

Lorentzens vei 5



Velkommen til

Lorentzens vei 5



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Nøste

Innholdsrik og koselig enebolig - Romslig og solrik tomt - Garasje - Meget attraktiv beliggenhet -

Prisantydning	8 200 000,-
Omkostninger	206 350,-
Totalpris	8 406 350,-
BRA-i	197 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lorentzens vei 5!

Dette er en koselig og innholdsrik enebolig beliggende i et attraktiv boligområde.

Eiendommens høydepunkter:

- Stor og romslig tomt
- Meget solrik
- Pent opparbeidet hage med drivhus
- Flere lune og skjermede utesoner
- Innholdsrik planløsning
- 3 gode soverom
- 2 bad
- 3 lyse og flotte stuer
- Nyere kjøkken fra Huseby
- Vinterhage m/drivhusplater
- Peis, varmepumpe og solcelleanlegg
- Garasje med elbillader
- Steinlagt gårdsplass

Boligen er innflyttingsklar og velfungerenede, men det må påregnes oppgraderinger av eiendommen i tiden som kommer.

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert nabolag, sentralt, men naturskjønt. Kort vei til pendlermuligheter med gangavstand til tog, barnehage, skole, butikk og Drammen sentrum

Arealer og innhold

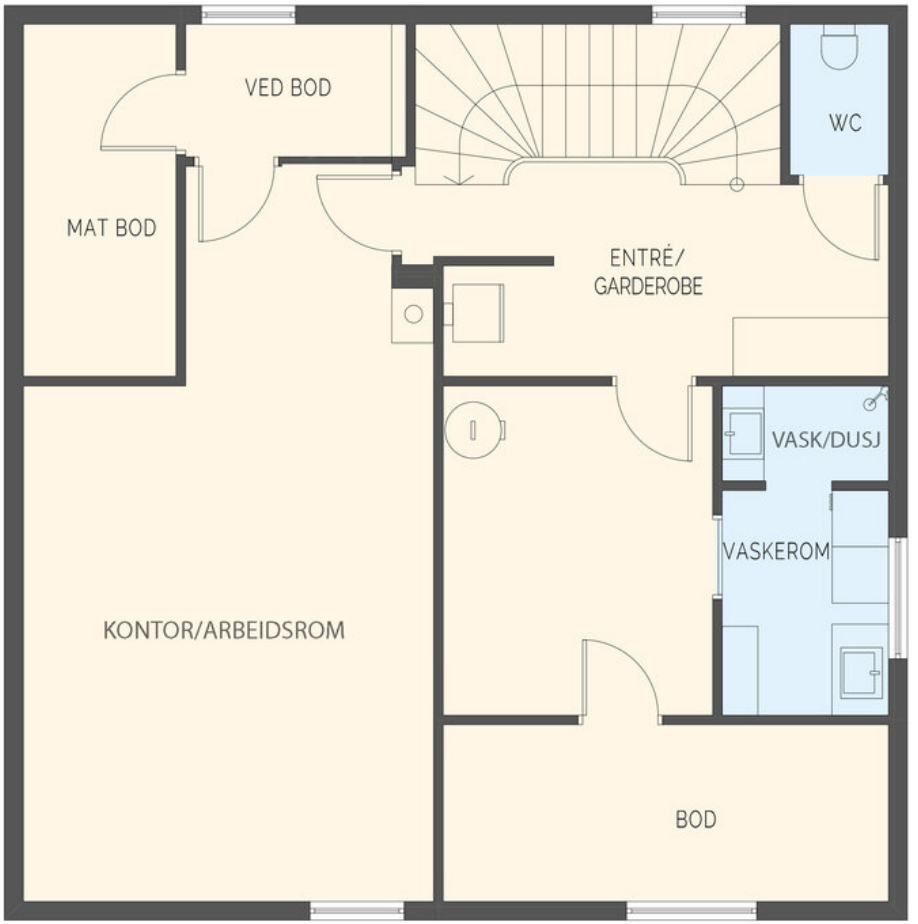
BRA-i:	197 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	223 kvm
TBA:	85 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Rom innredet som kjellerstue, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, gang, 3 boder
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, gang, peisestue, spisestue, tv-stue, kjøkken, grovkjøkken/arbeidsrom, toalettrom
BRA-e: 26 kvm. - Garasje på ca. 19 m²
- Utebod på ca. 7 m²
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 56 kvm. - Inngangsparti på ca. 2 m²
- Inngang til terrasse på ca. 4 m²
- Innglassert terrasse/vinterhage på ca. 10 m²
- Platting på ca. 40 m²

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad, 3 soverom, walk-in-closet
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 29 kvm. - Terrasse på ca. 29 m²



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet

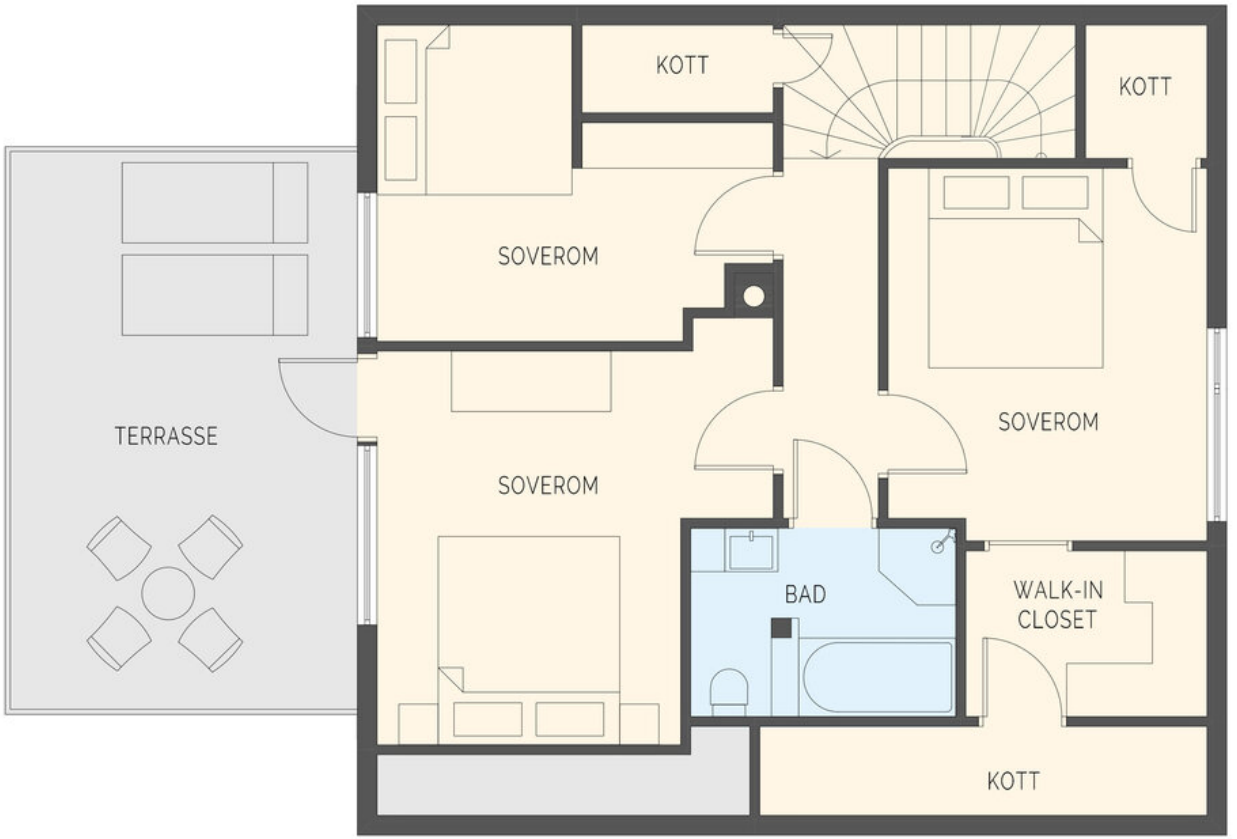


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet






















































BILTEMA




LG
A-10%








5












REMA 1000
posten
BONUS
25 % PÅ 8
TJEN BONUS
MED -APPEN




RESTAD
ARENA


Brakerøya

Informasjon

Lorentzens vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0383/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14, bnr 122 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Mette Helene Wallin Skramstad
Erik Skramstad

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
205 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
225 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 406 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 425 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1947

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 197 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Rom innredet som kjellerstue, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, gang, 3 boder
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, gang, peisestue, spisestue, tv-stue, kjøkken, grovkjøkken/arbeidsrom, toalettrom
BRA-e: 26 kvm. - Garasje på ca. 19 m^2
- Utebod på ca. 7 m^2
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 56 kvm. - Inngangsparti på ca. 2 m^2

- Inngang til terrasse på ca. 4 m²
- Innglassert terrasse/vinterhage på ca. 10 m²
- Platting på ca. 40 m²

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad, 3 soverom, walk-in-closet
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 29 kvm. - Terrasse på ca. 29 m²

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen. Ved midtsommer har eiendommen sol fra soloppgang til solnedgang ca kl 21. Spesielt på terrasse og veranda mot vest er det fine solforhold på ettermiddag og kveld

Innhold

Kjeller: Rom innredet som kjellerstue, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, gang, 3 boder
1. etasje: Entré, gang, peisestue, spisestue, tv-stue, kjøkken, grovkjøkken/arbeidsrom og toalettrom. Utebod og garasje.
2. etasje: Gang, 3 soverom, walk-in-closet og bad. Lagringsplass i 3 kott.

I tillegg har boligen et romslig lagringsloft.

Standard

1. etasje:
Entré/hall: Entré og hall med plass for å henge fra seg, samt direkte adkomst til toalett.
Gjestetoalett: Praktisk gjestetoalett med vegghengt toalett og servantinnredning.

Stue: Tre gode stuer som ligger i flukt med hverandre, noe som gir en meget lys og luftig følelse.
Rommene har god takhøyde og rikt med lysinnslipp. Veggene er malt i duse fargetoner og gulvene er av massiv en-stavs parkett.
Rommene er lett å møblere til ulikt bruk, med god plass for både sofagrupper, spisegrupper og tv-møblement. I peisestuen er det installert en moderne, rentbrennende peisinnsats med stor glassdør.
Fra tv-stuen er det utgang til vinterhage. Dette er et flott ekstra rom, som fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året.
Her er det også montert terrassevarmer for kalde sommerkvelder.

Kjøkken: Innholdsrikt kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av stein og integrerte hvitevarer. Fra kjøkken er det utgang til hall, samt videre til arbeidsrom/grovkjøkken.

Arbeidsrom/grovkjøkken: Praktisk grovkjøkken med rikt med lagringsplass. Rommet har fleksibelt bruk etter behov.
Videre utgang til hage fra både vinterhage og arbeidsrom.

2. etasje:
Soverom: Denne etasjen er en tilbaketrukket boetasje med tre soverom og bad. Samtlige av rommene har praktisk størrelse. Soverom 1 har utgang til meget romslig og solrik terrasse, samt har det godt med lagringsplass i skyvedørsgarderobe. Soverom 2 har egen walk-in-garderobe.

Bad: Praktisk bad som inneholder både dusj og badekar, samt romslig innredning og toalett.
Belegg på gulv, delvis flis på vegg og panel for øvrig.

Kjeller:
Garderoberom: Garderoberom med plass for oppbevaring. Mulighet for vedfyring.

Boder: Etasjen har rikt med lagringsplass i bodarealer. Det ene rommet er i dag innred som kjellerstue/kontor.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom: Toalettrom med vegghengt toalett og servantinnredning. Belegg på gulv og kledning på vegg.

Dusjrom: Flislagt dusjrom med forheng og vegghengt innredning.

Flere av rommene og bygningsdelene har fått kommentar i tilstandsrapport, og utbedring/oppussing må påregnes.

Parkering

Parkering i egen gårdsplass og garasje.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i selgers eiertid:

- Heltre eikeparkett i stuer
- Overbygg på terasse med glass, kanalplast,og glass skyvedør. Terrassen fungerer som hagestue.
- Ny pipe over tak.
- Ny takstein
- Utvidelse av bad og toalett i 2. etasje.
- Innredning av walk-in-garderobe i hovedsoverom.
- Nye toalett i kjeller og 1 etasje.
- Ny panel og bedre isolasjon i gavlvegger
- Nye vinduer i øst og nordvegg i 1. etasje og alle vinduer i 2. etasje
- Installasjon av solcelle anlegg med makskapasitet 7.6 kW og normal årsproduksjon på 7600kWh
- Modernisering av el-anlegg. Nye sikringer med jordfeilbrytere. Ny inntakskabel, utskifting av e ndel kurser og nytt opplegg for solceller, varmepumpe og ladeboks.
- Ny skifer på utvendig trapp. Belegningstein på gårdsplass. Varmekabel i sti ned til post og søppelkasser.
- Utbedring av uterrasse over tv stue. Reparasjon av råteskader, ny vindsperre, isolasjon, membrandekke og rekkverk. Ingen tegn til lekkasje etter reparasjon.
- Nytt kjøkken fra Huseby
- Skap og hyller i grovkjøkken
- Ominnredning av vaskekjeller til snekkerbod, vaskerom for vaskemaskin og tørketrommel samt er lite dusjrom (hevet gulv med varmekabler)
- Ominnredning av grovkjeller til kjellerstue, matbod og vedbod.
- Terrassegulv og markise ved uteplass mot vest.
- Bygging av et lite drivhus i «tøffelavstand» fra terrassen på vestsiden.
- Drivhuset har opplegg for strøm og sommervann.
- Utskifting av toaletter i kjeller og 1. etasje med vegghengte toaletter.
- Høsten 2023 oppdaget vi en lekkasje i området ved lufterøret fra kloakk nær inngangspartiet. Vi skiftet blikkbeslaget på lufterøret og lekkasjen tørket opp. Det var oppstått råteskader i kottet på soverommet i 2. etasje og i tak/bakvegg i toalettet ved inngang. Lekkasjen er stoppet og det er tørt nå og råteskader er reparert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vannlekkasje bad 2. etasje: ombygget 1986, råteskader observert og reparert i 1989. Dusjhjørne erstattet med dusjkabinett.
- Arbeid på bad/våtrom: faglært og ufaglært/egeninnsats - faglært arbeid ledet av byggmester Frank Weum. Planlegging og tilsyn ved arkitekt Arne Finn Solli.
- Problemer ved avløp før 1995, men ikke etter omlegging til offentlig avløpssystem.
- Omlegging av kloakk og fjernet septiktank; sanitæropplegg v/Jensen varme og sanitær, Lier kommune utendørs rørarbeid m/vann og avløp.
- Lekkasje ved lufterør fra kloakk nær inngang; Lier Blikk skiftet utvendig beslag, innvendige råteskader reparert av egeninnsats. Lekkasje og råteskader på terrasse over tv-stue reparert av Eiker mur og bygg.
- Oljetank fjernet ved egeninnsats.
- El-tilsyn har utført kontroll av elektrisk anlegg i 2024, alle avvik lukket.
- Det er installert ladeboks i garasje.
- Radontest i stue i 1993, resultat 120 bq/m3.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i senere tid.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Yttervegger: Utvendig kledd med pusset mur og stående
trepanel
Etasjeskille: Trebjelkelag
Tak: Tekket med takstein og solceller
Nedløp og renner: Plastbelagt stål
Grunnmur av betong som hviler på fjell.
Yttervegger i 1. etasje er dobbel teglstenmur med utvendig puss.
2. etasje og loft er bygget med reisverk kledd med vertikal kledning

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: TG2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
- Nedløp og beslag: TG2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Veggkonstruksjon: TG2 settes da råteskadet kledning bør utbedres.
- Takkonstruksjon: TG2 settes på grunn av registrerte fuktmerker og skjolder på

undertak og gulv rundt pipen, noe som indikerer at det har vært lekkasjer tidligere. Selv om det ikke er tegn til aktiv lekkasje ved befaringen, kan tidligere fuktpåvirkning ha svekket materialene over tid.
- Vinduer: TG2 settes på vinduer fra 2008/2009 fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Dører: TG2 settes da terrassedørene har passert forventet levetid. Jevnlig vedlikehold og justeringer må påregnes for ytterdøren.
- Balkong/terrasser/rom under balkong: TG2 settes på grunn av registrerte avvik ved terrassene og plattingen. Rekkverkshøyden på terrassen i 2. etasje er målt til 0,97 m, noe som avviker fra dagens krav. I tillegg er det registrert løse fliser på terrassen i hagen samt værslitte terrassebord på plattingen.
- Utvendige trapper: TG2 settes da rekkverkshøydene avviker fra dagens forskrifter.
- Overflater: TG2 settes på registrerte avvik, utover avvikene så er det normal aldersslitasje på overflater og noe vedlikehold må påregnes de kommende årene.
- Radon: TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon de siste fem årene, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Rom under terreng: Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse for å fastslå omfanget av fuktproblemet.
- Krypkjeller: Krypkjelleren ble ikke inspisert under befaringen. Konstruksjonen anses som risikoutsatt, og det settes derfor TG2.
- Innvendige trapper: TG2 settes selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet
- Innvendige dører: Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak må strammes.
- 2. etasje bad: TG2 settes med forbehold om at skjulte skader kan forekomme, selv om dette ikke ble avdekket ved fuktsøk.
- Kjøkken: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum
- Toalettrom kjeller: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom 1. etasje: TG2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene.
- Vannledninger: TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Avløpsrør: TG2 settes med forbehold om at det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, men utskifting kan ikke utelukkes i de kommende årene.
- Ventilasjon: TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
- Varmesentral: TG2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Fuktsikring og drenering: TG 2 settes på grunn av bygningens alder samt mindre overflatiske riss og sprekker. Disse kan øke sannsynligheten for skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonen over tid.
- Grunnmur og fundamenter: TG2 settes på grunn av bygningens alder samt mindre overflatiske riss og sprekker. Disse kan øke sannsynligheten for skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonen over tid.
- Terrengforhold: Oppsprukket fjell under overflaten bidrar trolig til rask naturlig drenering, men siden terrenget heller mot huset på vestsiden, kan det ikke utelukkes at endringer i grunnforholdene over tid kan påvirke avrenningen. Jevnlig observasjon anbefales.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG2 settes da mer enn halvparten av forventetbrukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer: TG3 settes på vinduer fra 1976 da disse har langt passert forventet levetid.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Vaskerom: TG3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid
- 2. etasje bad: TG3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vaskerom: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer på kjøkken,fryser under trapp og mikrobølgeovn .

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner i peisestue og spisestue.
- Fastmontert lampe i spisestue.
- Gardiner med oppheng i spise/peisestue.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue
- Peis i stue og kjeller
- For øvrig elektrisk oppvarming

- Utvendige varmekabler på deler av innkjørselen (2015)
- Garasje med elbillader (2017)
- Solcelleanlegg med anlegg i garasje (2020)

Solcelleanlegget ble installert i 2022 og levert av OTOVO. Anlegget består av 24 paneler og har en nominell effekt på ca 8 kW og leverer ca 7 600 kWh på et normalår.

Det er lagt egen kurs mellom sikringsskap og inverter som står i garasjen.
Anlegget er godkjent av netteier for å levere oveskuddskraft tilbake til nettet.
Selger blir i dag betalt spotpris for levert strøm.
Totalprisen på anlegget var ca kr 113 000,-, med senere refusjon på ca kr 20 000 fra Enova.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 000 kWh (hvorav 23 000 kWh oppvarming, og 3 000 kWh til lading). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Boligen har smartstyring av varmepumpe i 1. etasje og el-bil lader. Dette er tilknyttet via Tibber-appen som styrer varmepumpe i stue og ladeappen til bil. Styringen tar høyde for tid på døgnet (dag og nattsenking), strømpris og totalt strømforbruk. I tillegg har boligen en smart Høiax-bereder som sørger for varmt vann om morgenen, men reduserer effekten når strømprisen er høy.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 187,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 7 470,-
- Vann kr 6 067,-
- Renovasjon kr 4 650,-

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.

Velavgift

Vestre Nøste Vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 7 987,- pr år (fullverdi og innbo)
- Alarm fra Verisure kr 931,- pr mnd.
- Fibertilkobling fra Altibox med månedlig avgift på kr 1 400,- pr mnd for tv, fiber og fasttelefon.

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

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Ligningsverdi er forsøkt rekvirert, men ikke mottatt.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Winterbergh
Polisenr: 100009858

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av fiber, tv og fasttelefon.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 846 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en meget flott og lettstelt tomt av god størrelse.
Her har du rikt med gressarealer, spredt beplantet og delvis omkranset av hekk.

Husets interne beliggenhet gir optimale solforhold og god utnyttelse av tomten for både små og store. Det er opparbeidet flere usjenerte uteplasser hvor man sitter solrikt til, med sol til ca 21 rundt St. Hans.

Hagen er beplantet med busker som blomstrer fra tidlig vår til høysommer, samt tre gode frukttrær. I det ene hjørnet av tomten er det skogbunn med ville bær og markblomster.

Eiendommen har belegningsstein på gårdsplass, samt varmekabel i sti ned til post og søppelkasser.

Adkomst
Enkel adkomst til boligen fra Nøsteveien via Villaveien/Parkveien. På fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt.

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

Det ble utført radonmåling den 15.05.2003 (obs - eldre måling). Målingen viser at det er registrert 120 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen har en meget flott beliggenhet i rolige, men allikevel sentrumsnære omgivelser.

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert nabolag, med hovedvekt på villabebyggelse i grønne omgivelser.
Her bor man meget barnevennlig til, i gangavstand til både barne- og ungdomsskole, samt få minutters gange til flere barnehager.
Det er ulike flotte samlingsplasser i nabolaget. Her finner man fine lekeområder

for barna med flere lekestativ og huskestativ i tillegg til at det i Bruusgaardsvei nylig er satt opp en Tuftepark for de voksne.

Fra huset er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder opp i Drammensmarka. Her er det flotte turstier som blir kjørt opp til milevis med skiløyper om vinteren. Om det er godt nok med snø pleier det også å bli kjørt opp skiløyper på jordet i nabolaget. SpaBra-banen med kunstgressbane ligger med gangavstand fra boligen, et flott sted for små og store en solskinnsdag. På vinteren hender det at det blir laget skøytebane her.

Nøste har en meget attraktiv beliggenhet, med kort vei til både sentrum av Drammen, gangavstand til togstasjon og enkel påkjøring til E-18. Til Drammen sentrum kan man både gå, sykle eller ta buss. Bussholdeplassen ligger få minutters gange fra huset. Til fots bruker man ca. 15 minutter til fots ned til Brakerøya togstasjon, som har hyppige togavganger mot Oslo. Her ligger også den nye helseparken og nye Drammen sykehus, som vil bli et moderne sentrum innenfor helse og forskning. Dette vil gi en rekke både arbeidsplasser og servicetilbud, noe dette nærområdet også vil nyte godt av.

En gåtur fra boligen finner vi både Lier Stadion/Reistad arena og skole. Reistad Arena sto ferdig oppusset i 2013 og inneholder flere haller i tillegg til å være hjemmebanen for Reistad IL og Stoppen SK. Her drives også flere fritidstilbud som allidrett, SFO og IFO, i tillegg til håndball. Utenfor finnes flere flotte fotballbaner, sandvolleyballbaner, tennisbane og løperuter. Her ligger også Lier svømmehall som er åpent for alle flere ganger i uken, samt er treningshallen til Lier svømmeklubb.

Musikk og dans finner du på Stoppen gamle ungdomsskole, samt har Stoppenkollen en aktiv speidergruppe.

For den daglige handlingen har man nærhet til flere butikker i kort sykkel-/kjøreavstand, med både Rema 1000, Coop Xtra og Kiwi, i tillegg har man få minutters kjøring til CC kjøpesenter, som har en rekke butikk- og servicetilbud, herunder flere matbutikker, vinmonopol, apotek, cafeer mm.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass i Nøsteveien med 71-bussen, denne har avgang ca hver halvtime store deler av døgnet ned til Drammen sentrum eller til Asker sentrum via Lierbyen.
Videre er det gangavstand til Brakerøya togstasjon, med hyppige togavganger til blant annet Oslo (ca 29 minutter fra Brakerøya til Nationaltheateret).

Skoler og barnehager

Fra huset er det gangavstand på trygg skolevei til nyere og populære Høvik barne- og ungdomsskole.
Videre ligger St. Halvard videregående samt Lier videregående skole i samme området, også disse er populære og innehar blant annet idrettslinje. Her ligger også Reistad Arena og Lier svømmehall.

Det er flere barnehager i nabolaget med 3 barnehager innen gangavstand; Jordbærkollen barnehage er nærmest, men det er også få minutters gange til både Noahs Ark miljøbarnehage lengre ned i Nøsteveien og Nøste barnehage i Baches vei.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.05.1958 (inkludert tilbygg med godkjente tegninger datert i 1950).
På de byggemeldte tegningene som er oversendt til megler, vises kjelleren som boder og vaskerom. Rom som i dag er innredet som kjellerstue/kontor, bad og dusjrom er derfor ikke inntegnet på opprinnelige tegninger. Kjellerstue/kontor regnes ikke inn som rom godkjent for varig opphold.

Det er videre oversendt tegninger for tilbygg av vinterhage datert 15.10.1993. Det er ikke oversendt noe ferdigattest på denne. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under reguleringsplan 504-901-01 Nøste, feltnavn B12, og er regulert som bolig.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av konsesjon, boplikt, driveplikt eller odelsrett.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3049/14/122:
25.10.1947 - Dokumentnr: 402591 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Best. om generende virksomhet.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabelgrøfter m.v.
Eldre servitutt, ikke innhentet.

19.04.1955 - Dokumentnr: 401143 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:14 Bnr:126
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til bygningsloven vedr. tilbygg som er nærmere grensen enn 1 meter.

16.10.1947 - Dokumentnr: 402468 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3049 Gnr:14 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 292202 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:14 Bnr:122

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 750,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 073,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 181 123,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2025

Megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lorentzens vei 5

Tilstandsrapport

Enebolig
Lorentzens vei 5, 3413 LIER
LIER kommune
gnr. 14, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 03.12.2024 Rapportdato: 28.02.2025 Oppdragsnr.: 22134-1131 Referansenummer: AK5249

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1947
Tilbygget: 1950

Byggemåte:
Grunnmur: Betong
Yttervegger: Utvendig kledd med pusset mur og stående trepanel
Etasjeskille: Trebjelkelag
Tak: Tekket med takstein og solceller
Nedløp og renner: Plastbelagt stål

Oppvarming:
- Varmepumpe i stue.
- Peis i stue og kjeller.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Garasje med el-bil lader. (2017)
- Solcelleanlegg, med anlegg i garasje. (2020)
- Utevendig varmekabler på deler av innkjørselen. (2015)

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein med solcelleranlegg på taket.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål ble skiftet samtidig med taksteinen i 1993, mens de ved terrassen over TV-stuen ble skiftet i 2024.

Boligen har yttervegger av pusset mur, sist rehabilitert i 2012/13. Gavlveggene er kledd med stående trepanel, fornyet i 2009.

Taket er en saltakkonstruksjon. Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i gangen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, datert fra 1976, 2008, 2009 og ett vindu fra 2014 i kjøkken.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører i 1. etasje. Terrassen i 2. etasjen er utstyrt med en terrassedør fra 2024.

Boligen har:
- Inngangsparti: ca. 2 m².
- Platting: ca. 40 m².
- Terrasse: ca. 14 m², hvor 10 m² er innglasset.
- Terrasse: ca. 29 m² med adkomst fra soverommet i 2. etasje. (2024)

Boligen har to utvendige trapper, en til den flislagte terrassen og en til inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på vaskerom.
- Gulvbelegg på bad, vaskerom og kjøkken.
- Korkplater i soverom og matbod.
- Massiv en stavs parkett i stuer.
- Laminatgulv i entré og toalettrom.
- Tregulv og soverom i kjeller.
- Teppe i kjellerstue.
- Betonggulv i øvrige rom i kjeller.

Vegger:
- Flis på bad og vaskerom.
- Malte overflater i 1. og 2. etasje
- Trepanel i stue, kjøkken og soverom.
- Betongvegger og trepanel i kjeller.

Himling:
- Tak-Ess plater i TV-stue. (1990)
- Malte gipsplater i stue. (2022/2023)
- Trepanel i øvrige rom i kjeller.
- Malte overflater i øvrige rom.

Etasjeskillene består av trebjelkelag, antatt med stubbeloftsleire.

Boligen er utstyrt med en innmurt peis i stuen i 1. etasje og en peisovn i kjelleren, med stålrør og ildfast plate.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.

Boligen innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er opplyst å være fra 1986.

Gulvet har belegg, veggene er flislagte, og himlingen har trepanel.

Sluk av type plast.

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

Naturlig ventilasjon via takventil.

Hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegg på kneloftet allerede var åpen.

Vaskerom:
Gulvet har belegg og fliser, veggene har flis og malt strie, og himlingen har trepanel.

Sluk av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Dusjvegger-/hjørne.
- Innredning med nedfelt servant.
- Opplegg for vaskemaskin.

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Glassplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje:
Gulvet har laminatgulv. Vegger og himling av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er kun naturlig ventilering via veggventil.

Toalettrom kjeller:
Gulvet har laminatgulv. Vegger og himling av trepanel.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er kun naturlig ventilering via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber med stoppekran plassert i toalettrommet i kjeller.

Avløpsrør av støpejern/soilrør antatt fra byggeår. Kloakk er luftet via tak, stakeluke plassert i bod.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom i kjeller.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i trappegang.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Drenering ble utført på forsiden av boligen i 1995, med synlig drenspapp.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

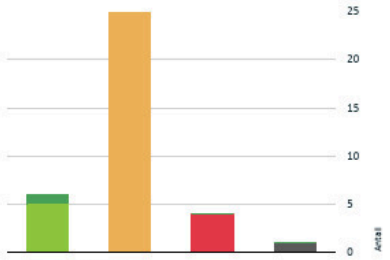
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det finnes godkjente byggetegninger fra kommunen datert 1947, men de samsvarer ikke med dagens planløsning. I tillegg viser godkjente tegninger at det ble oppført et tilbygg i 1950. Fasadendring i 1993 omfatter tak med kanalplast over terrasse og rekkverk på terrasse over TV-stue.

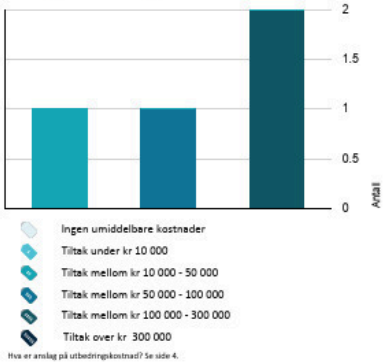
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar
Godkjente byggetegninger fra kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein med solcelleranlegg på taket.
Taket er kun besiktet fra terrassen da det ikke var stige tilgjengelig på befaringsdagen.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Forventet levetid for betongtakstein er 30–50 år.
Det er registrert noe mosevekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Det anbefales å spyle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.
Mose kan holde på fuktighet, noe som over tid kan føre til at takmaterialene brytes ned raskere, skape grobunn for råte, og øke risikoen for lekkasjer.
Dette kan redusere takets levetid og føre til kostbare reparasjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål ble skiftet samtidig med taksteinen i 1993, mens de ved terrassen over TV-stuen ble skiftet i 2024.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Boligen har yttervegger av pusset mur, sist rehabilitert i 2012/13.
Gavlveggene er kledd med stående trepanel, fornyet i 2009.

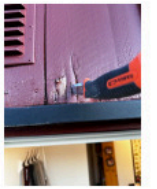
En visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, i tillegg til stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registert råteskade på trepanel over terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

TG 2 settes da råteskadene bør utbedres.
For øvrig fremstår murpussen og kledningen som normalt vedlikeholdt, tatt alder i betraktning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.
Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i gangen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

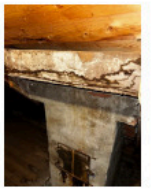
Det er registrert skjold- og fuktmerker på undertaket og gulvet rundt pipen. Merkene skyldes trolig tidligere lekkasjer, sannsynligvis fra pipen. Det er noe muggvekst og enkelte tegn på fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.

Ventilasjon fra soil/kloakk og bad termineres i ventilasjonshatten og her kan fukt kondenseres og og forårsake drydrypp rett under.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 settes på grunn av registrerte fuktmerker og skjolder på undertak og gulv rundt pipen, noe som indikerer at det har vært lekkasjer tidligere. Selv om det ikke er tegn til aktiv lekkasje ved befaringen, kan tidligere fuktpåvirkning ha svekket materialene over tid.

Videre undersøkelser anbefales for å vurdere om fuktmerkene skyldes en tidligere utbedret lekkasje eller om det fortsatt er en risiko for nye skader. Selv om ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, bør utskifting av undertaket vurderes på sikt, da behovet for tiltak ikke kan utelukkes i de kommende årene.





TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, datert fra 1976, 2008, 2009 og ett vindu fra 2014 i kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i 1. etasje fra 1976 lar seg ikke åpne/lukke, enkelte vinduer i stue er byttet i 2008.
Vinduer i 2. etasje ble skiftet i 2009.

Det er registrert råteskader og avflassing på et vindu på loftet.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 settes på vinduer fra 1976 da disse har langt passert forventet levetid.

TG 2 settes på vinduer fra 2008/2009 fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Det er ingen tegn til skader eller avvik på disse vinduene ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold/justering i løpet av de neste årene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Det er registrert bruksmerker og avflassing av maling på terrassedørene, samt generelle aldringstegn.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 settes da terrassedørene har passert forventet levetid. Jevnlig vedlikehold og justeringer må påregnes for ytterdøren.

TG 1 Terrassedør - 2. etasje

Terrassen i 2. etasjen er utstyrt med en terrassedør.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har:
Platting: ca. 40 m².
Inngangsparti: ca. 2 m².
Terrasse: ca. 14 m², hvor 10 m² er innglasset.
Terrasse: ca. 29 m² med adkomst fra soverommet i 2. etasje. (2024)

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen i hagen og terrassen i 2. etasje har lav rekkverkshøyde.
Rekkverket på terrassen i 2 etasje måler 0,97 m, noe som avviker fra dagens krav.

Det er registrert noen løse fliser på terrassen i hagen.
Det er registrert værslitte terrassebord på platting.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 settes på grunn av registrerte avvik ved terrassene og plattingen. Rekkverkshøyden på terrassen i 2. etasje er målt til 0,97 m, noe som avviker fra dagens krav. I tillegg er det registrert løse fliser på terrassen i hagen samt værslitte terrassebord på plattingen.

Ytterligere vedlikehold kan ikke utelukkes.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har to utvendige trapper, en til den flislagte terrassen og en til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert rekkverkshøyde under 0,90m på begge trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 settes da rekkverkshøydene avviker fra dagens forskrifter.
Det anbefales å etablere rekkverk over 0,90 m for økt sikkerhet, spesielt for barn og eldre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Flis på vaskerom.
- Gulvbelegg på bad, vaskerom og kjøkken.
- Korkplater i soverom og møtbod.
- Massiv en stavs parkett i stuer.
- Laminatgulv i entré og toalettrom.
- Tregulv og soverom i kjeller.
- Teppe i kjellerstue.
- Betonggulv i øvrige rom i kjeller.

Vegger:
- Flis på bad og vaskerom.
- Malte overflater i 1. og 2. etasje
- Trepanel i stue, kjøkken og soverom.
- Betongvegger og trepanel i kjeller.

Himling:
- Tak-Ess plater i TV-stue. (1990)
- Malte gipsplater i stue. (2022/2023)
- Trepanel i øvrige rom i kjeller.
- Malte overflater i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert følgende avvik:
- Glipper og slitasje på tregulv i soverom og kjeller.
- Mangler en stav ved terskel ved stue/kjøkken.
- Riss/sprekker på malte plater i stue.
- Overflatiske riss/sprekker på betongvegger.
- Ujevne overflater på himling i matbod.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes på registrerte avvik, utover avvikene så er det normal aldersslitasje på overflater og noe vedlikehold må påregnes de kommende årene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene består av trebjelkelag, antatt med stubbeloftsleire.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 30mm gjennom hele rommet i hovedsoverommet. TG 3
Det er registrert en høydeforskjell på 24mm gjennom hele rommet i soverom 2. TG 2
Det er registrert en høydeforskjell på 17mm gjennom hele rommet i matboden. TG 2

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger fra nyere år.
Siste radonmåling ble utført i 1993 med en årsmiddelverdi på 120 Bq/m³. Målingen ble gjort i TV-stuen, som ligger over en naturlig ventilert krypkjeller.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon de siste fem årene, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en innmurt peis i stuen i 1. etasje og en peisovn i kjelleren, med stålrør og ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale er tilfredsstillende og feieluke tilgjengelig i kjellerstue.

Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipen og ovnen ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er opplyst at siste feiertilsyn i 2023 ikke avdekket skader eller anmerkninger på anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må søes i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført da det er allerede er påvist fukt/saltutslag på vegger på boder i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Fuktutslag kan føre til skader på konstruksjonen over tid, som råte i treverket og svekkelse av vegger.
Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse for å fastslå omfanget av fuktproblemet.
Tiltak kan inkludere forbedring av drenering rundt grunnmuren, fuktsperring, eller utbedring/utskifting av berørte materialer for å forhindre ytterligere skader.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjelleren ble ikke inspisert under befaringen.
Eier opplyser imidlertid at det ikke har vært registrert fuktproblemer der de siste årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen anses som risikoutsatt, og det settes derfor TG 2.
Jevnlig kontroll bør påregnes for å sikre tilfredsstillende fuktnivå og oppdage eventuelle skader i tide.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert åpninger på rekkverk over 10cm.
Det er registrert en del bruksmerker på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet.
Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 2 Innvendige dører

Boligen innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

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

Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak må strømmes.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet er opplyst å være fra 1986.

Gulvet har belegg, veggene er flislagte, og himlingen har trepanel.

Sluk av type plast.

Tilstandsrapport

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

Naturlig ventilasjon via takventil.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegg på kneloftet allerede var åpen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst at det tidligere har vært en vannlekkasje rundt dusjarmaturet i dusjhjørnet i 1989, som senere ble lokalt utbedret. Gitt badets alder og skjulte konstruksjoner kan skjulte skader eller feil ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at skjulte skader kan forekomme, selv om dette ikke ble avdekket ved fuktsøk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulvet har belegg og fliser, veggene er kledd med fliser og malt strie, og himlingen har trepanel.
Rommet er bygget i et hjørne av det opprinnelige vaskerommet/bryggekjelleren, som har gulv og vegger av betong.
Det er støpt 10 cm betong med varmekabler over det eksisterende gulvet.

Sluk av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Dusjvegger-/hjørne.
- Innredning med nedfelt servant.
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via veggventil.

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

Fliser og belegg er lagt direkte på på støpen av betong.
Eventuelle lekkasjer vil kun påvirke overflatene, uten konsekvenser for bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Glassplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvet har laminatgulv. Vegger og himling av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Veggehengt toalett.
- Servant med innredning.

Tilstandsrapport

Det er kun naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvet har laminatgulv. Vegger og himling av trepanel.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er kun naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber med stoppekran plassert i toalettrommet i kjeller.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer

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

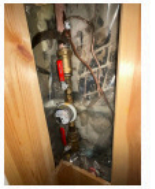
Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern/soilrør antatt fra byggeår.
Kloakk er luftet via tak, stakeluke plassert i bod.
Innvendige avløpsrør har en middels/høy alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

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

Forventet levetid for støpejernsrør (soilrør) er 50–80 år.

TG 2 settes med forbehold om at det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, men utskifting kan ikke utelukkes i de kommende årene.

TG 2 Ventilasjon

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

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

Det er kun naturlig ventilasjon via veggventiler på toalettrom, bad og vaskerom.

Konsekvens/tiltak
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1

TG 2 Varmesentral

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

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

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: Utløpt.

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

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom i kjeller.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i trappegang.
Det er opplyst at Eltilsynet gjennomførte en kontroll i 2024, hvor det ble avdekket mindre avvik. Disse er utbedret av BDM Elektro AS.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring og dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa, inkludert samsvarserklæring for utbedring av avvik funnet av Eltilsynet.

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det finnes ikke dokumentasjon om drenering og fuktsikring utover flg. beskrivelse fra Eier.

I 1988 ble det gravd ned til fjell på nord-, øst- og sydsiden av huset. Det ble lagt ny drensledning i grus, og grunnmursplast ble montert på kjellermuren langs disse sidene. På nordveggen ble grunnmursplasten ført opp til overflaten og ble observert/registrert av takstmann.

Grunnmurspappen på syd- og østsiden ble lagt 10–20 cm under overflaten ved blomsterbedene. Over drensledningen ble det lagt et lag med grus, som deretter ble dekket med fiberduk før påfylling av jord.

Arbeidet ble utført av eier, og det foreligger ingen dokumentasjon. Ingen tegn til fukt er observert siden, men tidligere fuktskader er fortsatt synlige. I vedboden ligger den relative luftfuktigheten på 60–70 % ved ca. 10 grader.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på dreneringsarbeidet, og drenering ikke er utført langs hele bygget. Ifølge eier ble ny drenering etablert på nord-, øst- og sydsiden i 1988, men det er ikke dokumentert fagmessig utførelse. Tidligere fuktskader er fortsatt synlige, og det anbefales å vurdere ytterligere tiltak for å sikre fullverdig fuktsikring av hele boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert mindre overflatiske riss og sprekker i murpuss uten konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 settes på grunn av bygningens alder samt mindre overflatiske riss og sprekker. Disse kan øke sannsynligheten for skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det aldri har vært observert overflatevann eller vannpytter rundt huset, til tross for jevnlig tilstedeværelse gjennom mer enn 70 år.

Ved tidligere graving har eier sett oppsprukket fjell 20–30 cm under overflaten, noe som kan forklare rask drenering av vann.

Det er kun mot vest-sydvest at terrenget heller mot huset, men ifølge eier ligger boligen nær toppen av en rygg, kun 10–15 meter unna, slik at nedfallsområdet som kan bidra til vannsig er svært begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsprukket fjell under overflaten bidrar trolig til rask naturlig drenering, men siden terrenget heller mot huset på vestsiden, kan det ikke utelukkes at endringer i grunnforholdene over tid kan påvirke avrenningen. Jevnlig observasjon anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Antas å være fra 1995, da septiktanken ble fjernet.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	50			50	29
1. Etasje	86	26		112	56
Kjeller	61			61	
SUM	**197**	**26**			**85**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Bad, Gang		
1. Etasje	TV-stue, Stue, Stue 2, Entré, Gang, Toalettrom, Matbod, Kjøkken	Utebod, Garasje	
Kjeller	Bod, Teknisk rom, Toalettrom, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Gang, Kjellerstue		

Kommentar

TBA (2. Etasje):
- Terrasse på ca. 29 m²

TBA (1. Etasje):
- Inngangsparti på ca. 2 m²
- Inngang til terrasse på ca. 4 m²
- Innglassert terrasse/vinterhage på ca. 10 m²
- Platting på ca. 40 m²

BRA-e:
- Garasje på ca. 19 m²
- Utebod på ca. 7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det finnes godkjente byggetegninger fra kommunen datert 1947, men de samsvarer ikke med dagens planløsning. I tillegg viser godkjente tegninger at det ble oppført et tilbygg i 1950. Fasadendring i 1993 omfatter tak med kanalplast over terrasse og rekkverk på terrasse over TV-stue.

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Ny smart varmtvannsbereder. (2020)
- Installasjon av solceller. (2020)
- Malte gipsplater i stue. (2022/2023)
- Terrasse over TV stue. (2024).
- El opplegg for ladeboks.
- Nye soilhetter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	23

Kommentar

Enebolig

S-rom (2. Etasje):
- Walk-in closet på ca. 4 m²

S-rom (1. Etasje)
- Matbod på ca. 7 m²

S-rom (Kjeller)
- Bod 1 på ca. 6 m²
- Bod 2 på ca. 2 m²
- Bod 3 på ca. 4 m
- Teknisk rom på ca. 6m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Erik Skramstad	Kunde
	Mette Helene Wallin Skramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	14	122		0	846.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lorentzens vei 5

Hjemmelshaver
Skramstad Erik, Skramstad Mette Helene Wallin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lorentzens vei 5 ligger i et etablert boligområde i Lier.
Eiendommen har kort avstand til dagligvareforretninger, skole, barnehage og kollektivtransport.
Området byr på turmuligheter i nærliggende marka og enkel adkomst til hovedveier med forbindelse til Drammen, Asker og Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 846m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	1984

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring - BDM Elektro AS			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger 1947			Gjennomgått		Nei
Tilbygg tegninger 1950			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	28.02.2025	
3	02.03.2025	
4	02.03.2025	
5	03.03.2025	
6	15.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lorentzens vei 5, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AK5249

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen
Oppdragsnr.
10-0383/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Skramstad	Mette Helene Wallin Skramstad

Gateadresse	
Lorentzens vei 5	
Poststed	**Postnr**
LIER	3413

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1984

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 39
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Wnterbergh
Polise/avtalenr.: 100009858

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 10-0383/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vannlekkasje i bad 2. etasje. Badet ble ombygget og installert i 1986. Råteskader ble observert i 1989 som følge av lekkasje rundt dusjarmatur i dusjhjørne. Råteskadene ble reparert i 1989. Dusjhjørne ble erstattet med dusjkabinett.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av fagkjært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Tror firmaet var ledet av Byggmester Frank Weum.
Arbeid utført av: Byggmester Frank Weum. PlanlAGT OG BYGGETILSYN VED ARKITEKT ARNE FINN SOLLI.. Tror firma ble nedlagt ca. 1990.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Før 1995 gikk avløp til septiktank. Det hendte tidvis at utløpet tettet seg og vi fikk vann på gulvet i vaskekjeller. Problemet ble løst ved å spyle på innløp i septiktank. Det ble aldri skader i kjelleren hvor kun betong ble utsatt for vann. Etter at avløpsystemet ble endret i Lorentzens vei (ca 1995 og septiktanken fjernet har ikke dette vært noe problem,

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av fagkjært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Sanitær oppirgg v Jensen varme og Sanitær. Lier kommune stod for utendørs rørarbeid m vann og avløp.
Arbeid utført av: Jensen varme o .Lier kommune la om kloakk og fjernet septiktank

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lekkasje ved lufterør fra kloakk nær inngang. Utvendig beslag er skiftet av iler blikk. Innvendige råtesader reparert ved egeninnsats. Lekkasje og råteskader på terrasse over Tv stue reparert av Elker Mur og Bygg

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: jerning av oljetank I hagebod bak garasje.Tanken var ikke b`nedgravd. Den var tom för fjerning. Ståltanken ble skåret I håndterbare biter medelektrisk stikksag med bauflblad. opp. Oljerester ble absorbert med sagclls. Tankdeler og sagflis ble levert til RFD Lyngås
Arbeid utført av: Skarra har installert ildsteder.

Filer
1Samsvarserklæring.pdf
4NELFO_Sol_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf

Document reference: 10-0383/24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Eftlsynet utførtr kontroll av wiwktrisk aniegg innevärende år. Alle kommentarer er lukket.

Filer
4NELFO_Sol_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladeboks i garasje

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Kledning på gavlvegger, vinduer, fasadepuss
Arbeid utført av: Elker mur og bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Radontest i kjeller og stuer.

21.1 Radonmåling
År: 1993
Verdi: 120 Bq/m3

Filer
Radonmåling.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har aldri sett noen ferdigattest. Men huset har vært bebodd siden 948 og jeg kjenner til hele historien med eiere og beboere.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0383/24

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

Document reference: 10-0383/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0383/24

Document reference: 10-0383/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Skramstad	26d4e75ed1654766028a6a08f1b07c049f9fbe69	21.02.2025 10:12:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

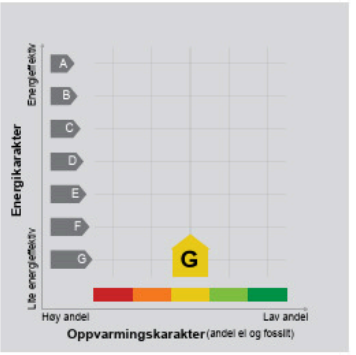
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Helene Wallin Skramstad	9d7cb66b2494089710d42a31269c3c920a5e7b24	21.02.2025 10:15:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Lorentzens vei 5
Postnummer	3413
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160877057
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86591
Dato	02.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 23 401 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 076 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

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)

- **Montering tetningslister**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

10.12.2024, 09:37 Utskrift

SITUASJONSKART

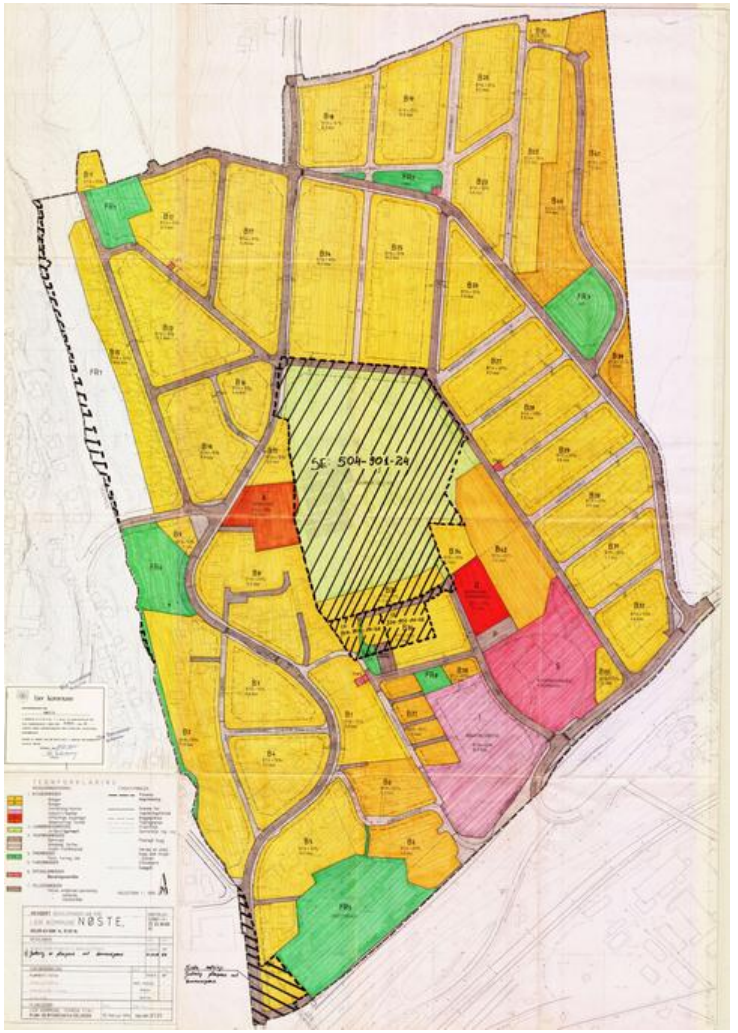
Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lorentzens vei 5, 3413 LIER			
Hjemmelshaver:	SKRAMSTAD ERIK, LORENTZENS VEI 5, 3413 LIER, med flere			
LIER KOMMUNE	Dato: 10/12-2024 Sign: EAEA			Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Nøyaktige eiendomsgrenser
- Middels nøyaktige eiendomsgrenser
- Mindre nøyaktige eiendomsgrenser
- Lite nøyaktige eiendomsgrenser
- Skisserte eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

Situasjonskartet inneholder ikke opplysninger om offentlige eller private hovedledninger for vann og avløp. Informasjon om vann og avløpsledninger kan hentes hos Lier VVA KF. Kontakt postmottak@lier.kommune.no.


SE 504-301-24
NØSTE

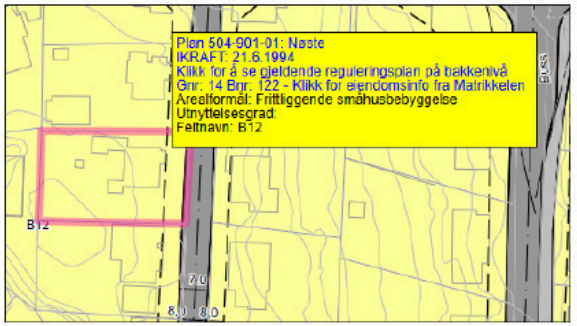
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**14**	Bnr.	**122**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Lorentzens vei 5, 3413 LIER**						

1350 Reguleringsplan



	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Sist lagret: 10.12.2024

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://
https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Sist lagret: 10.12.2024

Egengodkjent av Lier kommunestyre 21. juni 1994, sak 61

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET NØSTE DELER AV GNR. 14, 15 OG 16

1.0 FORMÅL

1.1 Formålet med reguleringsendringen er å legge forholdene til rette for å forbedre Nøsteområdet som boligområde. I denne forbindelse ønsker vi å legge til rette for at boligtilbudet suppleres med lettstelte livsløpsleiligheter.

1.2 Den etablerte næringsvirksomheten i området er tenkt opprettholdt, men dersom virksomheten skal legges om eller ny etableres, vil hensyn til området som boligområde veie tungt i vurdering av ny virksomhet.

2.0 GENERELT

2.1 Det regulerte området er på plankart vist med reguleringsgrense.

2.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
   Boliger (B1-B42)
   Industri/kontor (I)
   Offentlige bygninger (O)
   Allmennyttige formål (A)

2. LANDBRUKSOMRÅDER
   Jordbruk/gartneri (J)

3. TRAFIKKOMRÅDER
   Kjøreveg
   Gangvei, fortau
   Annet trafikkareal

4. FRIOMRÅDER
   Park, turveg, lek (FR1-FR8)

6. SPESIALOMRÅDER
   Bevaringsområde (S)

7. FELLESOMRÅDER
   Felles avkjørsel, parkering
   Felles gangvei

3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dersom planutvalget krever det, skal det før byggemelding behandles, foreligge godkjent tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan for området.

3.2 Planutvalget skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

3.3 Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

3.4 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Avkjørslene skal være horisontale i en avstand av minst 1,5 meter fra opparbeidet vegkant.

3.5 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. I frisiktsoner må verken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 meter opp over de tilstøtende vegers nivå. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

3.6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygnings-vedtektene for kommunen.

4.0 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (B)

4.1 Det kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget og bygningstypen etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.

4.2 Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette for minst en av bygningens sider.

4.3 I områdene B1, B36 og B39-41 skal garasjer oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
Garasjens endelige plassering fastsettes av planutvalget.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 2 biler pr. bolig-enhet.

4.4 I områdene B37-B38 skal parkering/garasjering fortrinnsvis ordnes som fellesanlegg

Fellesanlegg dimensjoneres for minimum 1 garasje/carport + ½ biloppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom parkeringsbehovet dekkes på hver enkelt tomt, benyttes reglene i § 3 pkt. 3.

4.5 I område B42 bør parkering legges til den enkelte bolig. Atkomst til boligene fra P-plass må ikke være brattere enn 1:20.

Det skal dimensjoneres for 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. En biloppstillingsplass skal være vist i garasje. Er andelen småleiligheter (maks. 3 rom), høy (over 50%), kan parkeringsfaktoren reduseres til 1,5.

For bofellesskapene øremerket spesielle brukergrupper kan parkeringsbehovet dekkes i forbindelse med fellesanlegget for flerbrukshus/barnehage. Antall og typer oppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

5.0 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A)

5.1 I området kan det bygges forsamlingslokaler, barneparklokaler o.l.

5.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7.0 meter.

5.3 Antall og typer biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

6.0 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

6.1 I området kan det oppføres barnehage og offentlig tilgjengelig flerbrukshus i inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan det innredes underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.

6.2 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for enetasjes hus, og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette minst en av bygningens sider.

6.3 Antall og type biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

6.4 Barnehagens uteområde skal være tilgjengelig for offentligheten utenom barnehagens åpningstid.

7.0 SPESIALOMRÅDE BEVARING (S)

7.1 Intensjonene med å regulere området til bevaringsformål er å få rehabilitert og vedlikeholdt hageanlegget til den gamle villaeiendommen Ekely slik det ble anlagt i 1915. Offentligheten skal ha adgang til hageanlegget.

7.2 Tiltak som endrer anlegget i forhold til sin opprinnelige oppgave fra 1915 må forelegges fylkeskonservatoren i Buskerud til uttalelse før de kan legges fram for planutvalget til godkjenning.
Kontorbygget skal spille en viktig rolle som tyngdepunkt i hageanlegget.
Bygget må ha høy arkitektonisk kvalitet og fungere sammen med hageanlegget uten å dominere dette.

7.3 Man kan bygge et kontorbygg på inntil 2500 m^2 bruksareal innenfor de inntegnede byggerenser. Det tillates også etablert en parkeringskjeller på maksimum 1200m^2. brutto under bygningen. Kjelleren kan gå utenfor byggegrensen i sør dersom den ikke forandrer eksisterende terreng eller bevaringsverdig vegetasjon og ikke er synlig fra andre steder enn ved innkjøringen.
Bygget kan være på inntil 3 etasjer over parkeringskjelleren og ha en gesimshøyde på maks. 8.0 meter. Vertikale elementer som er viktige for byggets karakter kan bryte gesimsen. Masseoppbygging, takform, materialvalg, farver og vindusutforming må godkjennes av planutvalget.

7.4 Parkering skal skje i kjelleren med innkjøring som antydet på planen. Endelig plassering og utforming av innkjøringen må tilpasses hageanlegget og godkjennes av planutvalget.

I forbindelse med byggemelding kan utbygger foreslå inntil 6 gjesteparkeringsplasser på mark som må godkjennes av planutvalget. Antall biloppstillingsplasser skal være 1 pr. 50 m^2 bruksareal.

7.5 Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser anlegget slik det ligger før prosjektet skal gjennomføres og hvordan det vil bli etter utbyggingen. Prosjektet skal illustreres ved hjelp av modell, perspektivtegninger eller tilsvarende, på en slik måte at planutvalget kan danne seg et klart billede av planens konsekvenser for hageanlegget og omgivelsene for øvrig.

8.0 OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, INDUSTRI OG KONTOR (I)

8.1 Ny industri- og annen virksomhet i det eksisterende anlegget eller i området for øvrig, skal godkjennes av planutvalget. Planutvalget kan ved skjønn avvise tiltaket dersom rådet finner at det ikke harmonerer med områdets karakter som boligområde.

8.2 Bebyggelsen skal oppføres som branntrygge bygninger og høyden må ikke overstige 7 meter over ferdig planert terreng ved gesims i gjennomsnitt. Takform og mønehøyde må godkjennes i hvert enkelt tilfelle etter planutvalgets skjønn.

8.3 Ubebygde deler av tomten må ikke benyttes til lagring.

8.4 Uteområdet mot tilstøtende boligområder skal opparbeides parkmessig og holdes i hevd.

8.5 Inngjerding av tomten skal fortrinnsvis skje vha. beplantning eller innplantet gjerde. Inngjerding skal anmeldes planutvalget for godkjenning av plassering, høyde, konstruksjon og farge.

8.6 Antall opparbeidede biloppstillingsplasser på egen grunn skal være:

produksjonsformål	1 plass pr. 100m^2 bruksareal
lager	1 plass pr. 200m^2 bruksareal
kontor	1 plass pr. 50m^2 bruksareal

9.0 OMRÅDE FOR JORDBRUK OG GARTNERI (J)

9.1 I området kan det oppføres bygninger og anlegg med tilknytning til gartneridrift. Anleggenes utforming og plassering skal godkjennes av planutvalget, som også kan kreve at det sendes inn samlet arealbruks- og bebyggelsesplan for godkjenning.

9.2 Bygningers høyde og utforming skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

9.3 Planutvalget kan tillate at det innredes bolig som har direkte tilknytning til virksomheten.

10.0 FRIOMRÅDER (FR)

10.1 I friområdene kan planutvalget tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. korttidsbarnehage med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

10.2 Terrengforandringer for å gjøre områdene bedre skikket til sitt bruk kan også tillates.

Ferdigattest

herr John Skramstad, Lorentzensveg 5,V.Næste
(tidligere Sverre Johannessen)
14 122 xxxxx xx

Skogly

tre 1 1/2 etasjexxxxxxxxx xxxx

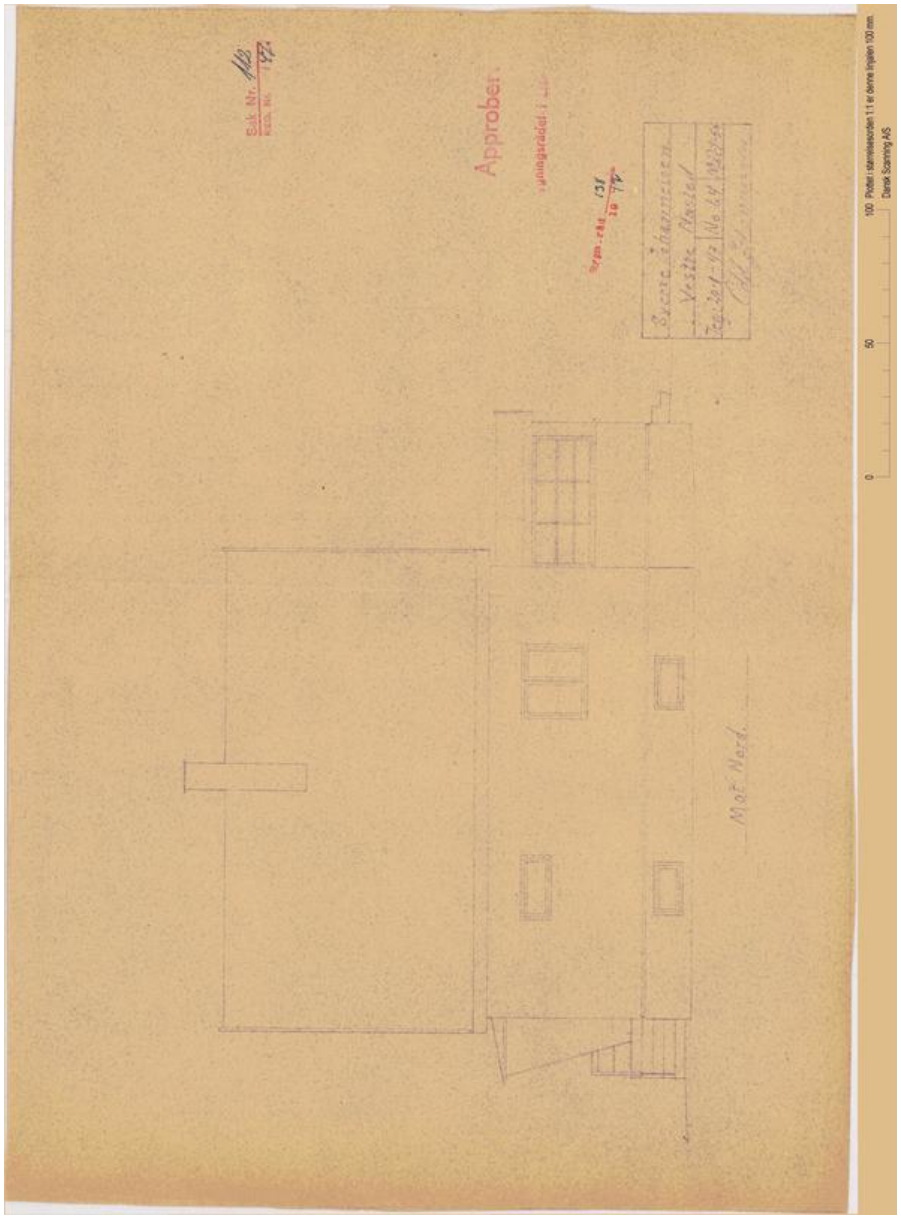
Inneholder i 1.etasje 4 værelser, kjøkken, w.c., vindfang, trappegang og balkong. I 2.etasje 3 værelser, bad, boder og trappegang. Under ca.74 m2 av huset kjeller med vaskerom, matbod, vedbod og trappegang. Bebygget grunnfl. loo m2 + tilbygget garasje med grunnfl.27 m2.

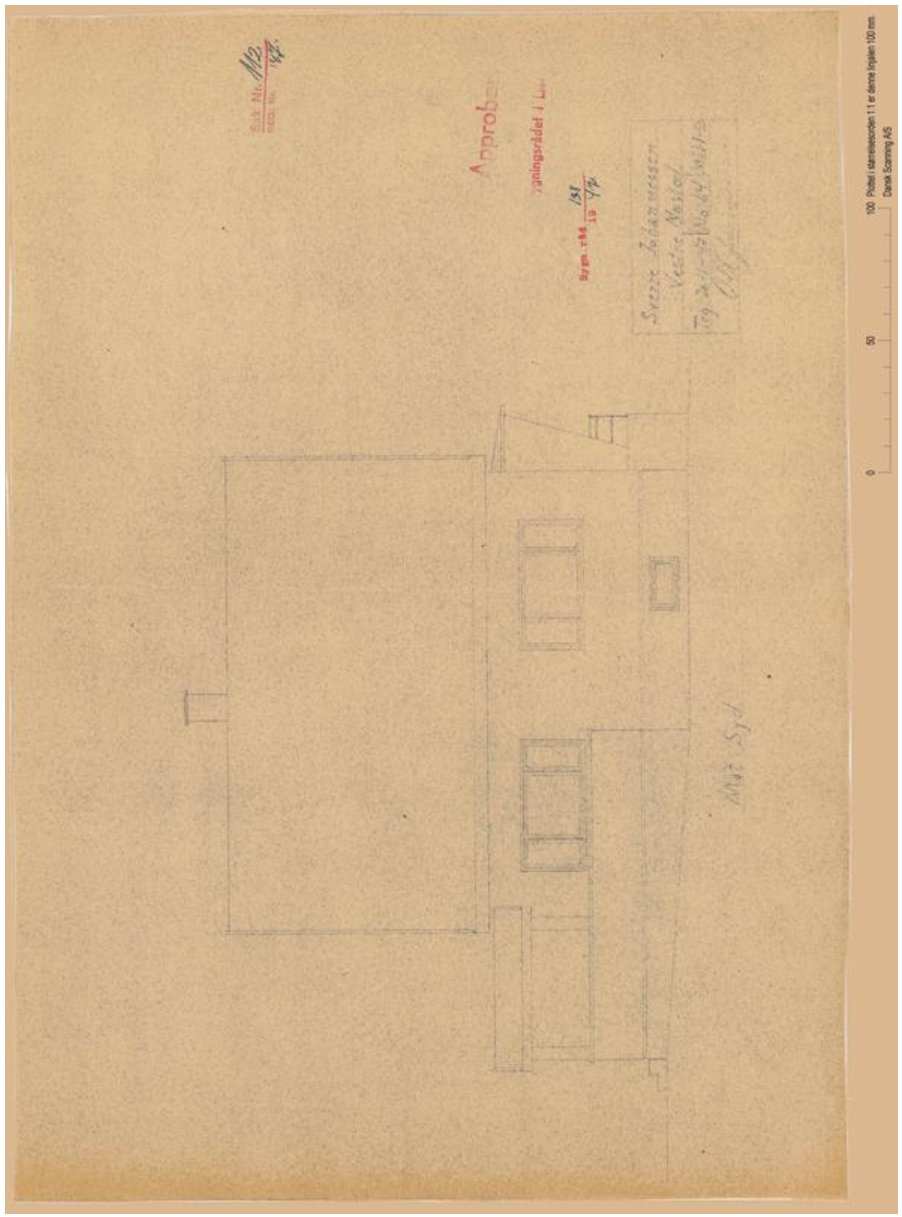
stand.

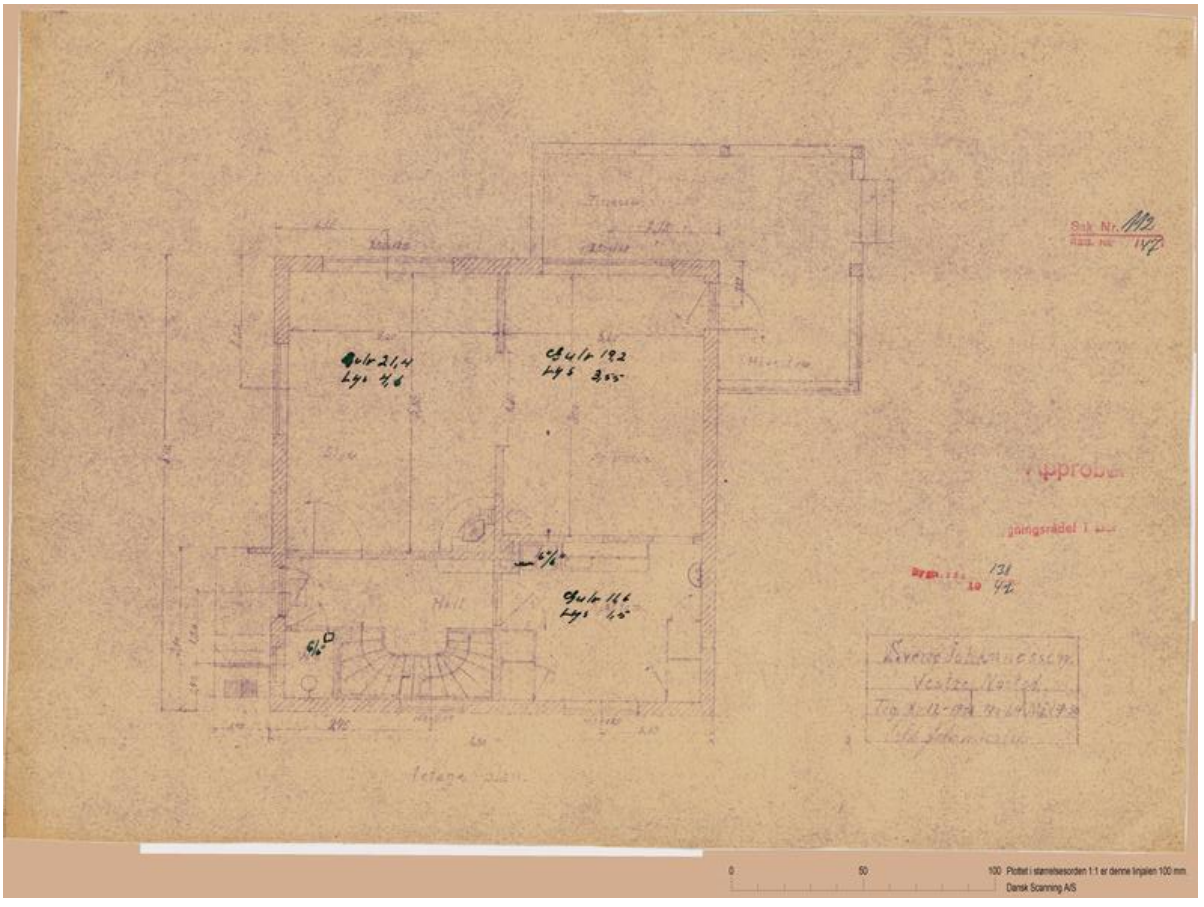
71.- til herredskassereren,

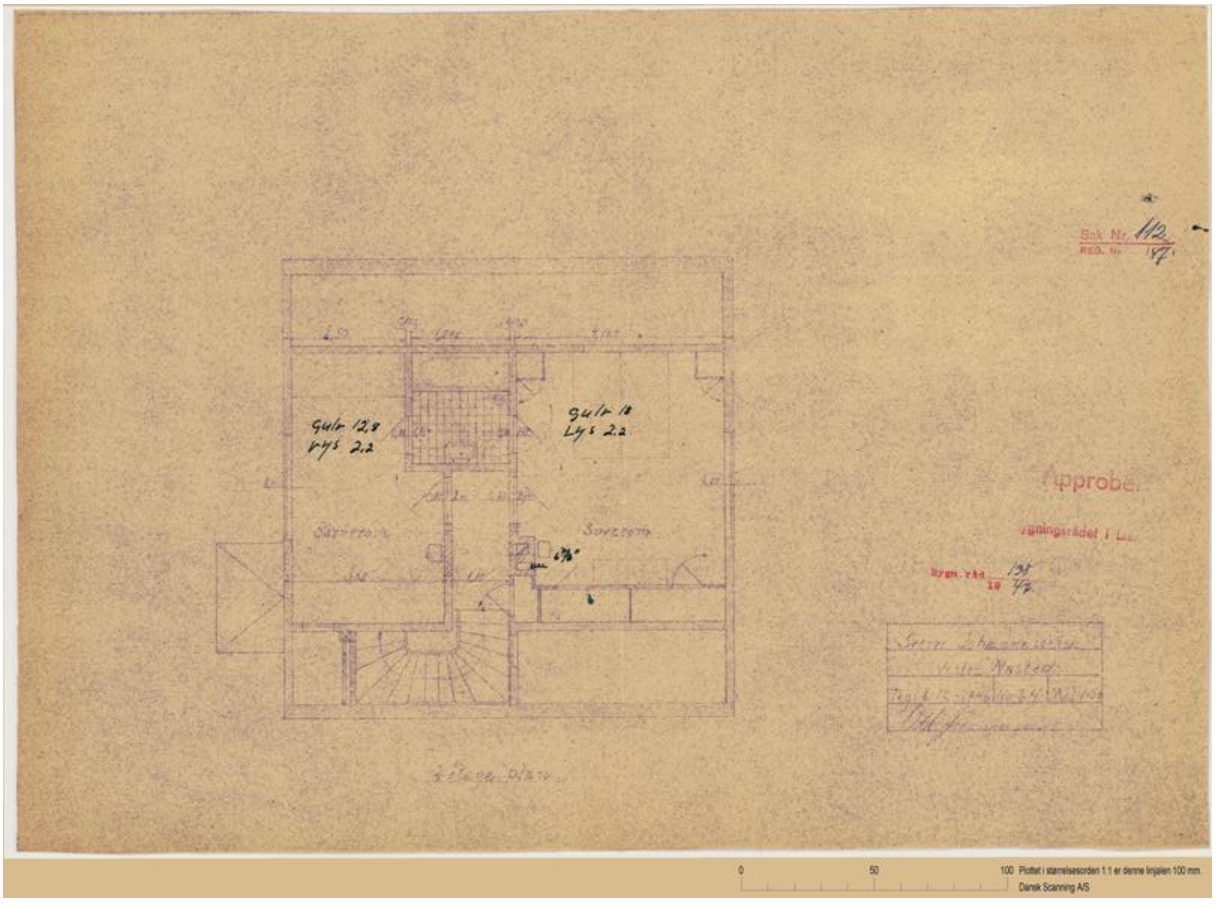
Lier kommune 13/5-58.

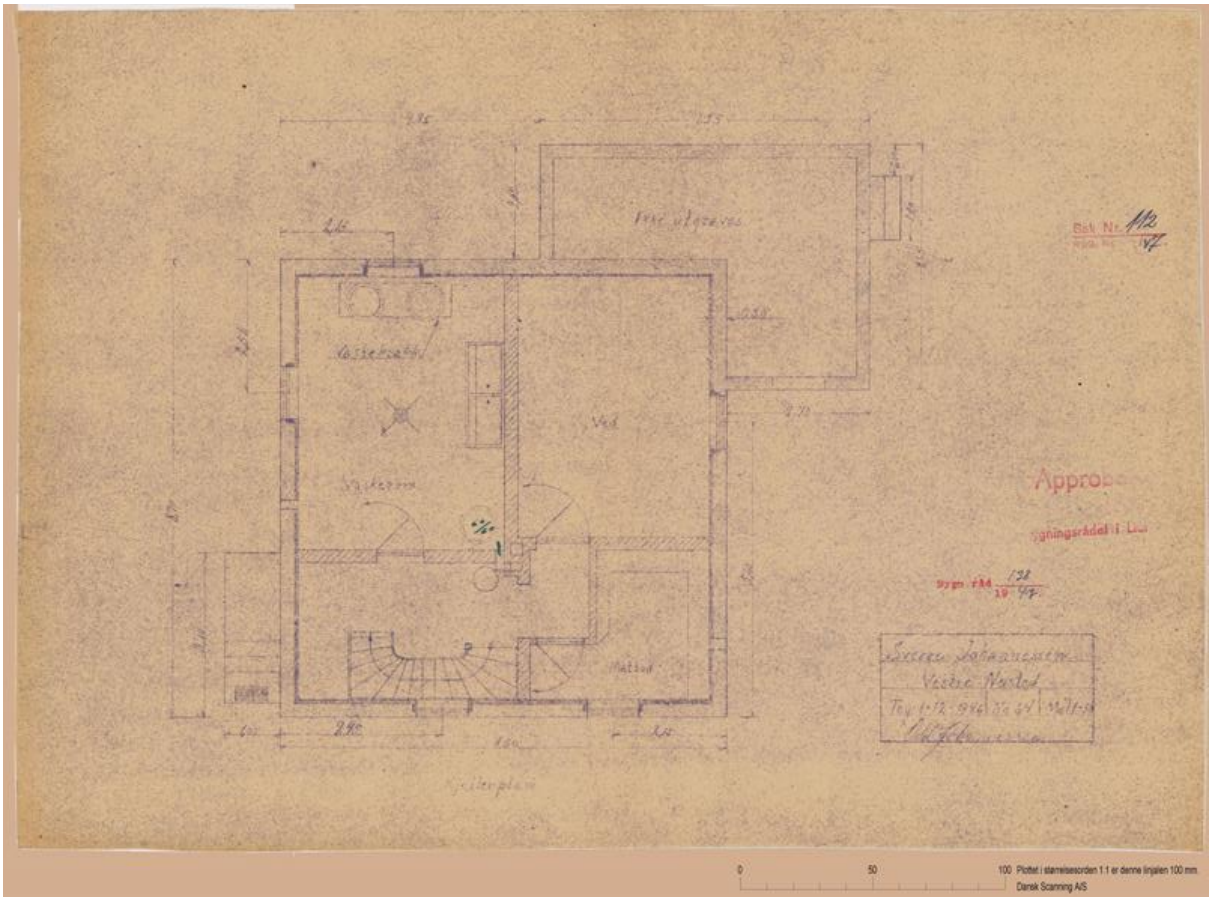
bygningskontrollør.

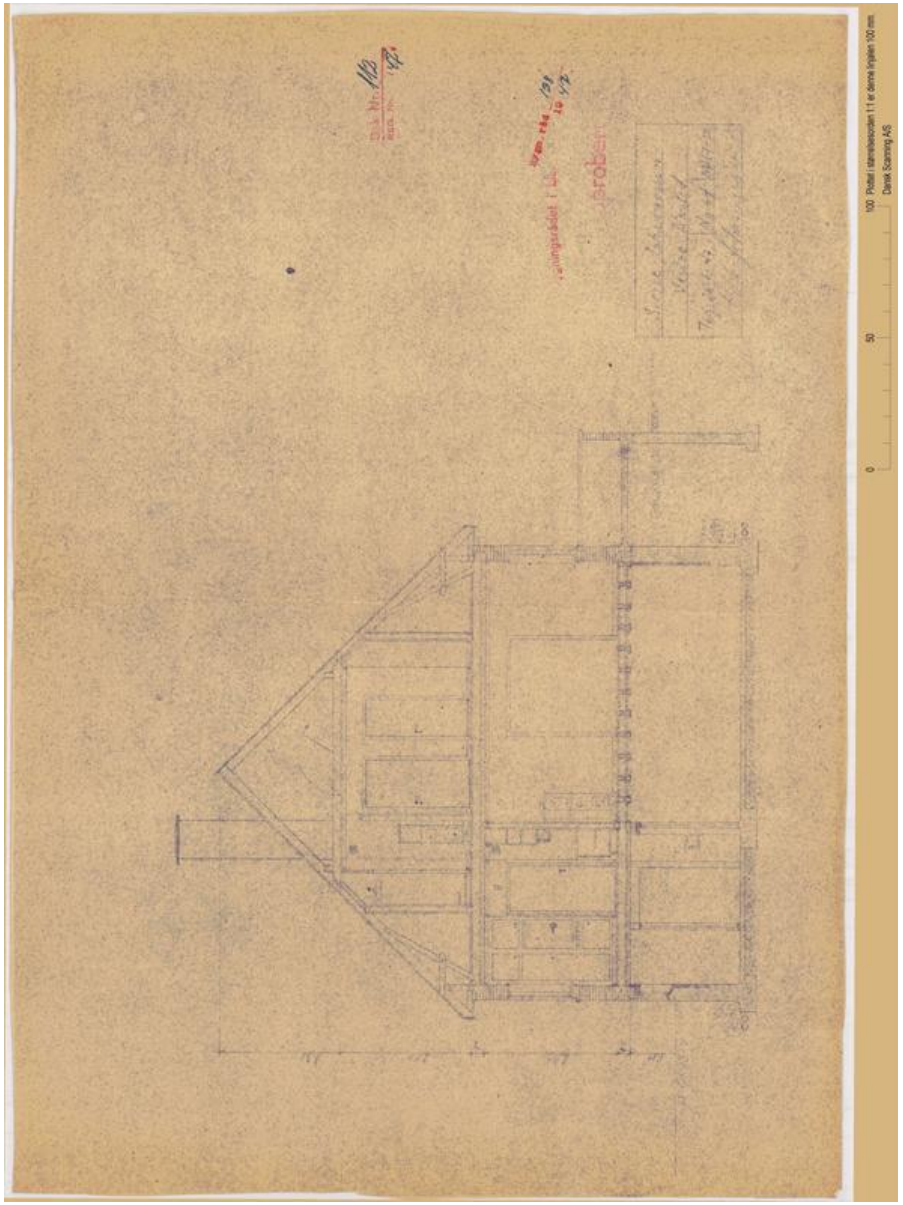

Approberet
Mod Nord.
100 Plotter i stamlesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S

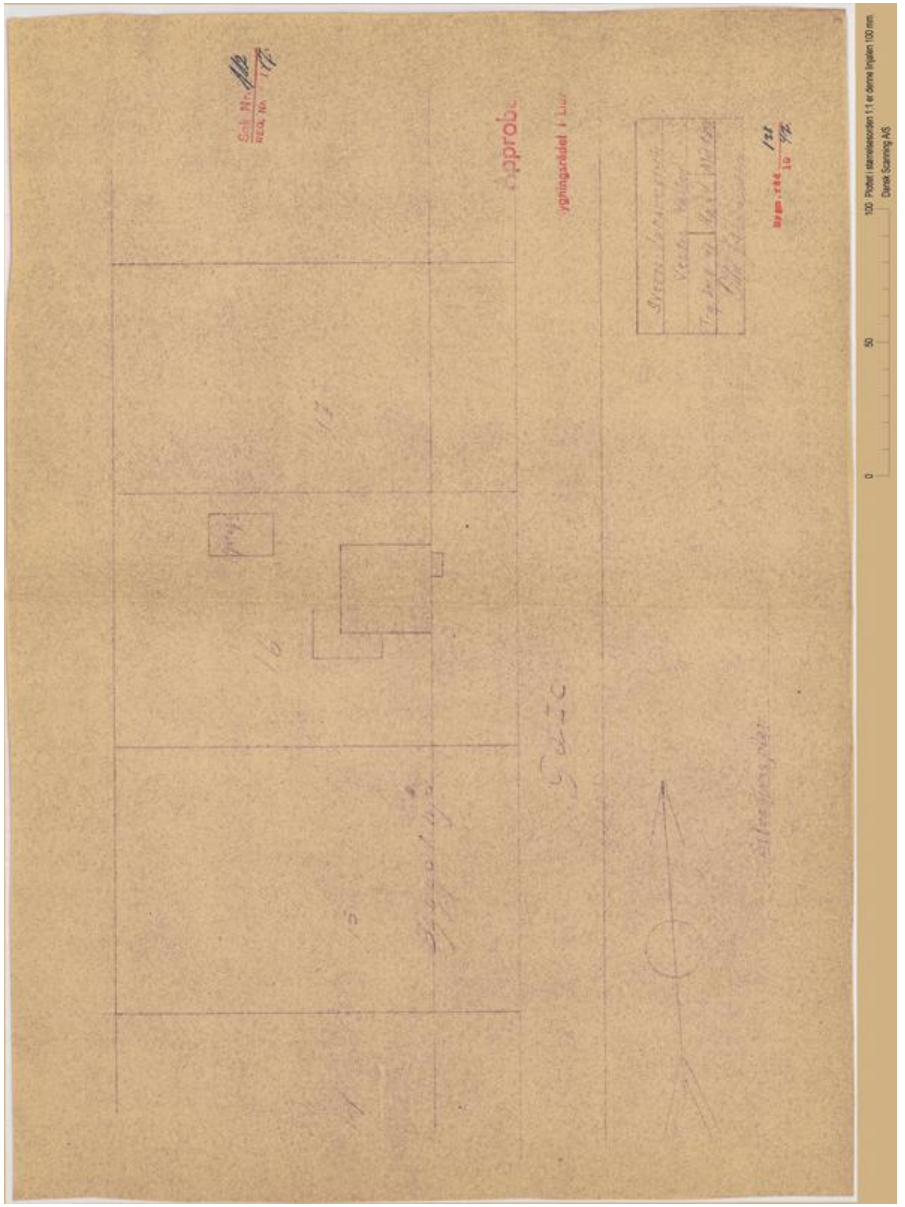

Approberet
100 Plotter i stamlesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S

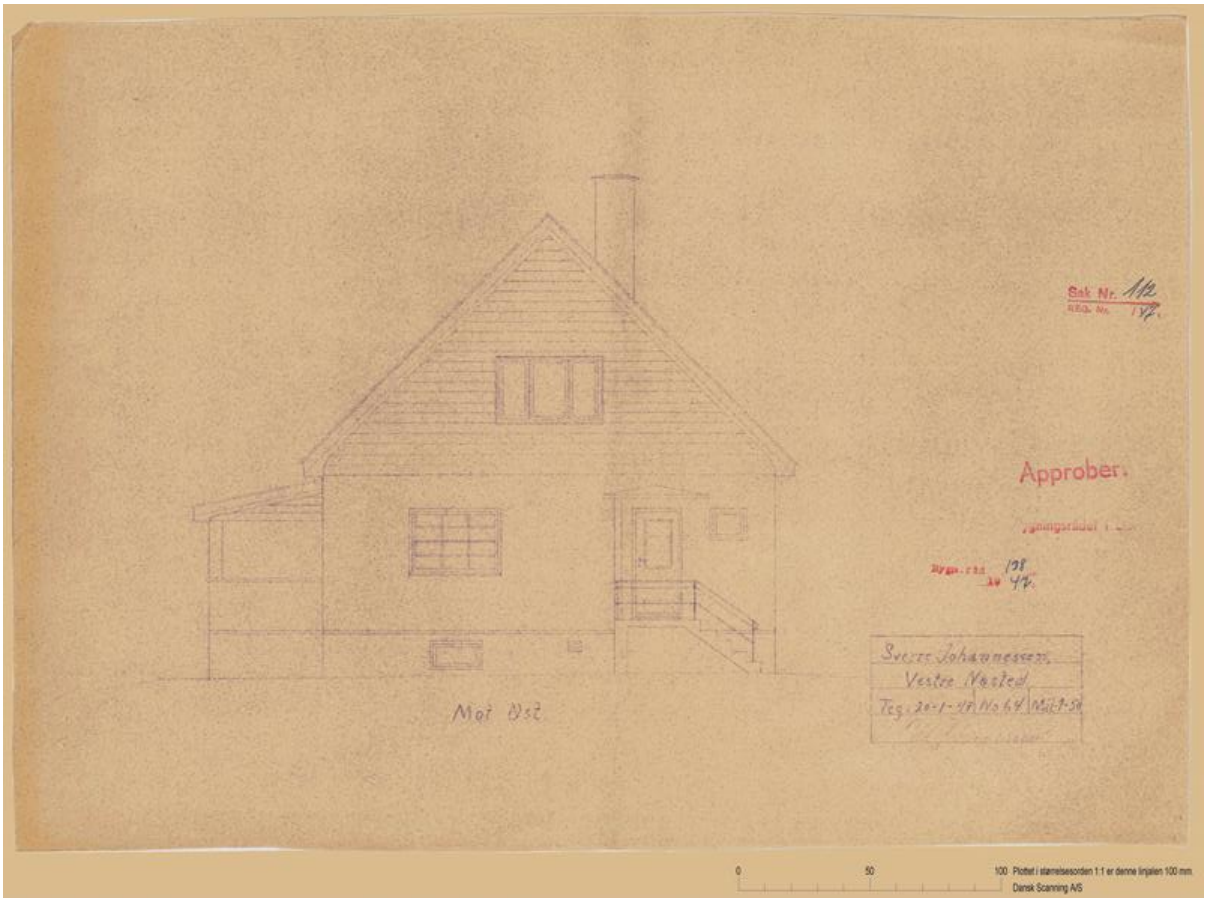

Sak Nr. 112
Approbert
Hall
Mot Vest

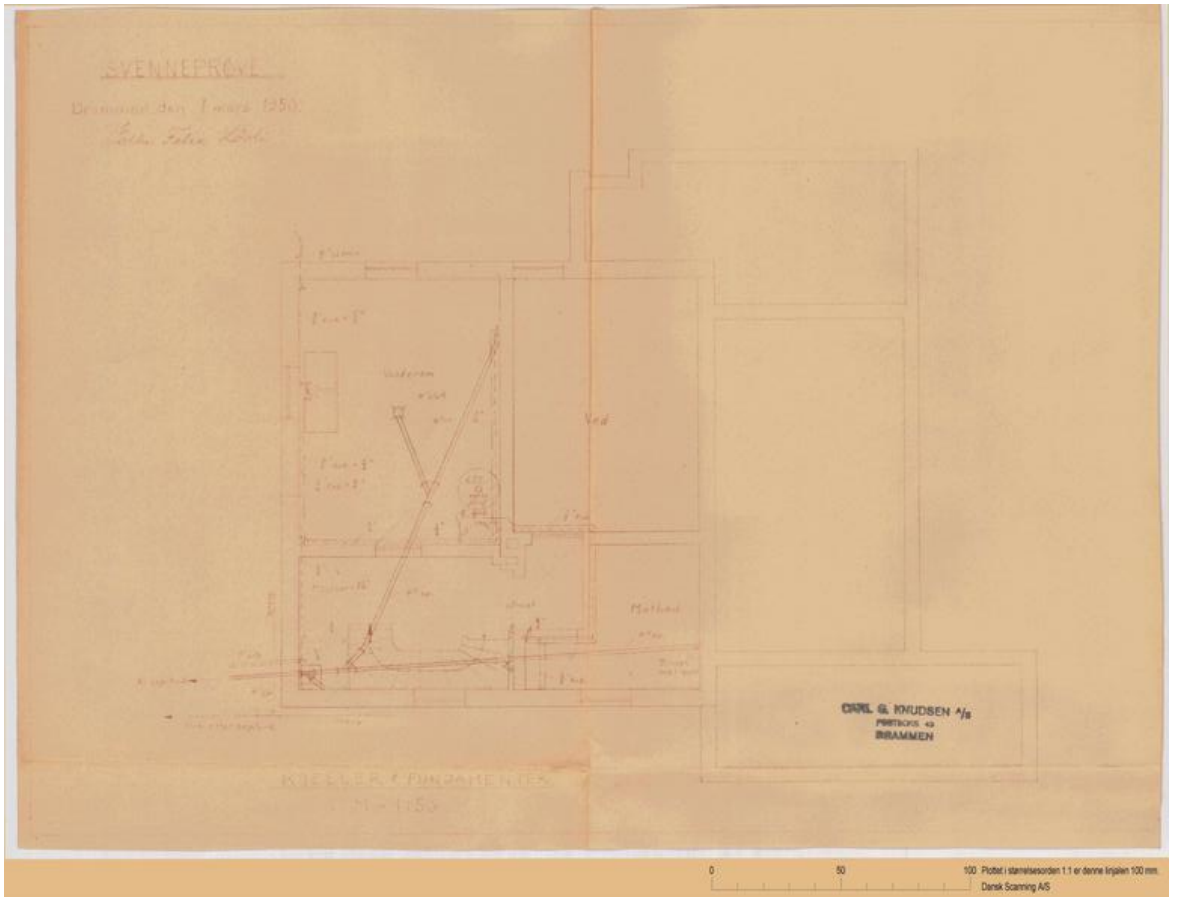

Gulv 12,8
Lys 2,2
Gulv 10
Lys 2,2
Soverom
Soverom
Bygn. rkk 131
19 47
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

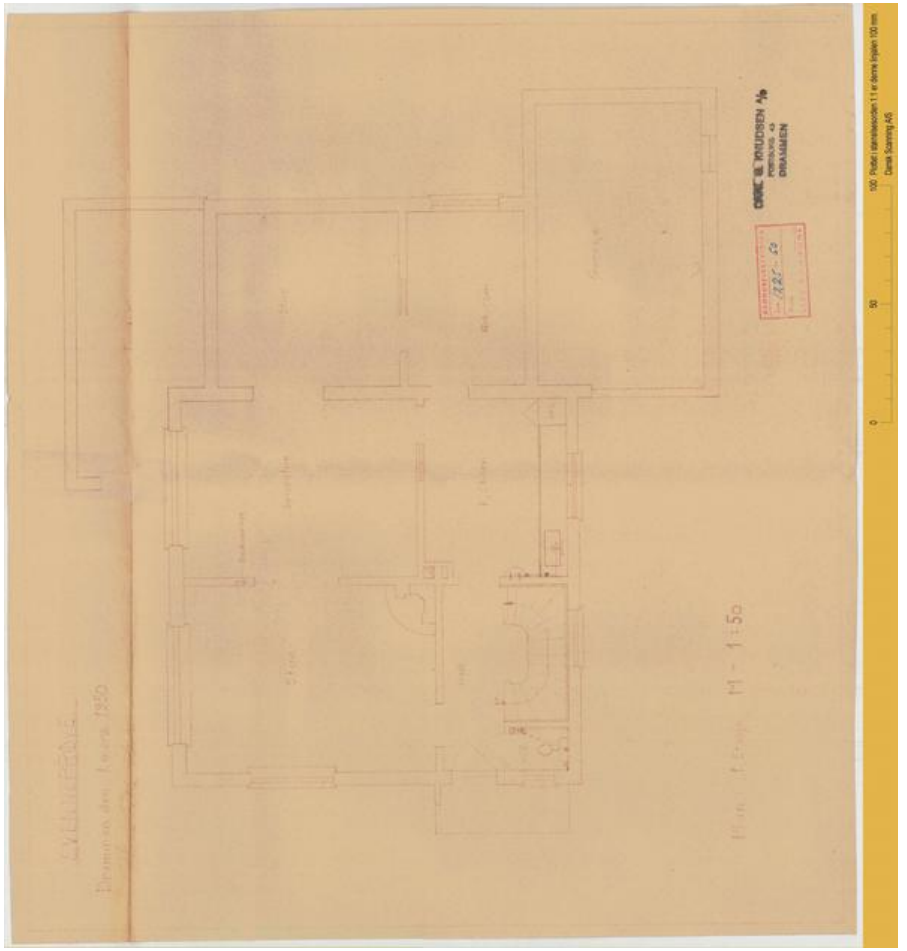

Bygn. rkk 131
19 47
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

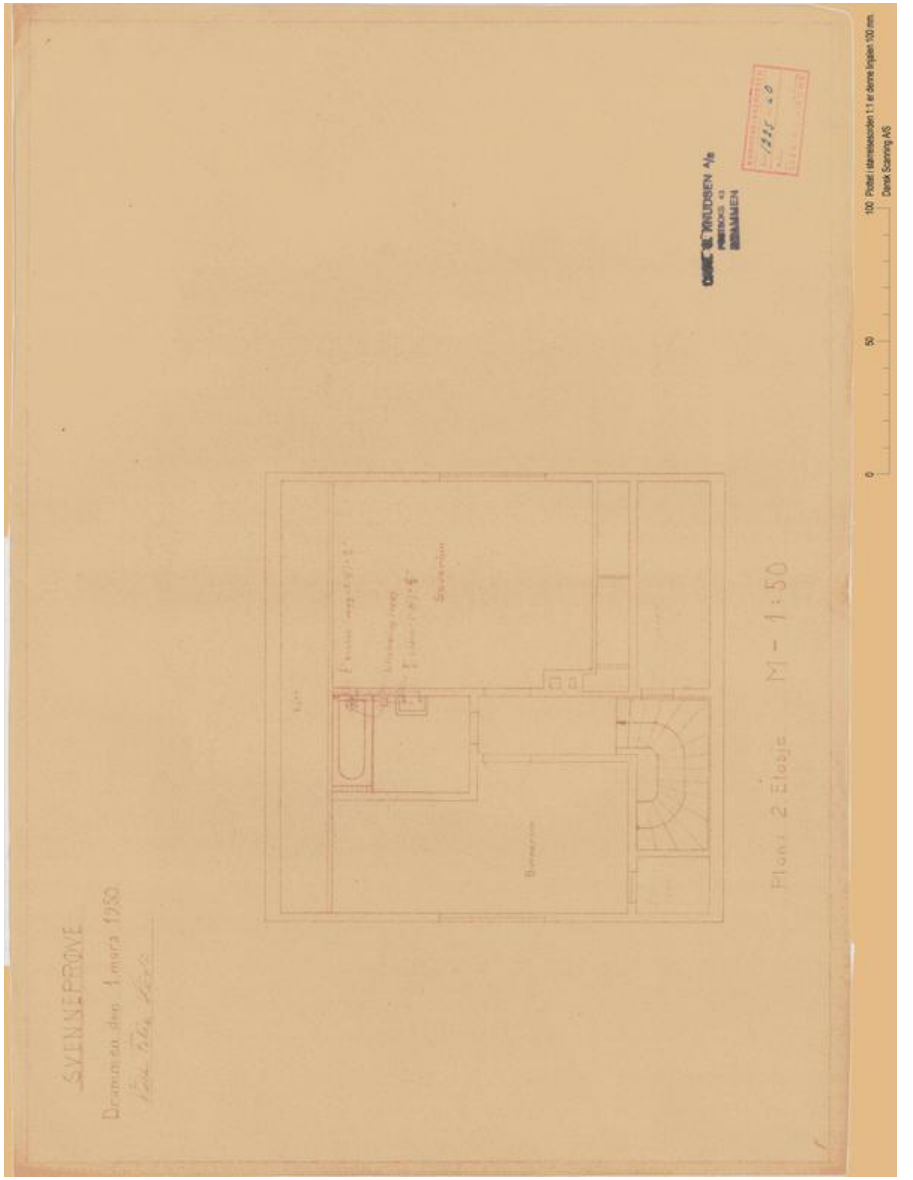


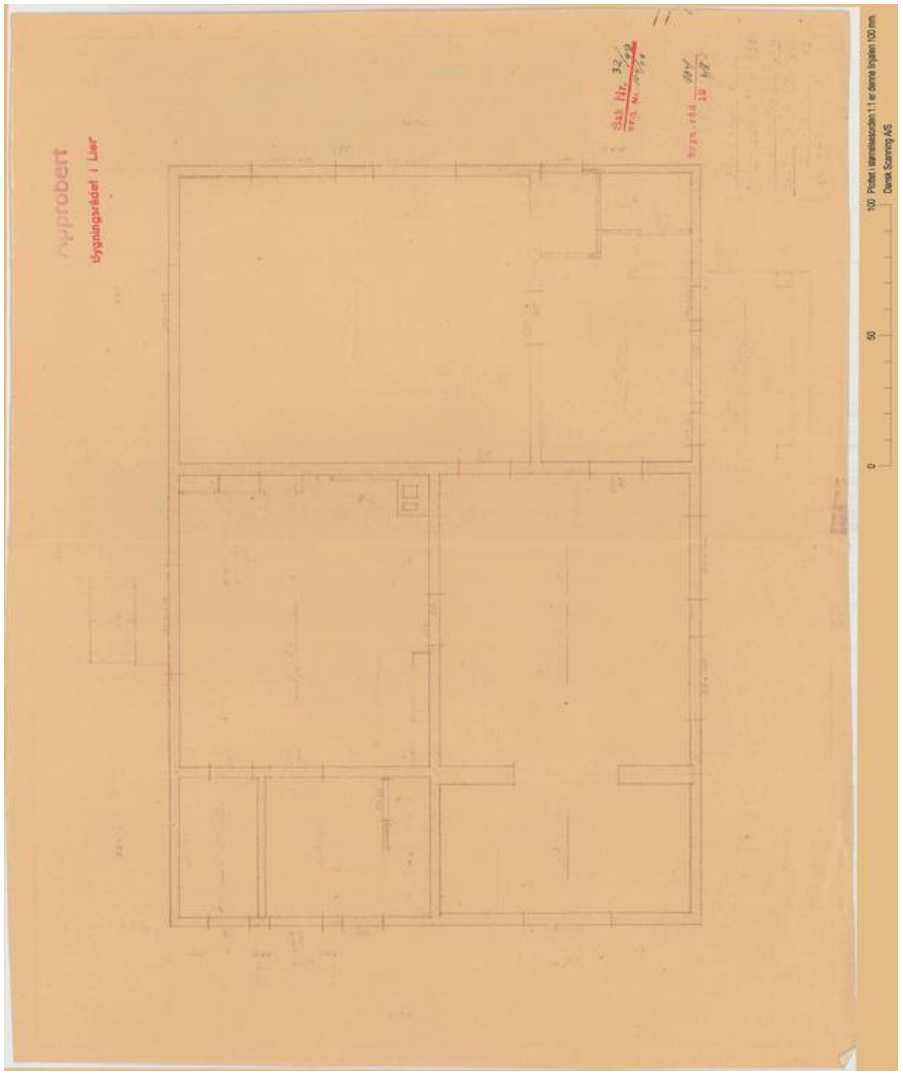


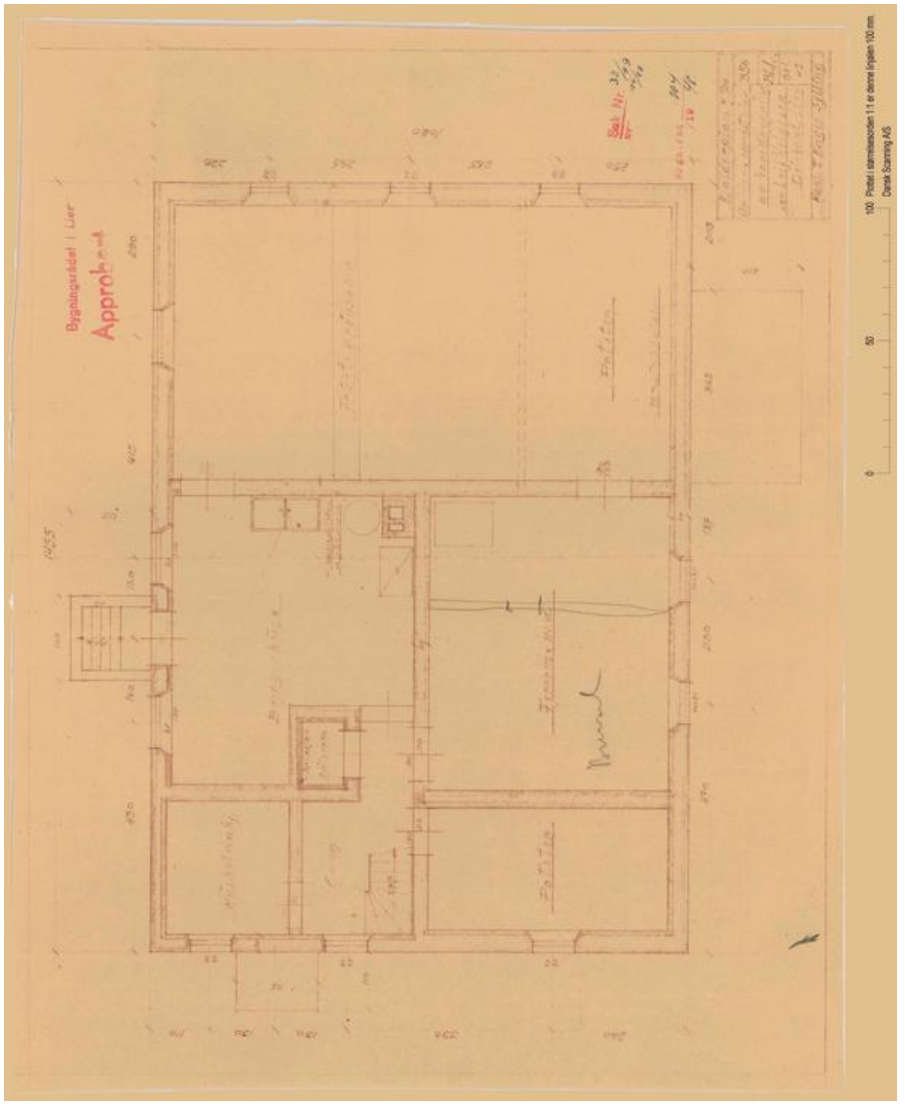

Sak Nr. 112
Approbert.
Mot Øst
Svenn Johannessen,
Vestre Nested
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

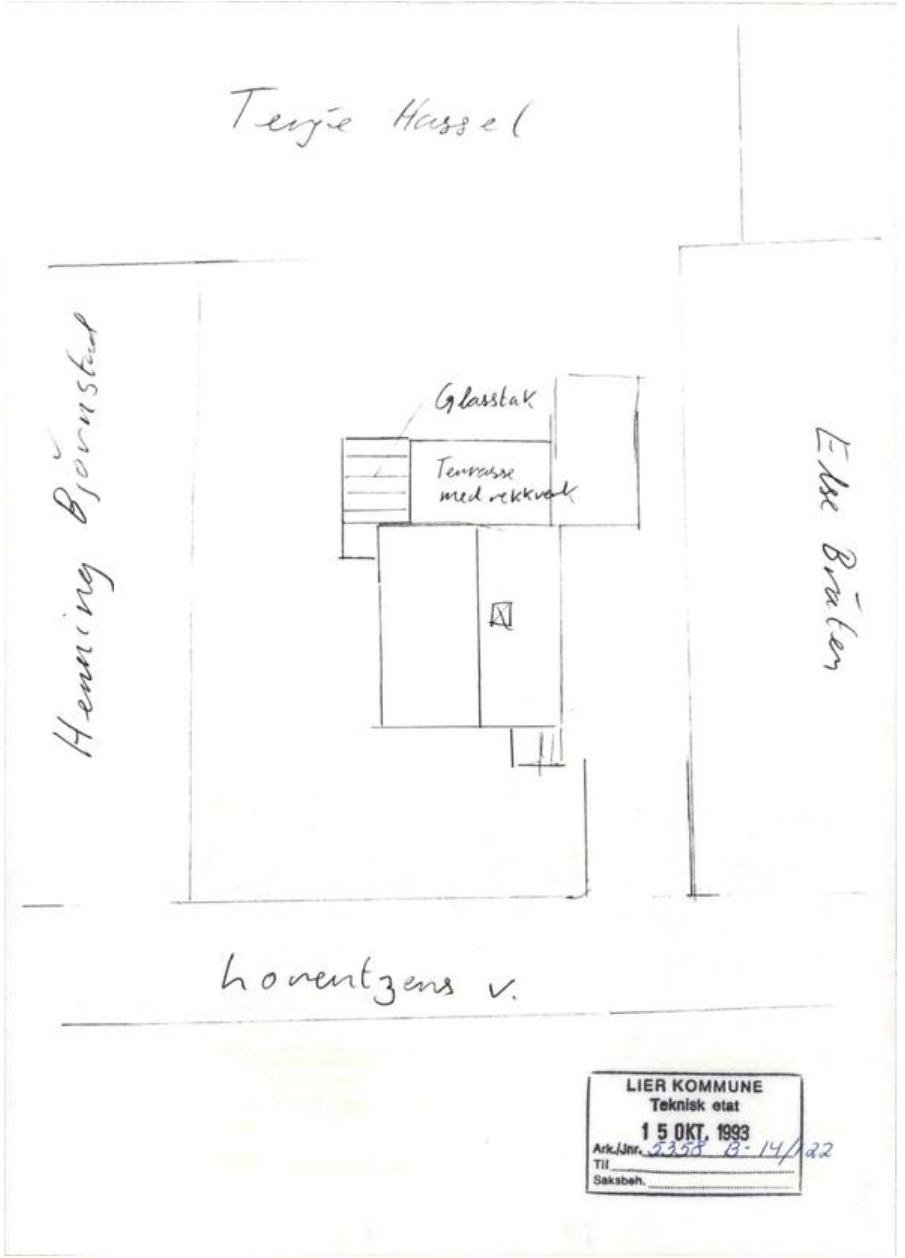

SVENNEPRØVE
CARL G. KNUDSEN A/S
BRAMMEN
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

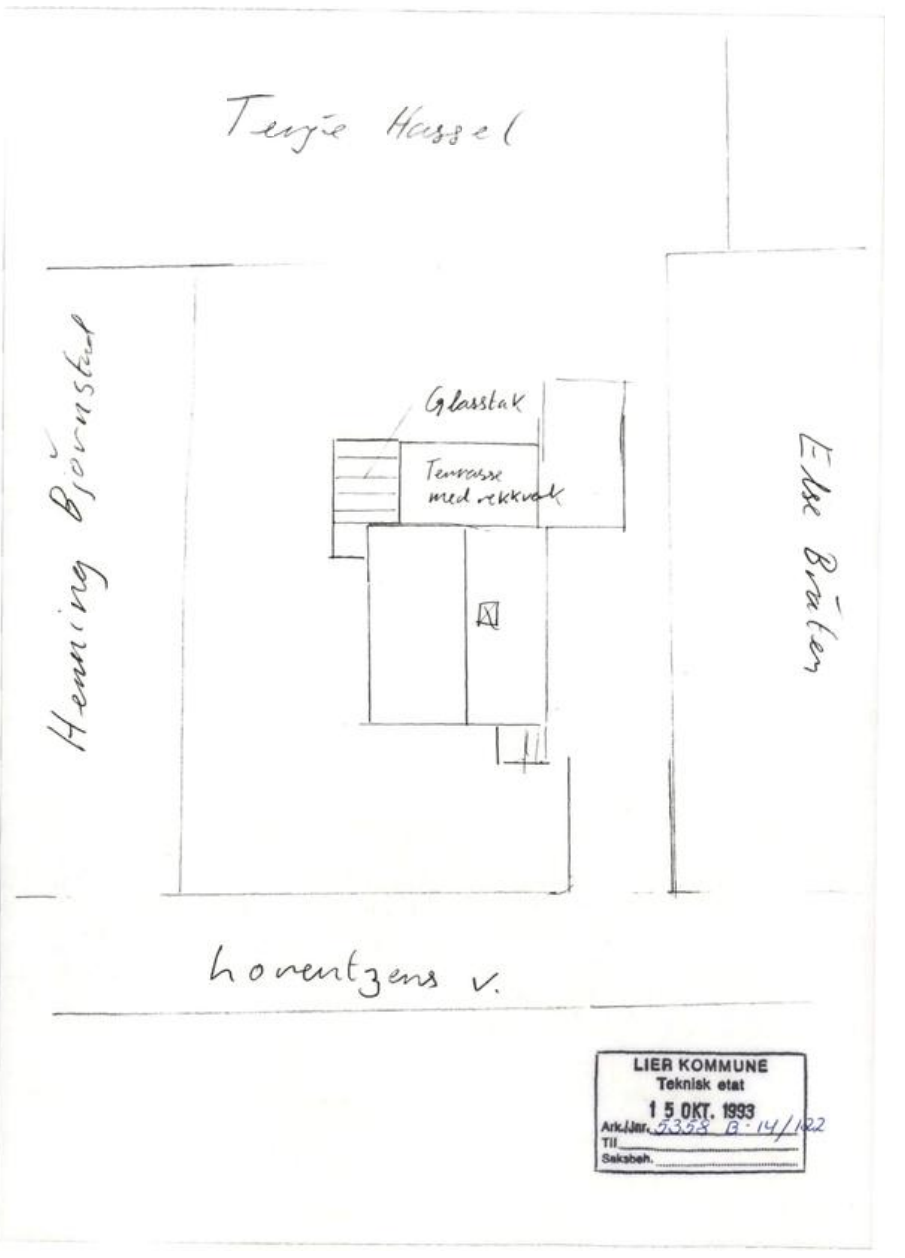

SVENNEBRØNE
Plan 1 Etasje M - 1:50
OSMUND KNUDSEN A/S
POSTBOKS 43
DRAMMEN

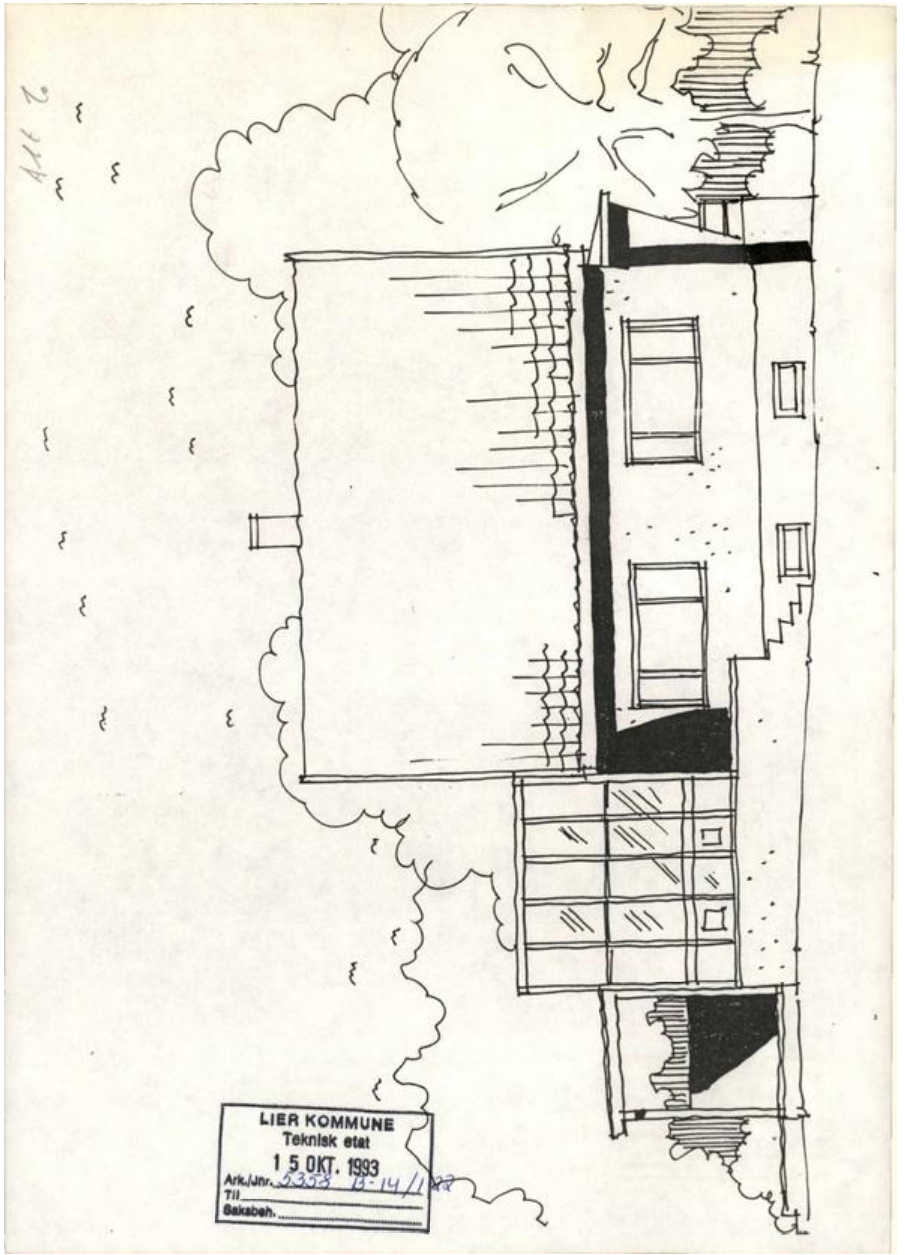

SVENNEBRØNE
Plan 2 Etasje M - 1:50
OSMUND KNUDSEN A/S
POSTBOKS 43
DRAMMEN

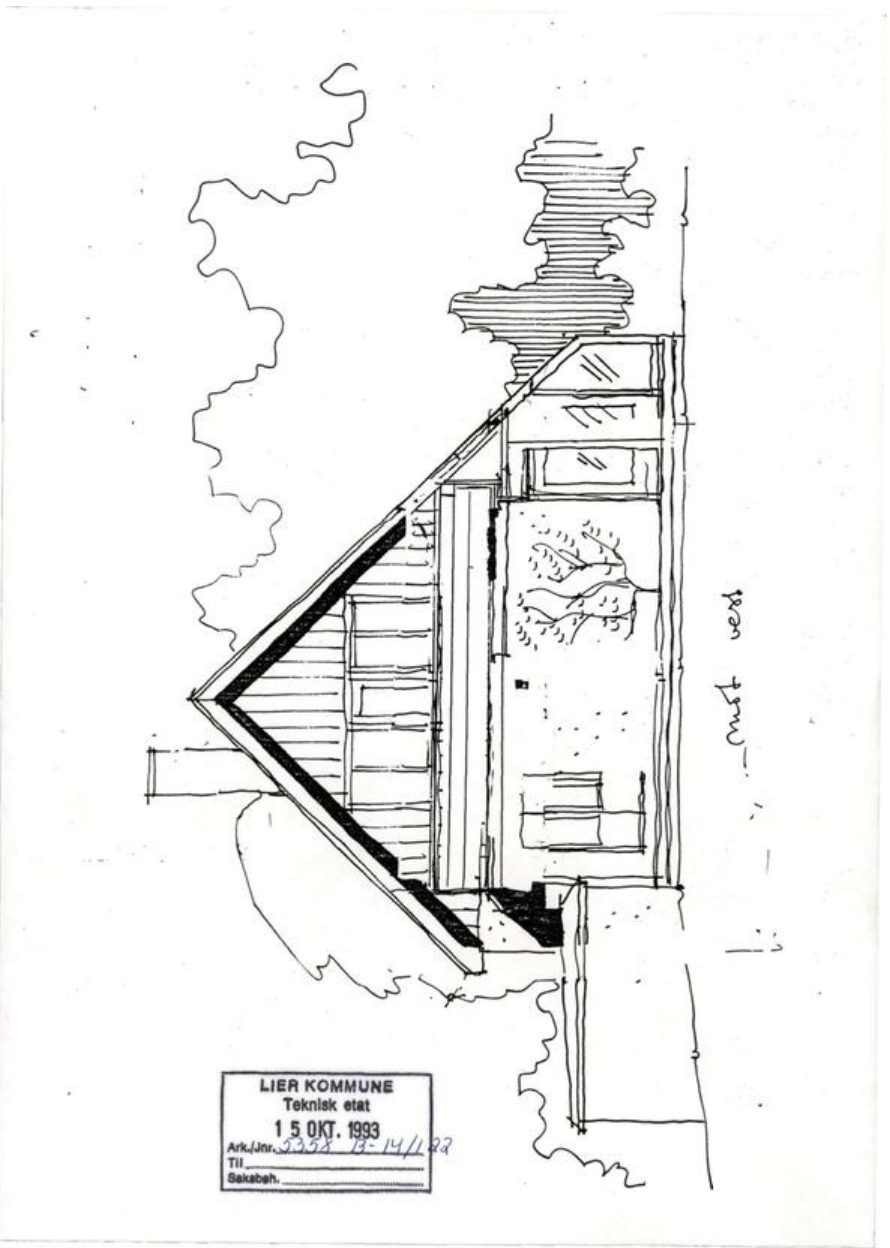

Approbert
Byggingsrådet i Lier
Dansk Scanning A/S

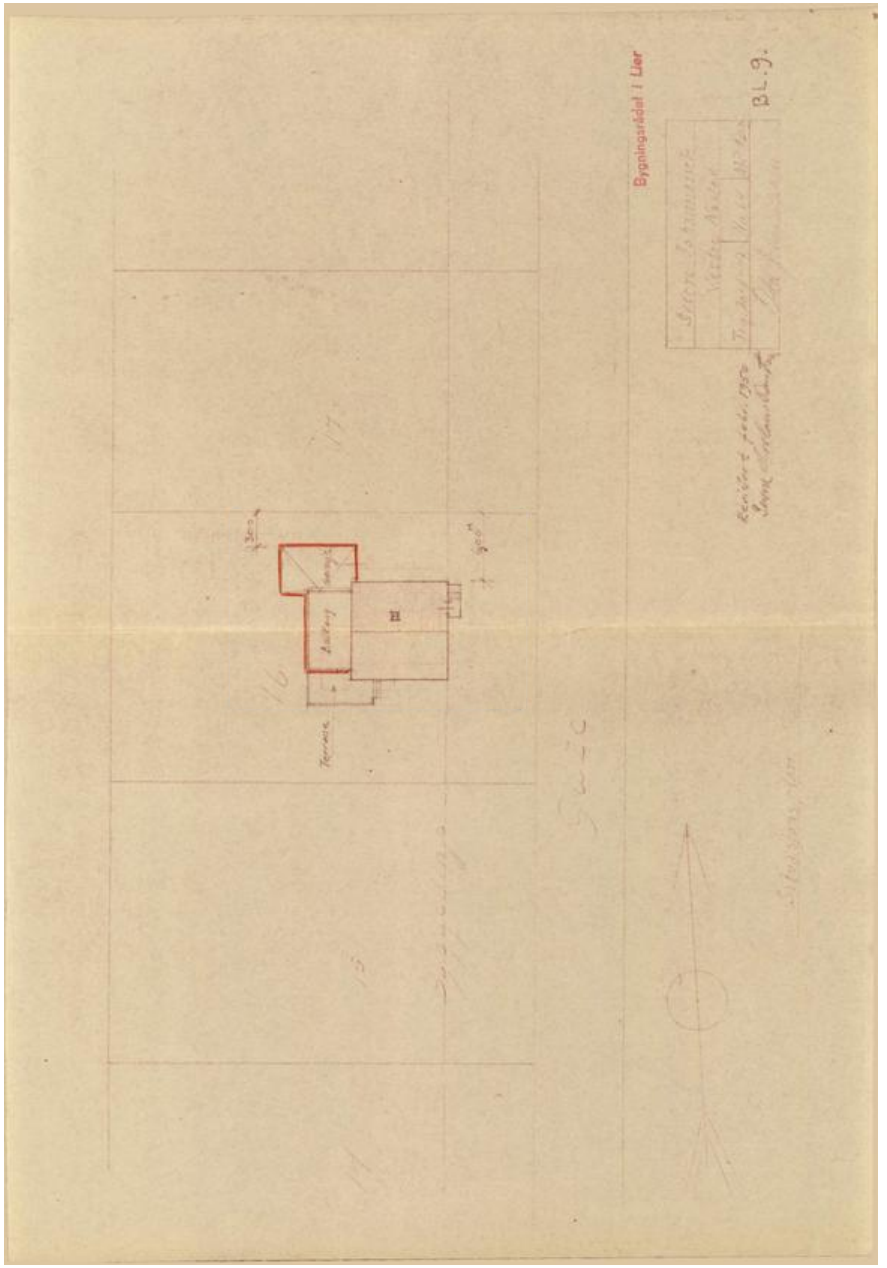

Byggingsrådet i Lier
Approbert
Dansk Scanning A/S

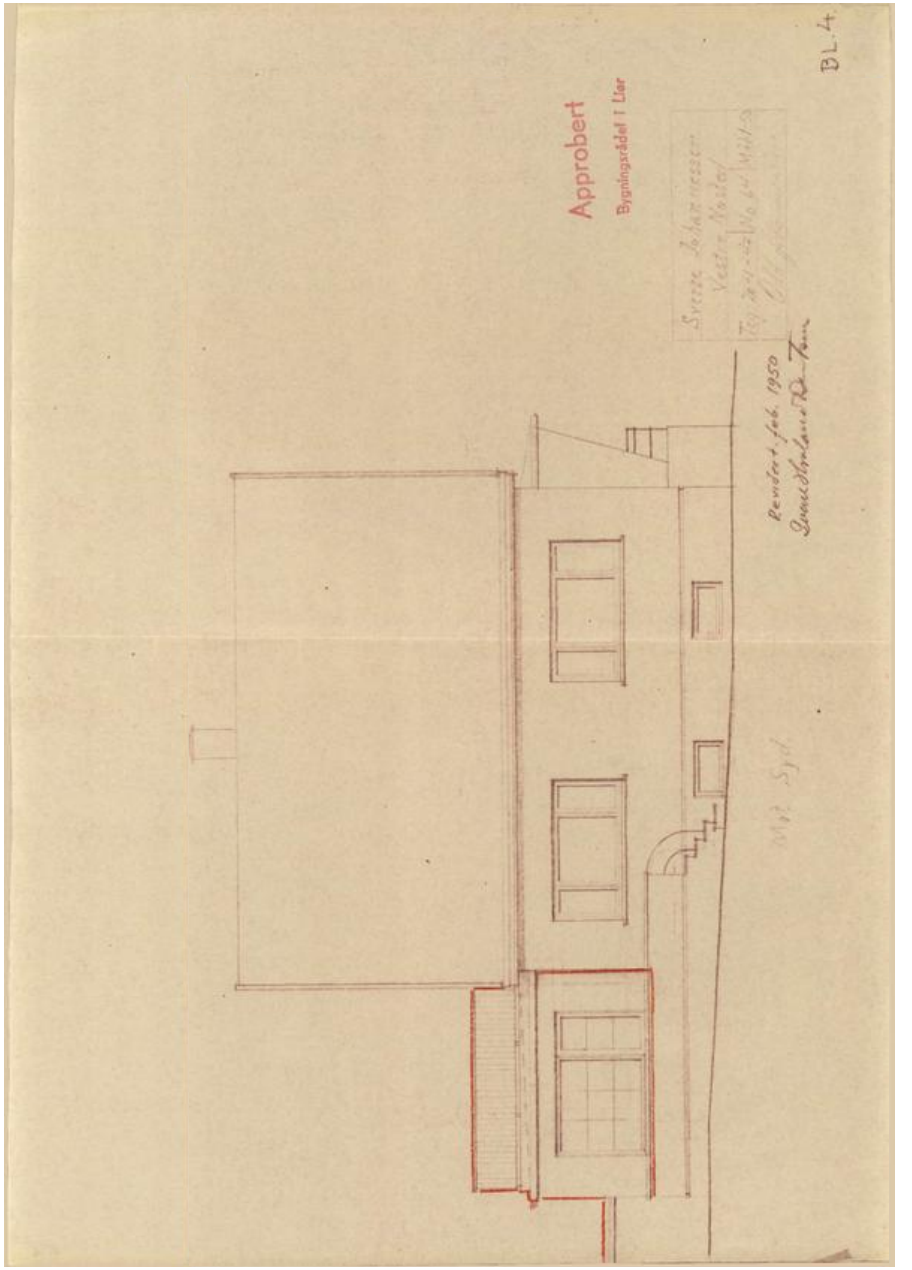

Terje Hassel
Henning Bjørnstad
Glasstak
Terrasse
med rekkverk
Elise Bråten
Lorentzens v.
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 5358 B-14/122
Til
Saksbeh.

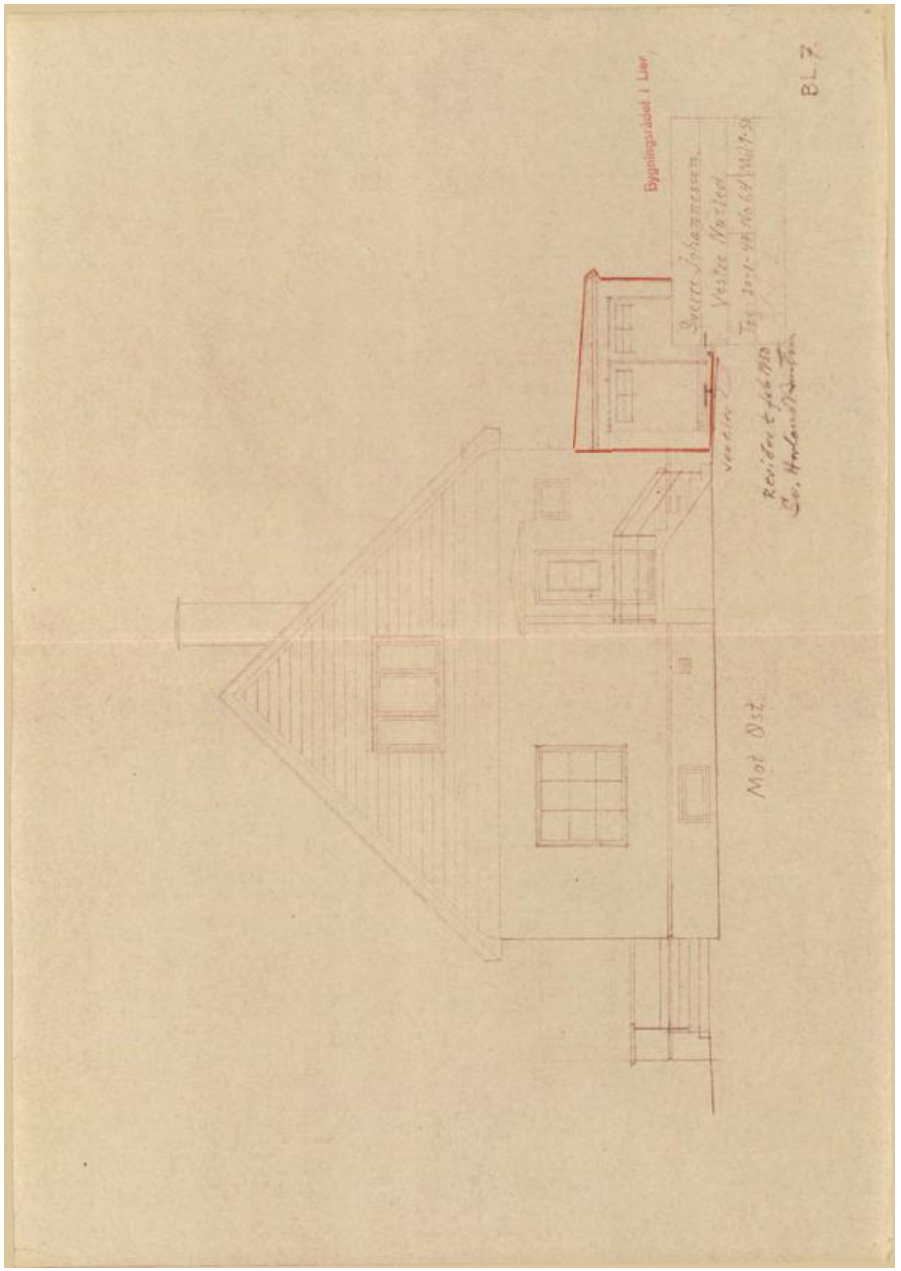

Terje Hassel
Henning Bjørnstad
Glasstak
Terrasse
med rekkverk
Elise Bråten
Lorentzens v.
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 5358 B-14/122
Til
Saksbeh.

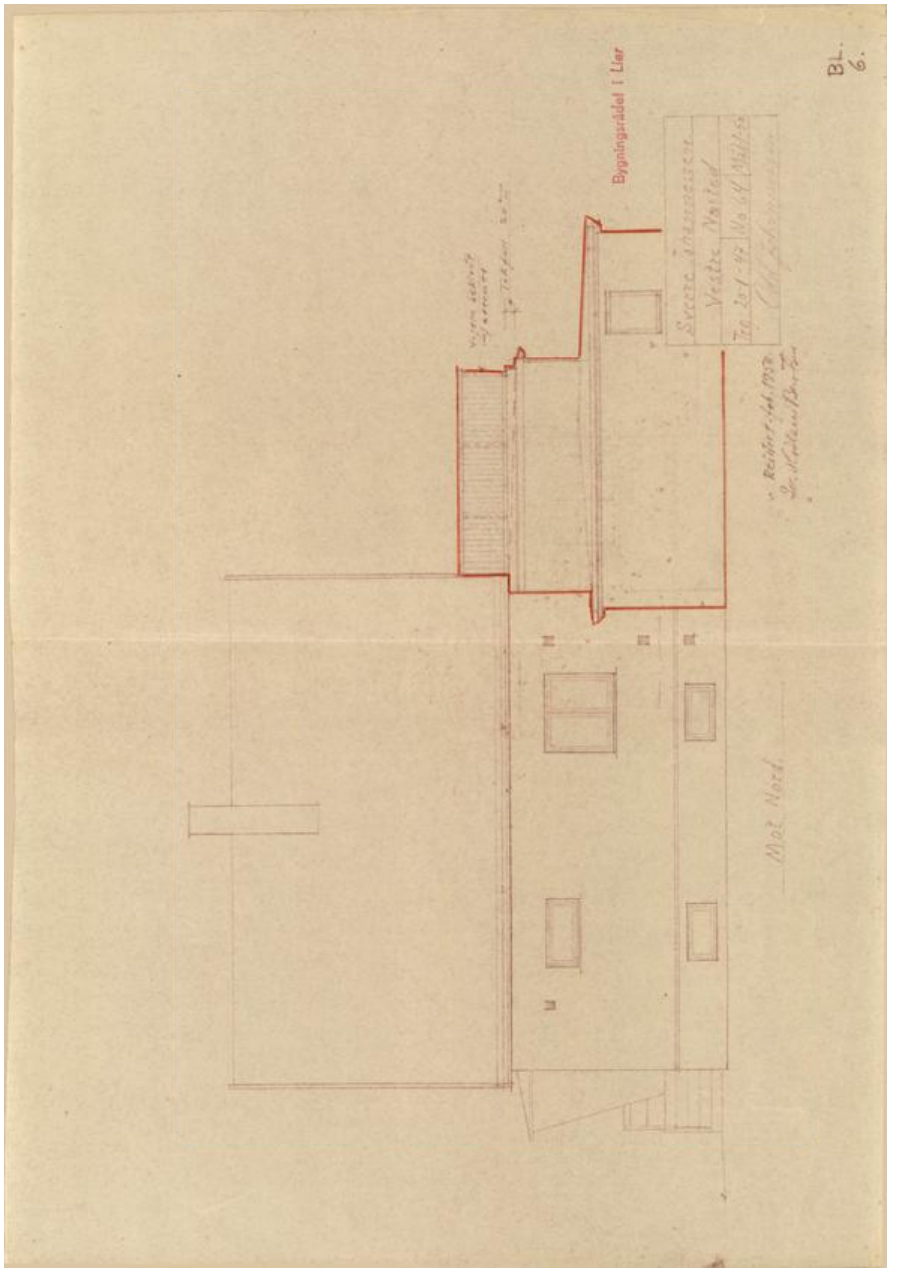

Art 1
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 3358 18-14/122
Til
Saksbeh.

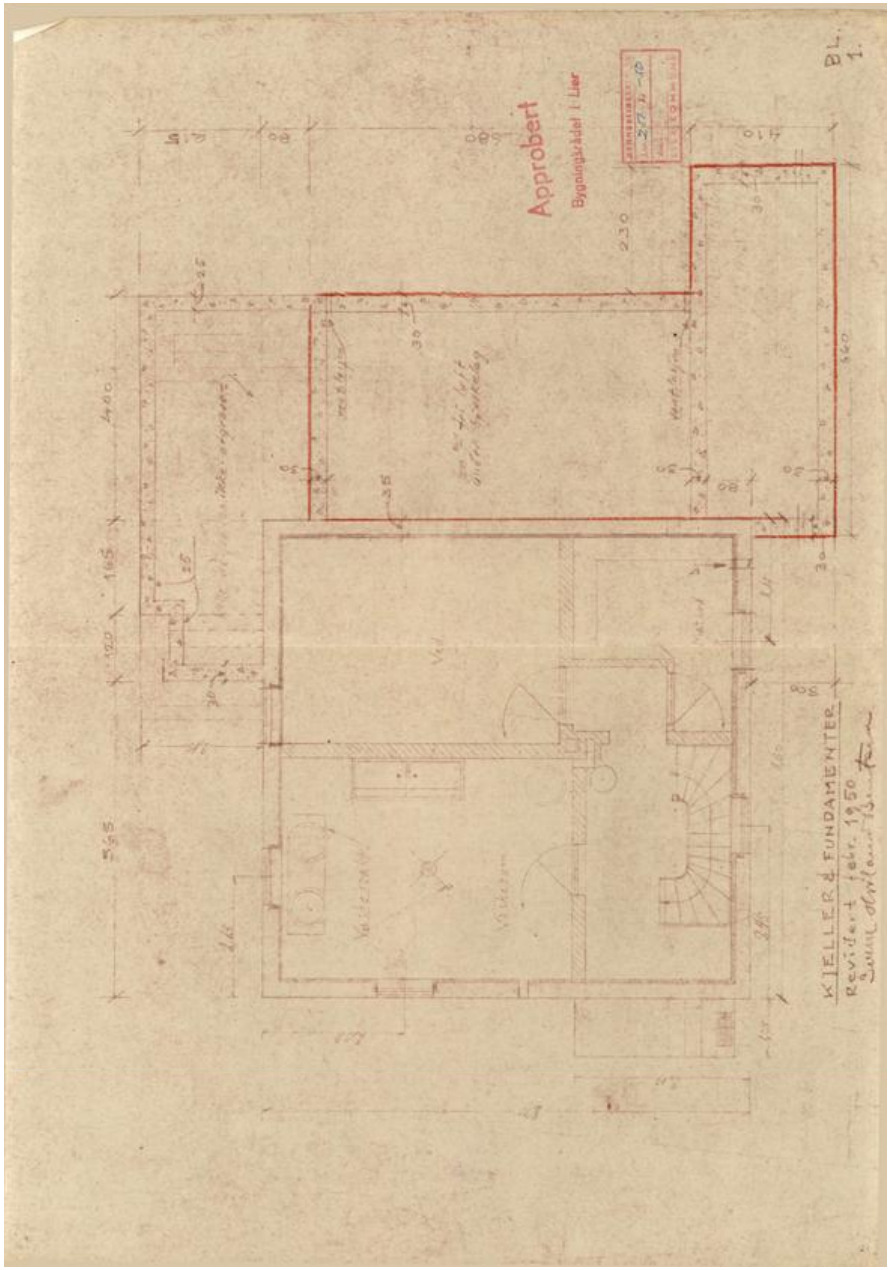

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 3358 18-14/122
Til
Saksbeh.

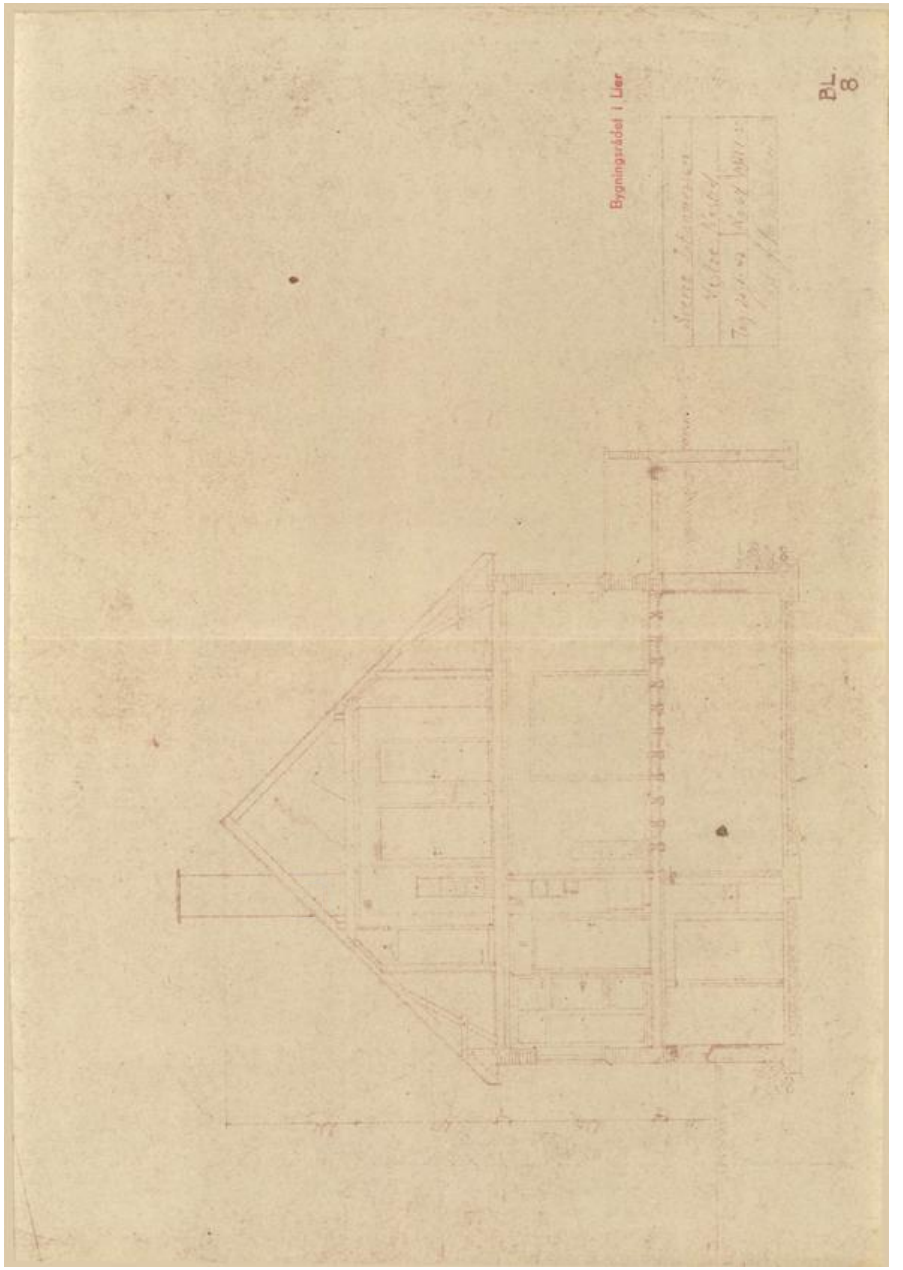

Byggningsrådet i Lier
Bl. 9.

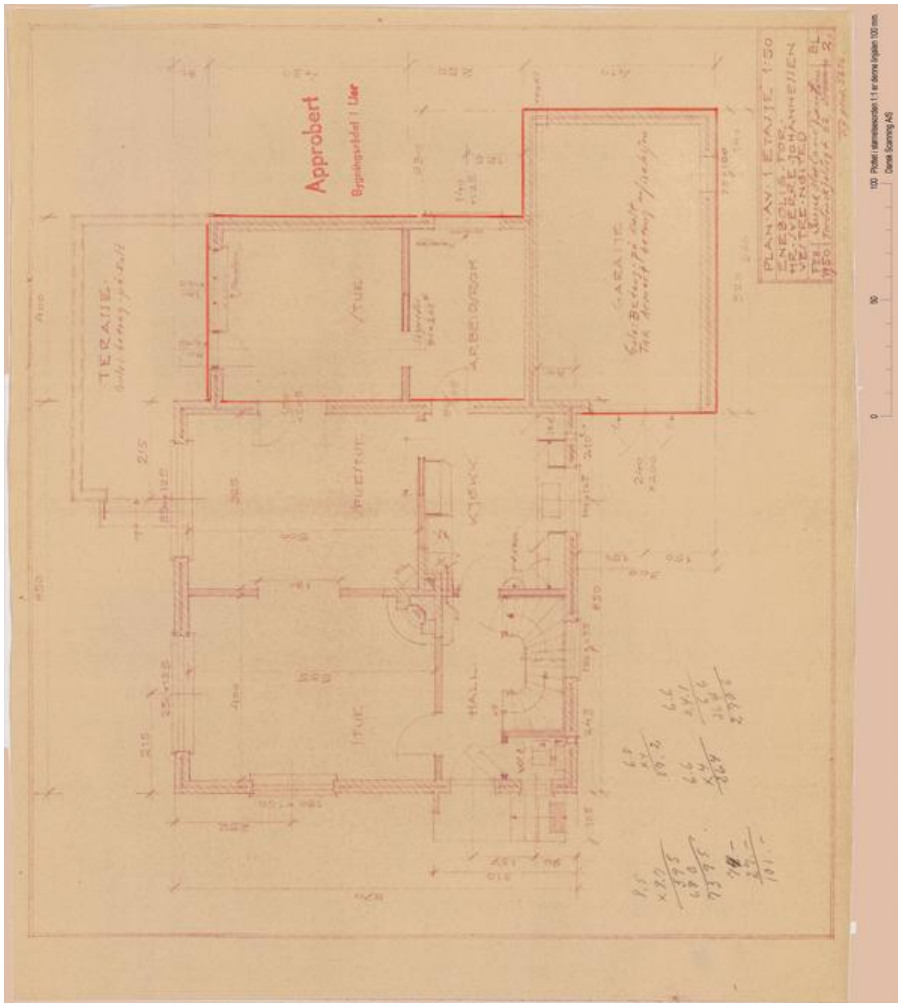

Approbert
Byggningsrådet i Lier
Bl. 4

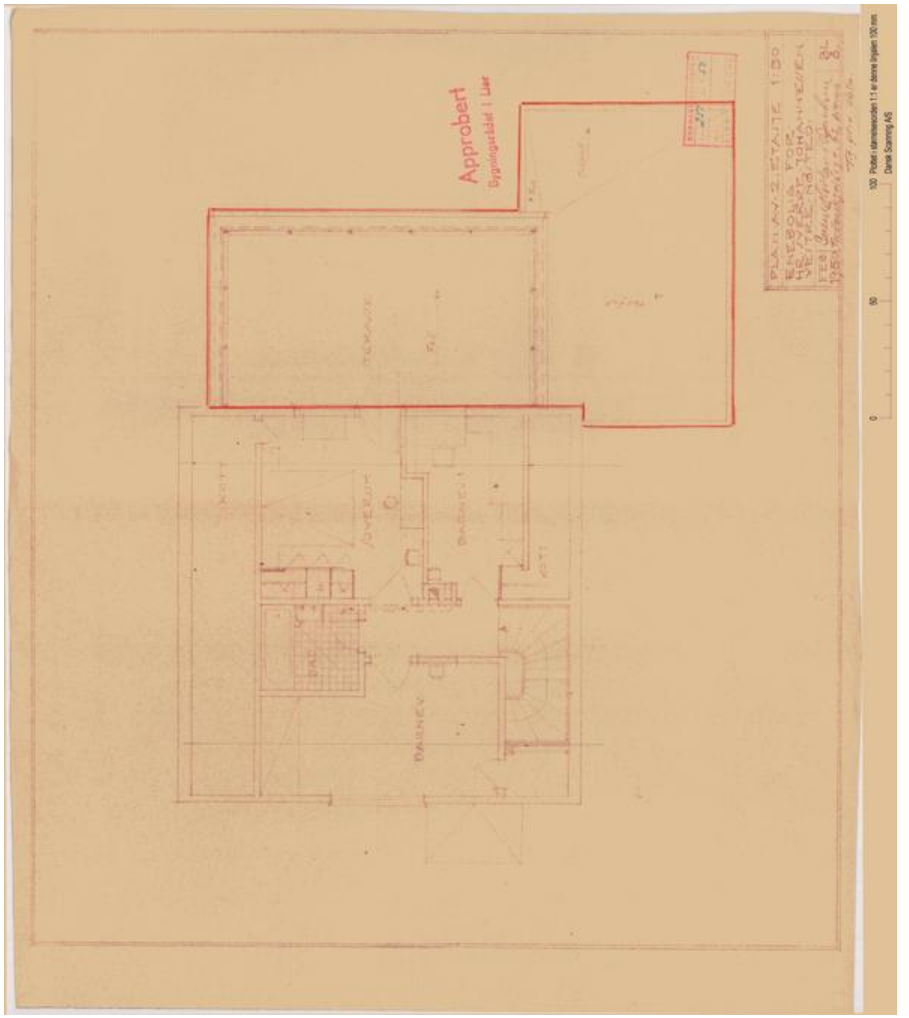

Byggningsrådet i Lier
Bl. 7.
Mot Øst

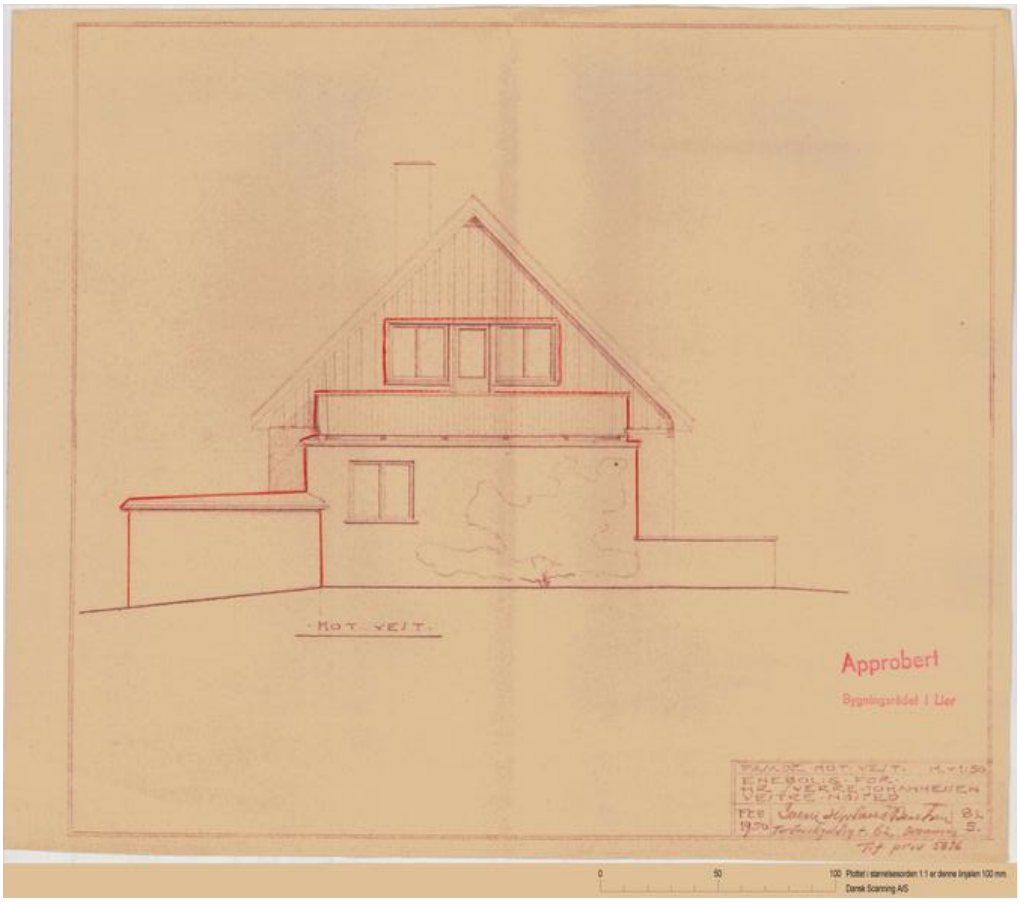

Byggningsrådet i Lier
Bl. 6.
Mot Nord


Approbert
Bygningsrådet i Lier
Bl. 1.
KJELLER & FUNDAMENTER
Revidert febr. 1950


Bygningsrådet i Lier
Bl. 8


Approbert
Byggelovsgrænse | Linie
TERRASSE
STUE
ARBEJDSRUM
GARAGE
PLADS
KØKKEN
HALL
PLAN AV 1 ETAJE 1:50
100 Pixler i stammelinierden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Approbert
Byggelovsgrænse | Linie
TERRASSE
SOVEVÆR
BADEVÆR
BALKON
PLAN AV 2 ETAJE 1:50
100 Pixler i stammelinierden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


MOT VEIT.
Approbert
Byggingsrådet i Lier
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

SKRAMSTAD METTE H WALLIN
LORENTZENS VEI 5
3413 LIER

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/472 Lorentzens vei 5-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.01.2024 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.

For feiervesenet: Turid Kirkeåsen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

SKRAMSTAD ERIK
LORENTZENS VEI 5
3413 LIER

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/472 Lorentzens vei 5-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.01.2024 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.

For feiervesenet: Turid Kirkeåsen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Lorentzens vei 5

Nabolaget Nøste vest - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Høvik skole (1-10 kl.)	**17 min**
964 elever, 72 klasser	1.3 km
St. Hallvard videregående skol...	**16 min**
750 elever, 26 klasser	1.2 km
Lier videregående skole	**20 min**
550 elever	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Nøstehagen Bo- og omsorgssente...	**6 min**
St. Hallvard VGS - Hovedskolen...	**15 min**

Offentlig transport

Bruusgårds vei	**2 min**
Linje 71, 72, 139	0.2 km
Brakerøya stasjon	**20 min**
Linje L1, RE11, R12, R13	1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**58 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

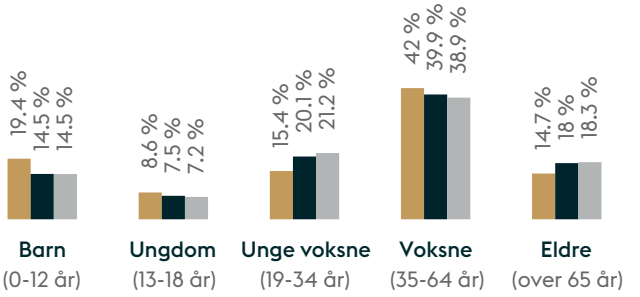
Barnehager

Jordbærkollen barnehage (1-5 å...	**3 min**
26 barn	0.2 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ...	**6 min**
69 barn	0.5 km
Nøste barnehage (1-5 år)	**10 min**
82 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug	**20 min**
Kiwi Brakerøya	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nøste vest	760	297
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 95/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

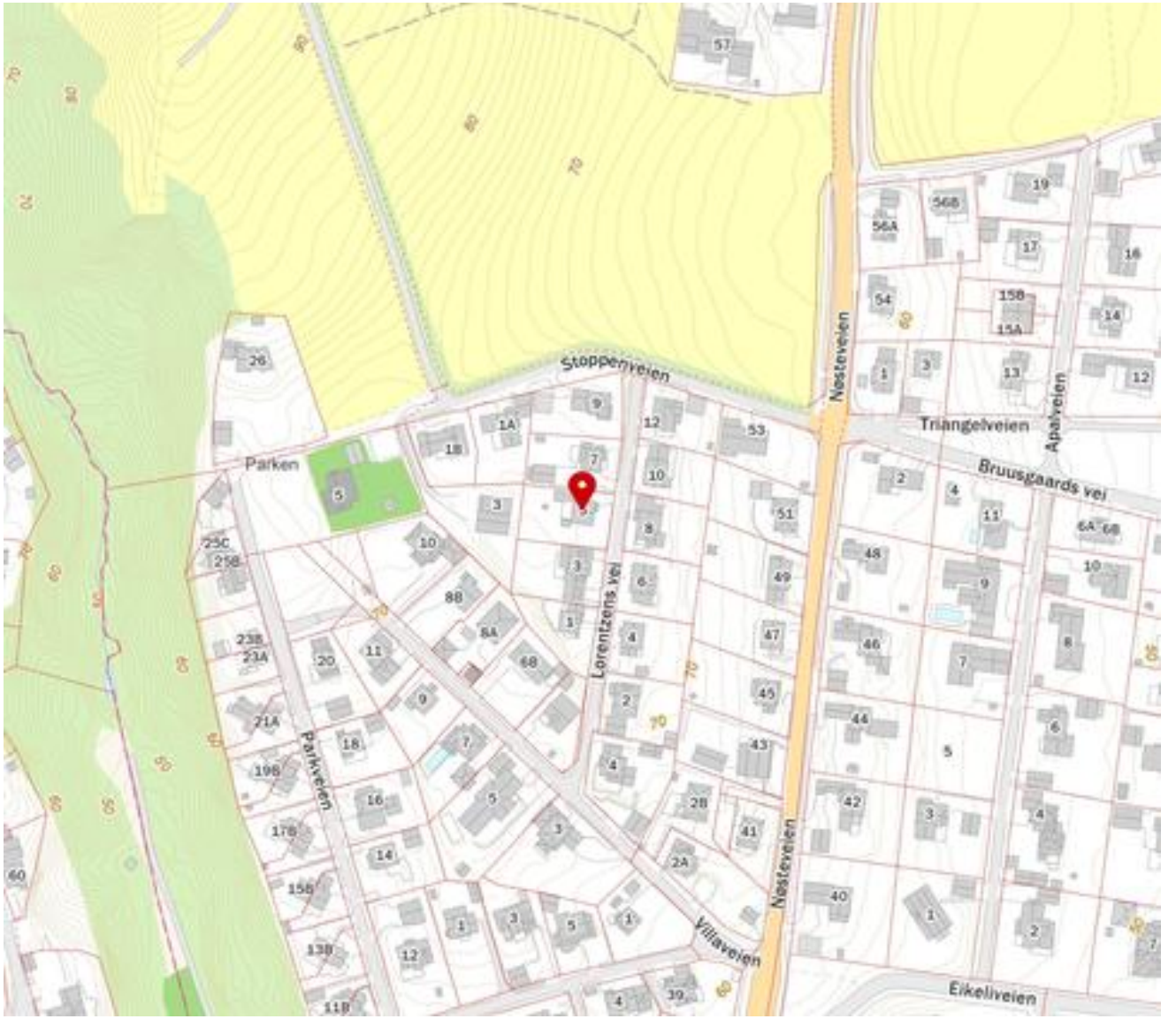
Sport

Høvik terrasse balløkke	7 min
Nøste ballplass	9 min
EVO CC Drammen	22 min
SATS Drammen	22 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 10-0383/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lorentzens vei 5 3413 LIER

Betegnelse: Gnr 14, bnr 122 (ideell andel 1/1) i Lier 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