
Se vedlegg.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Kjøkken: 2.etg



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkken med ukjent alder.

- Profilerte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Vitrineskap
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 10-15år (estimert)

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om vannstopper i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.16 Kjøkken: 1.etg.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken med ukjent alder.

- Hvite profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 10-15år (estimert)

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om vannstopper i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.17 Kjøkken: U.etg



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken med ukjent alder.

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent (ca 15-20år) estimert.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere en komfyrvakt selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om vannstopper i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Avtrekk

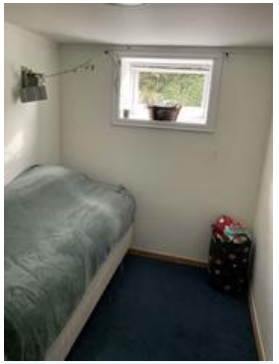
Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

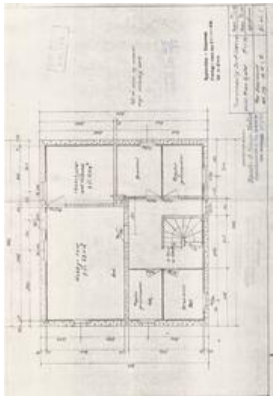
Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.18 Lovlighet



Ikke tilfredstillende rømning fra soverom U.etg.



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjeller:
- Rom godkjent som tilleggsdel er i dag endret og omgjort til hybel. Dette er en ulovlig bruksendring.

1.etg:
- Kjøkken er forstørret og tatt av rom godkjent som «vaskerom»
Endringene er ikke søknadspliktig.

2.etg:
- Kjøkken er forstørret og tatt av rom godkjent som «vaskerom».
- Soverom er etablert i rom godkjent som stue.
Disse tiltakene er ikke søknadspliktig.

Loft:
- Det finnes ingen godkjente tegninger på lofts-etasjen.
Her er er det etablert 2 soverom og loftstue. På byggegodkjente tegninger er det ikke trapp i 2.etg. Tiltaket anses derfor som ulovlig oppført.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkningen i henhold til dagens planløsning. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt og alle kostnader i forbindelse med dette.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

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

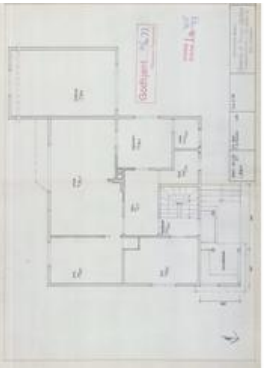
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

1. Det er ikke tilfredstillende rømningsvei fra soverom, hybel.
2. Det er ikke tilfredstillende rømningsveier fra 2 soverom på loft.

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

Boligen har brannslukningsutsyr i henhold til forskrift.
Boligen har brannvarslere i henhold til forskrift.

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





6.19 Toalettrom: U.etg — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom
Rommet er oppført med flis på gulv. Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående wc og servant. Rommet har ingen tilluft i luftespalte samt mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert feil eller mangler på rommet etter krav som var gjeldene. Det er ei heller registrert skader på overflater/utstyr.

6.20 Trapp TG-2



Beskrivelse
Det er oppført innvendig trapp mellom 2etg-loft.

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

Oppsummering av trapp
Det er oppført trapp mellom 2.etg-loft. Trappen er oppført med hvite vanger, og trinn. Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader. Det er ikke etablert håndløper i trappen. Trappen er for bratt etter dagens krav. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav, samt at trappen er for bratt.

6.21 Avløpsrør TG-2



Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør
Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern. Innvendige avløpsrør fra byggeår er på slutten/over forventet levetid noe som gir en større risiko for skader i tiden som kommer. Det presiseres at det ikke kunne påvises skader ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at det kan skje. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist i kjeller (bod) TG2 settes med bakgrunn i alder på avløpsrør, ukjent alder. Det antas at støpejernsrør er fra opprinnelig byggeår og over forventet levetid.

6.22 Vannledninger TG-2



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner/utskiftninger av vannledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger
Vannrør er oppført med kobber. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.. Stoppekran ble registrert i bod,kjeller. Fungerer som tiltenkt. Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. Ingen avvik registreres på anlegget. Kobber rør har en forventet levetid på 50år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG2 settes da produktene er over forventet levetid. Som et følge av at produktene er over forventet levetid, må det forventes utskiftninger. Dette anbefales utført i sammenheng med eventuelle oppgraderinger av bad/kjøkken.

6.23 Elektrisk — TG-1



Hoveddel



Hybel



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 14.10.2024 av El-Tilsynet uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.24 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	Varmepumpe

Det er oppført varmepumpe i 2.etg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent alder, antas rundt 2015.

Når var siste service på anlegget?	

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe antas fra 2015
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Forventet gjenværende øevetid: 4-8år.

6.25 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	

Bod

Fundament	

Plassert på gulv

Årstall	

2020

Størrelse	

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder
Det er oppført 3x198 L Høyax v.v bereder. Beredere er 3 år gammel. Det ble ikke registrert feil ved selve bereden. Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard) Beredere er tilkoblet med vanlig stikkontakt. I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW. Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang. Det er under ingen omstendighet lov med tilkobling via skjøteledning. TG2 settes da beredere er tilkoblet med vanlig stikkontakt. (Avvik NEK400)

6.26 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon
Boligen er oppført med 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. Ventilasjon er tilfredstillende i forhold til krav på oppføringstidspunkt. TG2 settes med bakgrunn i dagens strenge NS3600 da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

6.27 Våtrom: 2.etg.





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Strietapet i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Rommet har ukjent alder. TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten. §8-37 Våtrom Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres. Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom. Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.	





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt. Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk. Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater. Det registreres enkelte skader + «bom» i enkelte gulvfliser. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende. Overflater fremstår i god stand. Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: Ukjent Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 settes med bakgrunn i påviste skader i overflater (sprekk+ «bom») samt usikker restlevetid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er synlig tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjhjørnet
- 120cm baderomsinnredning med speil og sideskap.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet mangler tilluft. (Ikke krav ved oppføringsår)
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot yttervegg og kjøkken. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssakskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.28 Våtrom: 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Rommet har ukjent alder.
TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten.

§8-37 Våtrom
Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres.
Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom.
Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Det registreres 20mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 er satt med bakgrunn ukjent alder på rommet, derav ukjent forventet gjenværende restlevetid,

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er av type støpejernsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
I tillegg er sluket et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjkabinett
- 120cm baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Rommet er tilfredstillende etter krav ved TEK97

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssakskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.29 Våtrom: U.etg





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Rommet har ukjent alder. TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten. §8-37 Våtrom Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres. Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom. Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt. Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk. Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom i fliser. Det registreres sprekk i enkelt flis. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende. Overflater fremstår i normalt god stand. Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: Ukjent Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 settes da det antas at produktene er bver forventet levetid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er av type plastsluk. Utførelsen av membran er ikke tilfredstillende utført rundt sluk. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Tilfredstillende utført. Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: Ukjent Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg registreres det ingen mansjett i klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - 90x100 dusjforheng - 80cm baderomsinnredning med speil. - Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har tilluft via luftespalte.. Avtrekk via mekanisk ventilasjon.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot yttervegg/betong.Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.

6.30 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekabler på 3 bad.
- Varmekabler i gulv alle rom, hybel.
- Varmepumpe plassert i stue 1 og 2.etg.
- Ildsted plassert i 2.etg.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

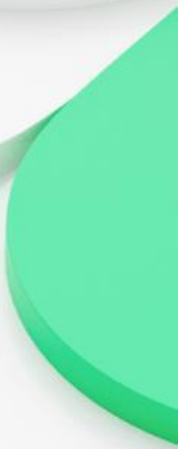
6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Jonas Lies vei 51
3022 DRAMMEN

Arealer

Boligtype:
BRA: 280 m^2
BRA-i: 259 m^2



Supertakst

GNR: 115 BNR: 447

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Jonas Lies vei 51
3022 Drammen

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	67	67	0	0	0
1. etasje	89	68	21	0	9
2. etasje	90	90	0	0	6
Loft	34	34	0	0	0
Totalt m^2	**280**	**259**	**21**	**0**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	67	40	27	Entre/kjøkken - 5,1m2 Bad - 2,6m2 Soverom - 5,4m2 Stue - 19,8m2 Wc - 1m2 Fordelergang - 2m2	Bod - 6,8m2 Bod - 5,2m2 Bod - 6m2 Bod - 4,3
1. etasje	89	68	21	Entre/hall - 5,9m2 Bad - 4,2m2 Kjøkken - 10m2 Soverom 11,9m2 Soverom - 9,6m2 Stue - 20m2 Felles gang - 7m2	Garasje - 21m2
2. etasje	97	90	7	Bad - 6,5m2 Stue - 17m2 Stue 2- 11m2 Soverom - 9,6m2 Soverom 2 - 15m2 Kjøkken - 10,2m2 Felles gang - 7m2	
Loft	34	34	0	Loftstue Soverom 1 Soverom 2	
Totalt m²	**287**	**232**	**55**		

Kommentar til arealberegning

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

BmTakst AS, v/ Thomas Olsen
06.06.25

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 447	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jonas Lies vei 51 3022 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Drammensregionens brannvesen IKS
Feierseksjonen

_Trygghet og sikkerhet for deg

Arben Vranovci
Jonas Lies Vei 51

3022 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
17/4433 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	30.06.2017

Jonas Lies Vei 51, 115/447, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 30.06.2017 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant: Arben Vranovci

For feiervesenet: Glenn-Sigurd Nilsen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Kjeller:
Avvik: Det ble avdekket at hull i skorsteinsvangen etter gammelt røykrør ikke er murt igjen på godkjent måte (for tynt murverk). Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullet i skorsteinsvangen hugges opp og tettes på godkjent måte i henhold til skorsteinens krav.

H0101, Leilighet i 1.etg:
Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen i leilighet i 1.etg ikke ble kontrollert da leieboer ikke var tilstede. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det ordnes med tilfredsstillende adkomst til leiligheten.

H0201, Leilighet i 2.etg:
Avvik: Det ble avdekket at røykrør fra ildsted ikke er utstyrt for feiing, mangler feieluke i røykrørets bend. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres feieluke i røykrørets bend på godkjent måte.

H0201, Leilighet i 2.etg:
Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 2, det vil si at vi vil komme tilbake om 4 år.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremtidsplanen oversendes til Feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Med hilsen

Glenn-Sigurd Nilsen
feiersvenn

Direkte telefon: 32 04 44 48
foretrukket telefontid 11.00-15.00

Jonas Lies vei 51

Nabolaget Øren/Jonas Lies vei/Heiaterrassen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Øren skole (1-7 kl.)	**7 min**
435 elever, 21 klasser	0.6 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	**21 min**
165 elever, 7 klasser	1.6 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	**21 min**
310 elever, 14 klasser	1.7 km
Børresen skole (8-10 kl.)	**20 min**
350 elever, 12 klasser	1.7 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	**6 min**
297 elever, 10 klasser	2.4 km
Akademiet Ypsilon vgs	**15 min**
200 elever	1.3 km
Åssiden videregående skole	**6 min**
1020 elever, 68 klasser	3.4 km

Offentlig transport

Jonas Lies vei 54	**1 min**
Linje 61	0.1 km
Gulskogen stasjon	**21 min**
Linje L12, L13	1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 12 min**

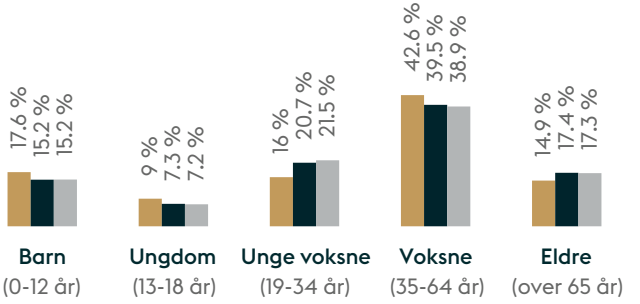
Barnehager

Bacheparken barnehage (0-6 år)	**12 min**
74 barn, 5 avdelinger	0.9 km
Øren Andelsbarnehage (0-5 år)	**11 min**
62 barn, 3 avdelinger	0.9 km
Ekornheia barnehage (0-5 år)	**12 min**
50 barn, 3 avdelinger	1 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	**9 min**
Coop Extra Vårveien	**19 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øren/Jonas Lies vei/Heiat..	917	390
Drammen	95 361	44 310
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øren skole flerbrukshall og fo...	8 min
Kastansjesletta ballplass	10 min
CrossFit Drammen	26 min
SKY Fitness Drammen	6 min

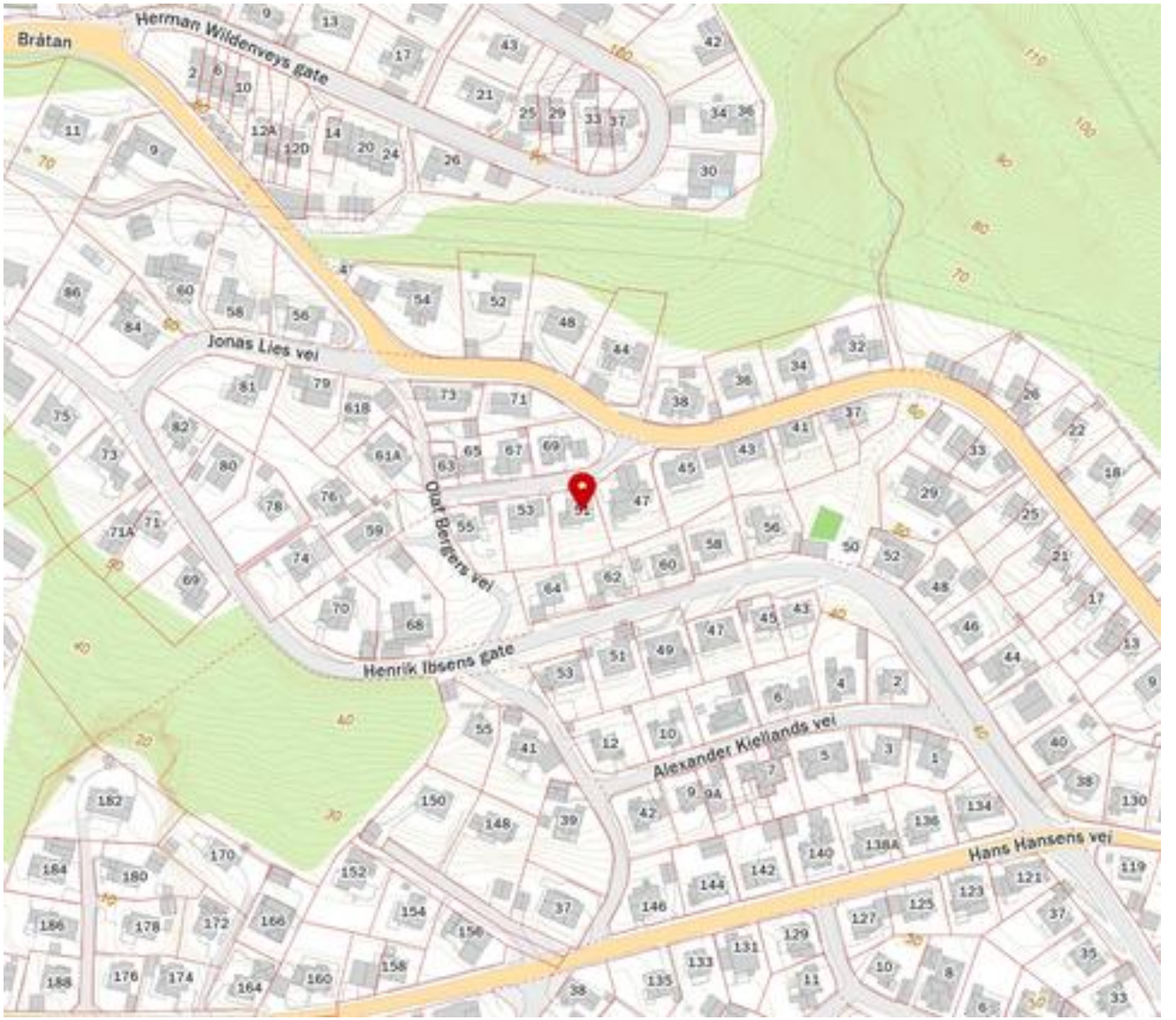
«Stille og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

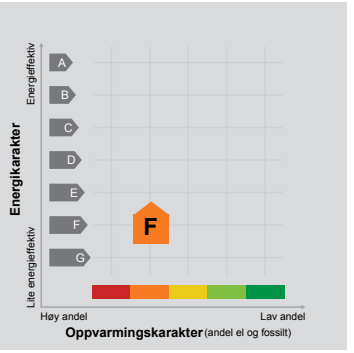
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

ENERGIATTEST

Adresse	Jonas Lies vei 51
Postnummer	3022
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	447
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158531399
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	ae0a2b41-a5e5-4bc1-bb6e-65a4f89868dd
Dato	21.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Fyr riktig med ved
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jonas Lies vei 51
Postnummer: 3022
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0201
Dato: 21.09.2023 12:02:23
Energimerkenummer: ae0a2b41-a5e5-4bc1-bb6e-65a4f89868dd

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 115
Bruksnummer: 447
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158531399

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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 24: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/ LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 10-0309/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jonas Lies vei 51 3022 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 115, bnr 447 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no