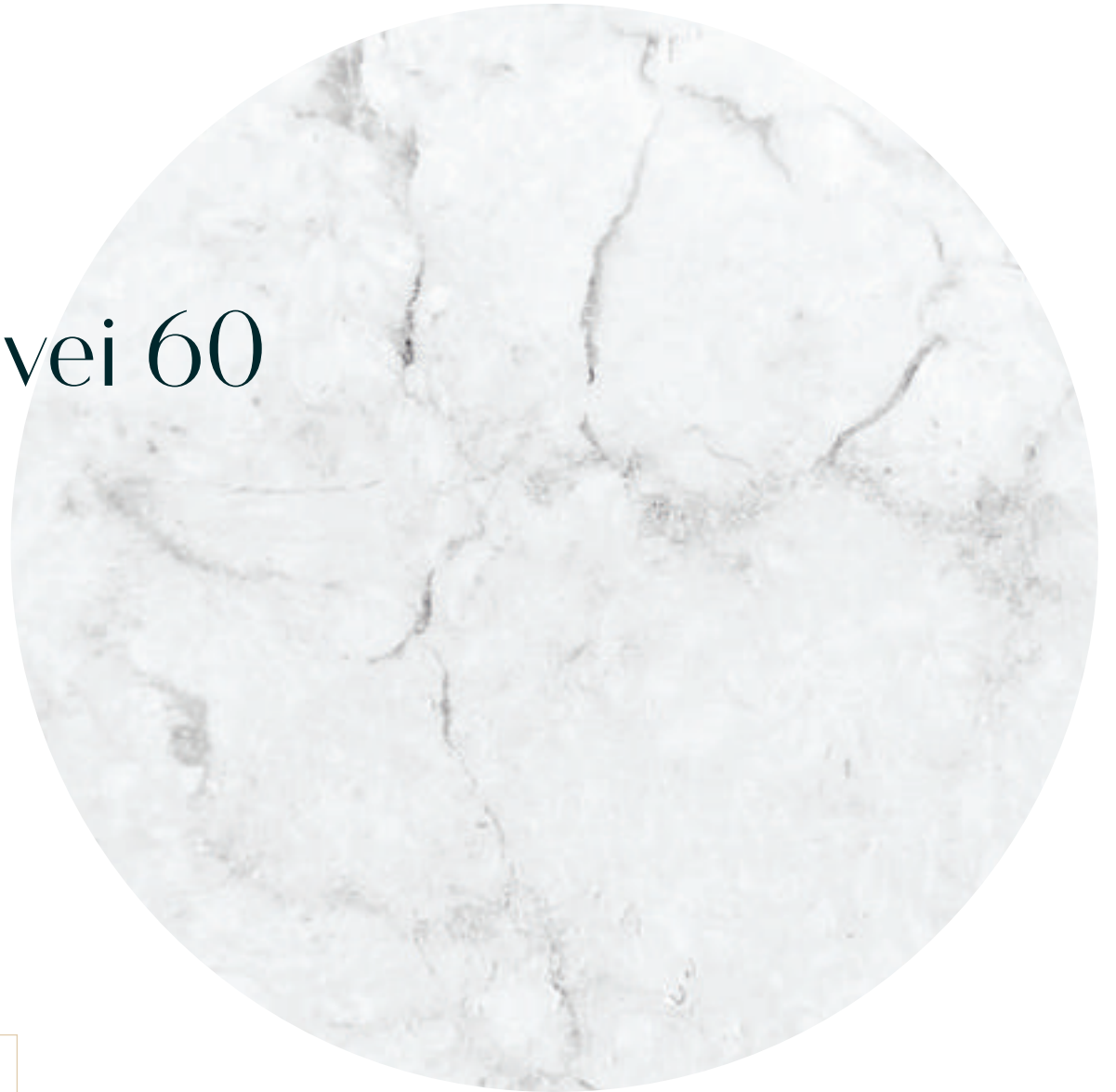


Jonas Lies vei 60



Velkommen til

# Jonas Lies vei 60



Salgsoppgaven produsert 5. mai 2025

# Øren

## Arkitekttegnet enebolig på stor tomt med god beliggenhet i attraktivt område - Utsikt og gode solforhold - Dobbelgarasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 490 000,- |
| Omkostninger | 188 600,- |
| Totalpris | 7 678 600,- |
| BRA-i | 237 kvm |
| Totalt BRA | 237 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1962 |


| | |
|---|---|
| Megler | Younas Ahtsham Mohammed |
| Telefon | 925 00 500 |
| E-post | y.ahtsham@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Jonas Lies vei 60!

- Dette er en flott arkitekttegnet enebolig av Hans Petter Evensen og Svein Prytz, beliggende i attraktivt nabolag på Øren.

- Noen høydepunkter:
- Arkitekttegnet og flott enebolig
- Balansert ventilasjon installert i 2024
- Spennende planløsning over flere plan
- Vaskerom, wc og 2 bad hvorav ett bad er fra 2024
- Stue og noen soverom er oppusset i 2019
- Kjøkken m/tilknytning til grovkjøkken
- Kjeller m/verksted og trimrom
- Nydelige terrasser med utsikt
- Uteområder med gode solforhold
- Stor gårdsplass og dobbelgarasje
- Tomt opparbeidet med gressarealer og uthus
- Familievennlig beliggenhet med nærhet til skole og barnehage
- God tilknytning til marka med flotte turmuligheter hele året
- Praktisk med umiddelbar nærhet til busstopp

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 237 kvm |
| Totalt BRA: | 237 kvm |
| TBA: | 65 kvm |

Beskrivelse

Hovedbygning
Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Gang, toalettrom, teknisk rom, 2 boder, bad, vaskerom, stue, 2 soverom
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 25 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 24 kvm. Hall/forstue, vindfang, bod, verksted
Total BRA: 24 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, 2 soverom, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bad
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 40 kvm.




Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

1. Etasje

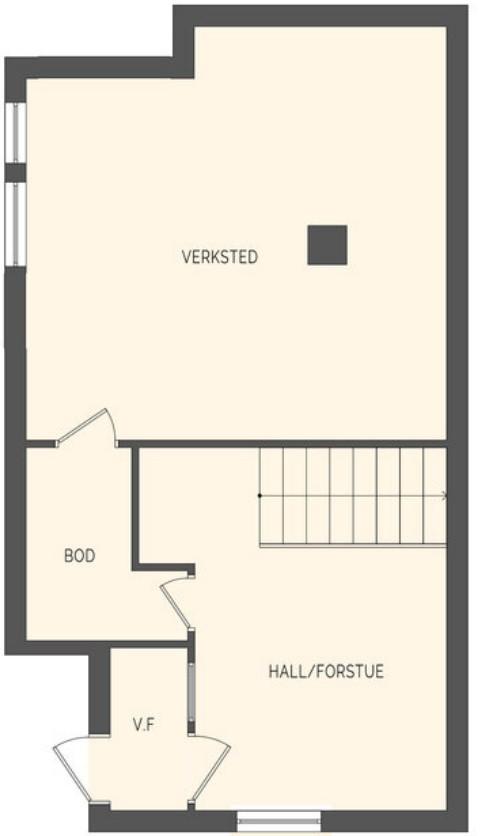



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

U. Etasje




illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Kjeller








Pi Volo


Pi Volo
APERITIF
AUX VINS DE FRANCE








BLUE VELVET
















concept 2



















Informasjon

# Jonas Lies vei 60

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
10-0025/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115, bnr 455 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

### Selgere
Urd Vindenes
Stephan Christopher Hermann Neuhaus

### Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 697 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1962

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 237 kvm
Totalt BRA: 237 kvm
TBA: 25 kvm

**Beskrivelse:**
Hovedbygning
Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Gang, toalettrom, teknisk rom, 2 boder, bad, vaskerom, stue, 2 soverom
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 25 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 24 kvm. Hall/forstue, vindfang, bod, verksted

Total BRA: 24 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, 2 soverom, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bad
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e:
- Garasje 42 m2
- Uthus 13 m2

## Innhold

1. Etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, bad og 2 soverom.
U. Etasje: Gang, toalettrom, teknisk rom, 2 boder, vaskerom, stue, soverom og bad.
Kjeller: Hall/forstue, vindfang, bod og verksted.

Terrasse med adkomst fra 1. etasje på ca. 40m2.
Terrasse med adkomst fra U. etasje på ca. 25m2.
Dobbelgarasje og uthus på eiendommen.

## Standard

1. Etasje:

Entré: Romslig entré med flislagt gulv og praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring.

Stue/spisestue: Videre adkomst til stor og lys stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Verdt å nevne er at stuen er oppgradert i 2019 med nye gulv, vegger og tak. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold. Videre er det naturlig plass for spisegruppe, hvor du enkelt kan møblere med langbord. Det er peis i stuen, samt innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Kjøkken/grovkjøkken: Pent kjøkken med profilerte fronter og flislagt over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp fra 2019. For øvrig frittstående kjøleskap fra 2023 og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenet har godt med arbeidsplass på benkeplate i laminat samt god oppbevaringsplass i skap. Det er plass for hyggelig frokostbord i tilknytning til kjøkkenet. Praktisk med direkte tilknytning til grovkjøkken, med plass for kjøleskap og fryser, samt utslagsvask og annen oppbevaring.

Soverom: I boligens hovedetasje finner du to gode soverom.

Bad: Flislagt bad med varmekabler fra ca. år 1997. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil og veggskap, innmurt boblebad, dusjhjørne og toalett. Badet må renoveres da det har passert sin forventede levetid.

U. Etasje:

Stue: Hyggelig kjellerstue innredet med sofagruppe, pianokrok og sittegrupper. Stuen passer perfekt som en ekstra tv-stue eller soverom. Adkomst til uteområder fra stuen.

Soverom: Hovedsoverommet er oppusset i 2019 med nye overflater. Soverommet

er av god størrelse og innredet med dobbeltseng, nattbord samt stor skyvedørsgarderobe for gode oppbevaringsmuligheter. Soverom 3 er også lyst og oppgradert med nye overflater på gulv og vegg. Soverommet gir enkelt plass for seng, skap og kommoder.

Bad: Pent og moderne bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er oppgradert i 2024 og utstyrt med servant med underskap, speilskap, dusjnisje med innfellbare dører og toalett.

Toalettrom: Pent toalettrom med flislagt gulv. Toalettrommet er utstyrt med servant med underskap, speilskap og toalett.

Vaskerom: Pent og praktisk vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Rommet er utstyrt med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt god plass til innredning.

Boder/teknisk rom: Romslig bod med plass for diverse oppbevaring.

Kjeller:
I kjelleretasjen finner du trimrom/bod og verksted. Rommene er romslige og har godt med naturlig lys via vinduer. Verkstedet har sitt særpreg med synlig fjell og betonggulv. Deler av kjelleretasjen er også innredet som trimrom. Trapp med videre adkomst til etasjen over.

## Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter i stor gårdsplass med plass til flere biler, samt dobbeltgarasje.

## Modernisering og påkostninger

2024:
- Installert balansert ventilasjon
- Etterisolert murvegg på østsiden av huset og satt inn ny flere vinduer.
- Nytt el-anlegg inkl. nye stikk og brytere/dimmere, nye sikringsskap og sikringe, komfyrvakt, ny inntakssikring og -kabel
- Nytt bad i 2. etasje (tidl. lagringsbod), nytt vaskerom, nytt toalett og teknisk rom med ny varmtvannstank (også i 2. etasje)
- Omlegging av vannrør, byttet også ut avløpsrør ut til rørnettet i gata.
- Pigget opp og støpt nytt gulv i mellometasjen/2. etasje
- Støpt støttemur i betong mot naboen på nedsiden av huset

2022:
- Beising av yttervegger og veranda

2020:
- Nye tak, vegger og gulv på soverommet ved inngangspartiet i øverste etasje
- Ny drenering på nord- og østsiden av huset
- Satt opp murvegg med vindu i stede for trevegg ved verkstedet i nederste etasje

2019:
- Nye gulv, vegger og tak i stue og soverom Inkl. ny dimmbar belysning, stikk og brytere
- Fjerning av oljetank, parafinbrenner, vedovn og peis i stue oppe
- Muring og oppsett av ny peis

Alle ovennevnte arbeider er utført av faglærte med unntak av beising.

Det er kjøpt inn nye vinduer i 2024 som følger med boligen (om ønskelig), inkl. godkjent byggeplan med fasadeendringer (tegnet av arkitekt Stine Ramberg Andersen i Arkitektgruppen Drammen AS) der vinduene kan brukes.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Høsten 2024, Ole Bror Bentsen AS (entreprenør, bl.a. brukt Håst rør AS): Totalrenovering av toalett, bad, vaskerom og teknisk rom i 2. etasje. Arbeidet innebar å hakke opp det gamle gulvet i den gamle boden, gangen, toalettet og vaskerommet, støpe nytt betonggulv, sette opp nye vegger, flislegge gulv, flislegge vegger på bad og toalett, sette opp våtromsveggplater på vaskerom og gang, flytte sikringsskap, skifte ut avløpsrør og legge om vannrør, sette inn baderomsinnredning inkl. ny varmtvannstank, div. rørlegger- og elektrikerarbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Høsten 2024, Ole Bror Bentsen AS (entreprenør) og Håst røs AS: Nye sluk og membran pga. totalrenovering i 2. etasje.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Høsten 2024, Ole Bror Bentsen AS, se informasjon om oppsett av bad, vaskerom og toalett over. Badet i øverste etasje (3. et.) er fra 1997 og har fått nytt røropplegg pga. oppussing av badet under i 2024, og ventilasjon som del av balansert ventilasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ny takstein i 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 2020, Bakken Bygg og Anlegg AS: Gravearbeider og drenering av nord- og østsiden av huset, og tilleggsarbeider: -Montert husdrenskum med mulighet for tilkobling av ny senkepumpe og utløp for denne. Dette grunnet fjell imot fundament som ikke lar seg pigge eller fjerne da dette vil få store setningsskader på fundament og grunnmur. Fjernet deler av fjell, ekstra hulltaging for trollkraft. Støpt nytt utvendig fundament på hjørnet mot garasje, primet og støpt med fiberarmert betong. Revet deler av soverom, fjernet gammelt trevirke og isolasjon, lagt inn ny vindtett duk på hjørnet, tettet med siga-tape, ny isolasjon, ny dampsperre, ny ventil for tilluft, lektet inn 48mm, ny 5.cm glava, nye panelbord på revet område. Primet og sparklet gulv i soverom.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025, Boligelektrikeren AS: Montert ringeklokke, montert tre lamper 2024, Smartstrøm AS: Montert lamper, varmekabler, stikk, m.m. til nye bad, vaskerom og gang, og til kjellerbod i 2. etasje. Flytta sikringsskap og inntakssikring. 2024, Elmesteren AS: Nytt sikringsskap, ny inntakssikring og andre utbedringer av det elektriske anlegget, bl.a. installasjon av flere stikk og nye spotlys med dimmer. 2021, Elmesteren AS: Montering av flere uttak i øverste etasje, flytte uttak over gulvlist, reparasjon av ledning, montering av åtte taklamper. Gjort i forb. med oppussing av øverste etasje. 2019, Elmesteren

AS: Sjekk av elanlegg, installering av kokeplater og komfyr, montering av taklamper (spotter).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Eltilsynet hadde kontroll i mars 2024, følgende avvik ble påpekt og utbedra av Elmesteren AS:
Sikringsskap øverste etasje. 1) Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § 28, Gjelder hull i sikringsskapet. Kjøkken 2) Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder varmeovn, permanent tilkoblet via skjøteledning. Samtidig er den aktuelle skjøteledningen av type PR kabel, koblet med støpsel i stikkontakt. Kabelen som er benyttet er ikke egnet for denne bruken. 3) Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder sensor til komfyrvakt. Fjernet / ikke montert riktig. Bakrom kjøkken 4) Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder fryser og kjøleskap, permanent tilkoblet via skjøteledning. Vaskerom U.etasje 5) Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22, Gjelder løs PR kabel, plassert i tak. Synlig kobber. Ute 6) Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder løs PR kabel kveilet rundt fotocelle. Samtidig er den aktuelle PR kabelen avmantlet utenfor deksel / kapsling til lampe, plassert ved nedre inngangsparti. 7) Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21, Gjelder lamper, plassert på vegg ved nedre og øvre inngangsparti. Det kunne ikke måles jordforbindelse, videre var det ikke synlig merket utstyr klasse 2. Hvis det må tilkobles jording på utstyret, må resultat av kontinuitetsmåling påføres. Jording 8) Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet. Jf. FEL § 19, Det kunne på kontrolltidspunktet ikke lokaliseres / påvises noen utjevningsforbindelse til avløpsrør. 9) Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22, Gjelder smeltesikring og patronlokk (synlig misfarging) til inntakssikring. Det aktuelle patronlokket har smeltet fast og den kan ikke betjenes normalt. Elektroinstallatør må samtidig etterse / utbedre kabler tilkoblet primær- / sekundærside av inntakssikringer.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 2024, Håst rør AS: Generell rørleggerjobb i forb. med bad- og vaskeromsinstallasjon, tilkobling av rør. Tetting av ubrukt avløp, montering av vannmåler og slamavskiller. Nye avløpsrør helt ut mot rørnettet i gata.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1993 (tidl. eier): Bygd på ny del av huset. Viser til dokumentasjon vi har overtatt. 2024, Ole Bror Bentsen AS og arkitekt Stine Ramberg Andersen. Søkt om og fått tillatelse av Drammen kommune til fasadeendringer, inkl. etterisolering av murvegg, nye vinduer. Store deler av dette arbeidet er utført (av Ole Bror Bentsen AS), men ikke alle fasadeendringer er gjennomført. Vinduene er imidlertid kjøpt inn og kan følge med boligen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Oljetank (parafinbrenner) blei fjerna i 2019 av Arne Skarra AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. 2024: Installasjon av balansert ventilasjon i huset, Northern Service AS via Ole Bror Bentsen AS. 2024: Etterisolert hele murveggen mot øst og satt inn nye vinduer i denne veggen. Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS via Ole Bror Bentsen AS. 2024: Støpt ny støttemur i betong mot naboen på nedsiden av huset. BB betong AS via Ole Bror Bentsen AS. 2020: Ny murvegg nederst ved verkstedet

(erstattet trevegg). BUL Bygg AS. 2019: Nye gulv (laminat) og varmefolie i stue og soverom i øverste etasje. Nye skyvedørsgarderober i soverom og gang utafor badet. Nye vegg- og takplater, ny isolasjon i yttervegger i stua og soverommet i øverste etasje. MM Tran AS. 2019: Riving av gammel peisinnsats og vedovn. Satt opp ny peisfront, forblending, montering av ny peis, oppmuring og pussing av pipe, inkl. pigging/riving av mur ved vedovn, montering og tilkobling av ny peisinnsats, røykrør opp i bunn på pipe. Muring av ny front rundt peisinnsats. Arne Skarra AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge egenerklæring fra forrige eier (datert 2018) ble det utført radonmåling i 2012, med resultat 239.86 og 280.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Vedovn i kjeller og 2. etasje har ikke vært i bruk pga. at vi ikke har hatt behov. Fuger ikke fylt med mørtel på skorsteinsvanger nede i kjeller/verksted. Ellers ingen problemer ildstedene/pipeløp.

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Takvinduer på badet i øverste etasje er punktert. En gulvplanke ytterst på verandaen er knekt. Deler av trappa fra gata opp til huset måtte fjernes pga. graving og rørleggerarbeidet høsten 2024 og er ikke bygd opp igjen. Det er lett framkommelig der.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Det har tidligere vært feil i montering av spotlys, fastmonterte skjøteledninger, feilmontert komfyrvakt og feil i sikringsskap (fra tidligere eier, se punktet om elkontroll). Dette er rettet opp av faglærte.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Garderobeskapdører går litt tregt. Boblebadet i øverste etasje (det gamle badet) er ikke kobla til elanlegget, så det virker bare som vanlig badekar, ikke boblebad.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2018: P-rom/BRA/BTA 189/239/256 kvm.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Nabo i Jonas Lies vei 58 har søkt om og fått tillatelse til å bygge nytt hus på tomta si. Dette vil ikke medføre særlige endringer i bruken av Jonas Lies vei 60 da dette huset vil komme på oversiden av huset om det bygges.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Fjerna i 2019.

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

## Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

## Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Taktekkingen består av takstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Ytterveggene over grunnmur er oppført i bindingsverk med utvendig stående trekledning, samt puss på murkonstruksjon.
- Takkonstruksjonen er et saltak med undertak av bord. Adkomst til loft via loftslem med nedfellbar stige.
- Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1992– 1998, samt vinduer med 3-lags glass fra 2024.
- Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, en enkel dør med glass i underetasjen/kjelleren, samt skyvedør og en terrassedør.

Byggemåte garasje:
- Garasje oppført med svill direkte på dekke
- Yttervegger: trekonstruksjon
- Utvendig kledning: stående og liggende trepanel
- Leddport: uisolert, med automatisk portåpner
- Dør: separat dør i tillegg til port
- Takform: saltak
- Undertak: respatex
- Taktekking: takstein
- Takrenner og nedløp: plastbelagt stål
- Strøm: innlagt
- Gulv: støpt betong

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i teknisk rom i underetasjen.
- Avløpsrørene er i hovedsak av plast og fra 2024, med unntak av rørene på kjøkken og bad i 1. etasje.
- Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.
- Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i underetasjen.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i 1. etasje og underetasjen.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Veggkonstruksjon grunnet ingen eller lite luftig i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon grunnet registrert noe misfarging på undertaksbord rundt pipe og over terrassen.
- Vinduer grunnet takvinduer på badet i 1.etasje er punktert.
- Balkonger/terrasser grunnet rekkverket er for lavt iht. dagens krav, værslitt/oppsprukket, noe knekte bord på terrasse og det må påregnes utskiftning.
- Utvendige trapper grunnet noe løse skifter.
- Etasjeskille grunnet målt høydeforskjell på 10mm i soverom v/entré, 12mm i soverom i u.etg, 17mm i bod1, 22mm i entré og 23mm i bod 2. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Pipe og ildsted grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Fugene i skorsteinens yttervanger er ikke fylt med mørtel.
- Rom under terreng grunnet registrert fuktskjolder på overflater, synlig tegn til saltutslag og mindre avflassing på murpuss.
- Verksted krypkjeller grunnet tidvis forekomst av fuktinnsig ifg. eier i forbindelse med kraftig nedbør eller snøsmelting. Dette reguleres med avfukter.
- Innvendige trapper grunnet mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Avløpsrør grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Fuktsikring og drenering grunnet mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Stedvis synlig knotteplast fra sørsiden uten topplist.
- Grunnmur og fundamenter grunnet mindre overflatiske riss/sprekker.
- Terrengforhold grunnet boligen ligger i område med fysisk risikoklasse 1 av 6 for overvann, som tilsier lav risiko.
- Overflater gulv vaskerom grunnet liten eller ingen helning gjennom hele gulvet mot sluk. Selv om det per i dag ikke vurderes som fare for lekkasjevann som ikke ledes til sluk ved normal bruk, stilles det strengere krav til gjennomgående fall i hele rommet ettersom vaskerommet er fra 2024.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Radon grunnet radonverdier er over anbefalte grenseverdier. Kostnadsestimat 10 000 - 50 000,-.
- Våtrom generelt 1. etasje. grunnet våtrommet må oppgraderes for å tåle dagens bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat kr. 100 000,- til 300 000,-.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- SMEG-kjøleskap

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

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

### Adgang til utleie

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue i 1. og underetasje.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.03.2021. Følgende avvik ble konstatert:
- Skostein 3 søndre kjeller: fuger i skorsteinens yttervanger er ikke fylt med mørtel. Anbefalt er at fugene fylles med mørtel i henhold til monteringsanvisning.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømkostnad på ca. 28 241 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 27 535,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 8 582,-
Avløp kr. 14 023,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard)

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 16 776,- pr år.
- Alarm fra Sector kr 726,- pr mnd.
- Bredbånd via NextGenTel kr 728,- pr mnd.

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

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 552 007
Som sekundærbolig: kr 6 208 027

### Forsikring

Storebrand
Polisenr: 2270047

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd via NextGenTel.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 760 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor og fin tomt som er pent opparbeidet med meget stor gårdsplass, gressarealer, diverse beplantning og prydbusker. Det er meget gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass, samt dobbelgarasje. Uthus plassert på tomten med plass for diverse hageredskaper og annen oppbevaring. Det er også adkomst til eiendommen fra Jonas Lies vei. For øvrig har boligen flere flotte uteområder med gode solforhold og nydelig utsikt.

Verdt å nevne er at det i 2020 ble det utført gravearbeider og drenering langs nord- og østsiden av boligen.

Hovedadkomsten til eiendommen er via Bråtan, som er privat vei med tinglyst veirett til eiendommen fra Drammen kommune. Det må påregnes kostnader til drift- og vedlikehold av veien.

### Adkomst

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

### Radonmåling

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

Det ble utført radonmåling i 2012 av forrige eier. Målingen viser at det er registrert 239 og 280 becquerel per kubikkmeter. Dette er over grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Ved slike verdier anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien som er 100 becquerel per kubikkmeter.

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

Boligen ligger barnevennlig til, med kort vei til både barnehager og skoler. Øren idrettsanlegg åpnet i mai 2017 og er et flott sted for mange ulike aktiviteter både vinter med skøytebane og sommer mer flerbruksbane og fotballbane. Her er det gode fritidsmuligheter for allidrett med mer.

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

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

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

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

### Bebyggelse
Området består hovedsaklig av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.

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

### Skoler og barnehager
I området er det en rekke barnehagemuligheter.
De nærmeste barnehagene er Øren andelsbarnehage, Bacheparken barnehage, Åssiden menighetsbarnehage som er privat, samt Åssiden barnehage som er kommunal.
For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Boligen ligger i Øren skolekrets, med Øren barneskole som nærmeste barneskole med få minutters gangvei, samt Børresen ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden VGS og Drammen VGS få minutter fra fra boligen.
I Drammen finner vi også Universitetet i Sør-Øst Norge som ligger i Kunnskapsparken på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er først registrert tatt i bruk den 01.01.1962. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke

utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente tegninger i forbindelse med oppføring av huset den 06.06.1961. Tegningene for 1. etasje/hovedetasjen samsvarer med dagens bruk. Det er gjort senere endringer på huset ved å oppføre tilbygg, samt garasje på eiendommen. For disse arbeidene foreligger det godkjente tegninger datert 18.07.1994 og 03.07.1998. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det opplyses om at hovedsoverom i underetasje er formelt godkjent som arbeidsrom. Rommet tilfredsstiller kravene til vinduer og lys, men er ikke bruksendret til oppholdsrom. I tillegg er hovedbad omgjort fra opprinnelig lagringsbod.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Eiendommen har adkomst fra privat vei (Bråtan), samt offentlig vei (Jonas Lies vei).
Der adkomstveien er privat har eiendommen tinglyst veirett fra Drammen kommune til å kunne kjøre inn på egen tomt.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
- Regulering av Åssiden bydel (15.10.1953) med formål til boliger.
- Regulering av 6 tomter på nordsiden av Henrik Ibsens gate /02.07.1954) med formål til boliger og felles avkjørsel.

Relaterte planer:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for et areal mellom Rosenkrantzgata og Hans Hansens vei, ved gamle bygrense (paddebakken)(07.09.1959)
- Endret regulering av Bråtan ved Nimannsveien (12.07.1963)

Selger opplyser om at nabo i Jonas Lies vei 58 har fått tillatelse til å bygge nytt hus på tomta (på oversiden/nordøstsiden av boligen). Det er ikke sikkert om planene blir gjennomført, og uansett vil det ikke påvirke bruken av boligen, f.eks. utsikt.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/115/455:
28.03.1961 - Dokumentnr: 520 - Best. om vann/kloakkledning
Forskjellige bestemmelser blant annet om elektriske ledninger over tomten.
Eier av Henrik Ibsens gate 84 har rett til å beholde sin nåværende innkjørsel til eiendommen over den sydligste del av Jonas Lies vei 60.
Eier av Jonas Lies vei 60 har rett til adkomst fra Bråtan over kommunens grunn langs den regulerte vei på nordsiden av tomten.

16.02.1966 - Dokumentnr: 202 - Bestemmelse om gjerde
Kommunen er fritatt fra gjerdeplikt.
Kjøper må tåle at det trekkes elektriske ledninger over eiendommen.
Trær må ikke hugges uten samtykke.
Kommunen kan legge nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensen der tomten grenser til gate.

18.04.1995 - Dokumentnr: 5183 - Erklæring/avtale
Med hjemmel i offentlige forskrifter av 1988 for elektriske forsyningsanlegg hvor mindre viktige bygninger kan tillattes anlagt under og i nærheten av kraftledninger, har Drammen energinett ved skriftlig meddelelse av 31.05.1994 på der nærmere bestemt måte tillatt at det anlegges 1 dobbel garasje som helt eller delvis vil komme innenfor det klauserte beltet. Undertegnende erklærer for seg selv og senere eier av eiendommen at dersom garasje/mindre viktige bygninger ikke lenger tillates å bli stående forplikter eiere uten utgift å fjerne garasjen. Ledningseier fritas for ethvert ansvar for skade som på grunn av uhell med kraftledningene måtte ramme ovennevnte garasje eller andre deler av eiendommen som denne er forbundet med.

26.02.2025 - Dokumentnr: 223140 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.09.1956 - Dokumentnr: 1961 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:116 Bnr:1124

12.09.2008 - Dokumentnr: 739855 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1660097 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:115 Bnr:455

01.01.2024 - Dokumentnr: 762818 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:115 Bnr:455

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
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. 20 500,-

Samlet skal selger betale kr. 188 400,- 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 6. mai 2025

### Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Jonas Lies vei 60

# Tilstandsrapport

Enebolig
Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 115, bnr. 455

**Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 237 m²**



**Befaringsdato:** 25.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1253 **Referansenummer:** SM8899

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Takrenner og nedløp: plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur og tegl/skallmur.
Grunnmur: Betong.
Fundament: Støpt plate på fjell.
Grunnmasser: fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Oppvarming:
- Peis i stue i 1. og underetasje.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Frittstående dobbel garasje.
- Frittstående uthus/bod.

**Enebolig - Byggeår: 1962**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Ytterveggene over grunnmur er oppført i bindingsverk med utvendig stående trekledning, samt puss på murkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er et saltak med undertak av bord. Adkomst til loft via loftslem med nedfellbar stige.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1992–1998, samt vinduer med 3-lags glass fra 2024.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, en enkel dør med glass i underetasjen/kjelleren, samt en skyvedør og en terrassedør.

Boligen har en delvis takoverbygd terrasse på ca. 40 m² med adkomst fra stue i 1. etasje. Denne er oppført i trekonstruksjon på pilarer av betong og lyktestolper.
I underetasjen finnes en terrasse på ca. 25 m² med adkomst fra stue. Den er bygget i trekonstruksjon på pilarer av betong og kreosotbehandlede lyktestolper, og har rekkverk med stående bord.

Utvendig trapp er utført i støpt betong og belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.
- Lakkert furu.
- Vinylbelegg.
- Betong.

Vegger:
- Panel.
- Malte plater.
- Tapet.
- Tegl.
- Pusset mur.

Himling:
- Panel.
- Malte plater.
- Ruteplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipen består av en elementpipe og en murt teglpipe, begge heltekket over tak.

Innvendig er pipe og brannmur utført med spekkmurt fasadestein/fliser samt pusset og malt overflate.

Trappen er en lakkert furutrapp med rekkverk på én side. Trinnene er belagt med vinyl.

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører av ulik alder.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Gulv og vegger er flislagt, og himlingen har trepanel.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar/boblebad.
- Toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Vegger har baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad underetasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærustyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon.



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2019)
- Platetopp. (2019)
- Oppvaskmaskin. (frittstående)
- Kjøl/fryseskap. (frittstående) (2023)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene har baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulv er flislagt.

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

Det er balansert avtrekk på rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i teknisk rom i underetasjen.

Avløpsrørene er i hovedsak av plast og fra 2024, med unntak av rørene på kjøkken og bad i 1. etasje.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i underetasjen.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, sprengsteinfylling og pukk.

I 2020 ble det utført gravearbeider og drenering langs nord- og østsiden av boligen. Arbeidene ble utført av Bakken Bygg og Anlegg AS.
For øvrig er dreneringen av ukjent type og alder, med stedvis synlig knotteplast.

Fundament/gulv er utført i støpt betong.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Stikkledninger for vann og avløp er utført i plast (PP/PEL).

## 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 foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret, men det er gjort enkelte mindre endringer i rominndelingen som ikke samsvarer med dagens bruk.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

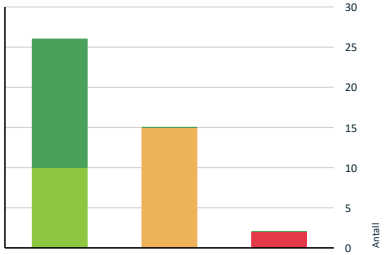
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

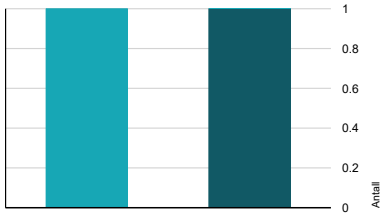
### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




- 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

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

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller - Verksted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1962

**Kommentar**
Hentet fra eiendomsverdi.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| 1994 | Tilbygg |
| 1996 | Tilbygg |
| 1997 | Tilbygg |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra møne.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fra 2009-2015 i følge tidligere salgsoppgave.

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

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.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i bindingsverk med utvendig stående trekledning, samt puss på murkonstruksjon.
Murveggene er fra 2024 og er pusset og malt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Tatt alder og utførelse i betraktning, må det påregnes vedlikehold og eventuelle oppgraderinger over tid.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er et saltak med undertak av bord.
Adkomst til loft via loftslem med nedfellbar stige.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

– Det er registrert noe misfarging på undertaksbord rundt pipe og over terrassen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

Lufting skjer gjennom tak i eternitt. Synlig del av takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, men det er registrert noe misfarging på enkelte undertaksbord. Det har ikke vært mulig å kontrollere om hele takkonstruksjonen er tilstrekkelig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av alder og observerte forhold.





### TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra perioden 1992–1998, samt vinduer med 3-lags glass fra 2024.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Takvinduer på badet i 1. etasje er punktert.

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**
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet på vinduer fra 1992-1998.
Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

### TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, en enkel dør med glass i underetasjen/kjelleren, samt en skyvedør og en terrassedør.

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

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

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en delvis takoverbygd terrasse på ca. 40 m² med adkomst fra stue i 1. etasje. Denne er oppført i trekonstruksjon på pilarer av betong og lyktestolper.
I underetasjen finnes en terrasse på ca. 25 m² med adkomst fra stue. Den er bygget i trekonstruksjon på pilarer av betong og kreosotbehandlede lyktestolper, og har rekkverk med stående bord.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Målt rekkverkshøyde 0,80 meter.
- Lysåpning i terrengtrapp overstiger 10 cm.
– Det er registrert et knekt bord på terrassen i 1. etasje.
- Det bør påregnes utskifting/vedlikehold at enkelte bord.

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

# Tilstandsrapport

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført i støpt betong og belagt med skifer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert noe løse skifer, det bør påregnes noe vedlikehold på trappen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG 2 settes da det er noe vedlikeholdsbehov.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.
- Lakkert furu.
- Vinylbelegg.
- Betong.

Vegger:
- Panel.
- Malte plater.
- Tapet.
- Tegl.
- Pusset mur.

Himling:
- Panel.
- Malte plater.
- Ruteplater.

Det er stedvis knirk i gulv og glipper i gulvet ved dørterskel på soverommet ved entré.
Rommene i underetasjen/kjelleren bærer preg av generell aldring.

Overflatene fremstår ellers i normal stand sett i forhold til alder, med noe bruksslitasje og mindre merker som må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er registrert en høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom ved entré.
Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom i underetasjen.
Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i bod 1.

Det er registrert en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet i entré.
Det er registrert en høydeforskjell på 23 mm gjennom hele rommet i bod 2.

**Konsekvens/tiltak**



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

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

### TG 3 Radon

Ifølge egenerklæring fra forrige eier (2018) ble det gjennomført radonmåling i 2012, med måleresultater på 239,86 og 280 Bq/m³.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

Pipen består av en elementpipe og en murt teglpipe, begge heltekket over tak.
Innvendig er pipe og brannmur utført med spekkmurt fasadestein/fliser samt pusset og malt overflate.
Det er installert vedovn med innsats i stue i plan 2 og i verksted i plan 3.
I stuen er det også montert ventil. Det er i tillegg installert to kombikaminer.
Ved feierens tilsyn i 2021 ble det avdekket mindre avvik på søndre skorstein.

Skorstein 2 (vestre):
Det ble under tilsynet ikke avdekket noen feil eller mangler ved fyringsanlegget.

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

Skorstein 3 (søndre) – kjeller:
Avvik: Det ble avdekket at fugene i skorsteinens yttervanger ikke er fylt med mørtel, jf. Forebyggendeforskriften § 6.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av levetiden er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i verksted/bodene, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.

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

Det var noe synlige tegn til saltutslag på befaringsdagen og mindre avflassing på murpuss ble observert i boden.

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

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjene/kjeller.

### TG 2 Krypkjeller - Verksted

Boligen har en krypkjeller/verksted bebygd støpt fundament på fjell.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eier opplyser at det tidvis forekommer noe fuktinnsig i verkstedet i forbindelse med kraftig nedbør eller snøsmelting. Dette reguleres med avfukter og svak oppvarming via frittstående radiator. Det antas at fuktinnsiget kan skyldes fjellgrunn under bygget.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tiltak som utvendig drenering kan bidra til å redusere problemet, men vanninnsig fra fjellgrunn vil naturlig forekomme. Det anbefales god ventilasjon og jevnlig tilsyn for å sikre rommets videre funksjon og levetid. For øvrig har eier ikke registrert andre forhold av betydning.

### TG 2 Innvendige trapper

Trappen er en lakkert furutrapp med rekkverk på én side. Trinnene er belagt med vinyl.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun montert håndløper på en side av trappen.

**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 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører av ulik alder.
Ved befaring ble det ikke registrert skader eller avvik, utover normal bruksslitasje som er forventet for alderen.
Noe vedlikehold og justeringer av dører må påregnes over tid.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

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

Gulv og vegger er flislagt, og himlingen har trepanel.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar/boblebad.
- Toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**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**

### 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det var åpen konstruksjon i veggen mot dusjsonen på befaringsdagen.



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

Det ble ikke observert tegn til unormale fuktskader eller forhøyede fuktverdier.
Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved totalrenovering av eldre bad alltid vil være en viss risiko for skjulte skader eller mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.



### UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og sjekkliste på vannrør ligger i boligmappa.

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

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

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert liten eller ingen helning gjennom gulvet i vaskerommet mot sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Selv om det per i dag ikke vurderes som fare for lekkasjevann som ikke ledes til sluk ved normal bruk, stilles det strengere krav til gjennomgående fall i hele rommet ettersom vaskerommet er fra 2024.

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 24 år.
Levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 0 Sanitærutstyr og innredning**

- Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 0 Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra entreprenør fortsatt foreligger.

Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt. Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og sjekkliste på vannrør ligger i boligmappa.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 23 mm fall fra terskel til sluk.

Utenfor dusjsonen er det noe dårlig fall, med liten eller ingen helning mot sluk.



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 24 år.
Levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Sanitærutstyr og innredning**

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Ventilasjon**

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra entreprenør fortsatt foreligger.

Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt. Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Innredning:
- Profilerte fronter.

# Tilstandsrapport

- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2019)
- Platetopp. (2019)
- Oppvaskmaskin. (frittstående)
- Kjøl/fryseskap. (frittstående) (2023)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

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

Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.
Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig bruksslitasje. Det må likevel påregnes noe oppgradering på sikt.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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



## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 0 Overflater og konstruksjon

Veggene har baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulv er flislagt.

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

Det er balansert avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Toalettrommet er i god stand, i tråd med forventningene basert på alder.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i teknisk rom i underetasjen.
Rørene er fra 2024 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir leveringsområde.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring





### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er i hovedsak av plast og fra 2024, med unntak av rørene på kjøkken og bad i 1. etasje.

De innvendige avløpsrørene på disse rommene har middels alder, noe som medfører moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det ble ikke observert synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 settes kun på avløpsrørene på bad og kjøkken.

### TG 0 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 0 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i underetasjen.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

**Årstall:** 2024 **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.*

# Tilstandsrapport

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

Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet i 2024, hvor det ble avdekket mindre avvik som senere er utbedret.

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**

   **2025, Boligelektrikeren AS: Montert ringeklokke og tre lamper.**

   **2024, Smartstrøm AS: Elektrisk arbeid i forbindelse med nye bad, vaskerom, gang og kjellerbod i underetasje. Inkluderer montering av lamper, varmekabler, stikkontakter m.m., samt flytting av sikringsskap og inntakssikring.**

   **2024, Elmesteren AS: Installert nytt sikringsskap og ny inntakssikring. Utført flere utbedringer av det elektriske anlegget, blant annet installasjon av flere stikkontakter og nye spotlys med dimmer.**

   **2021, Elmesteren AS: I forbindelse med oppussing av øverste etasje ble det montert flere uttak, flyttet uttak over gulvlister, reparert ledning og montert åtte taklamper.**

   **2019, Elmesteren AS: Kontroll av elektrisk anlegg, installasjon av kokeplater og komfyr, samt montering av taklamper (spotter).**

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.





## 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?



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, sprengsteinfylling og pukk.
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'*

I 2020 ble det utført gravearbeider og drenering langs nord- og østsiden av boligen. Arbeidene ble utført av Bakken Bygg og Anlegg AS.
For øvrig er dreneringen av ukjent type og alder, med stedvis synlig knotteplast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
– Stedvis synlig knotteplast fra sørsiden uten topplist.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament/gulv er utført i støpt betong. Det antas at konstruksjonen ikke er spesielt isolert eller fuktsikret mot terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### TG 2 Terrengforhold

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Boligen ligger i et område med fysisk risikoklasse 1 av 6 for overvann, som tilsier lav risiko for problemer knyttet til kraftig nedbør eller dårlig drenering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke registrert behov for umiddelbare utbedringer, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig. Det er ikke lagt inn umiddelbare tiltak, men det må påregnes vedlikehold eller tiltak ved fremtidige endringer eller skader.

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger for vann og avløp er utført i plast (PP/PEL), med nye avløpsrør tilknyttet det kommunale nettet i gaten. Tilstanden er vurdert utelukkende basert på alder, med referanse til SINTEF Byggforsk sin forventede brukstid på 50–60 år.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Byggemåte:
Konstruksjon: trekonstruksjon.
Utvendig kledning: stående trepanel.
Fundamentering: eldre telefonstolper direkte på terreng.
Gulv: jordgulv.
Takform: saltak.
Taktekking: shingel.
Undertak: bord.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1994

**Kommentar**
Hentet fra tidligere salgsoppgave.

**Standard**
Garasjen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje. Ytterveggene er bygget med stokker av ulike tresorter, og det er noe usikkerhet knyttet til dimensjonering og bæreevne.

**Vedlikehold**
Kledningen går stedvis ned mot terreng, noe som krever jevnlig og godt vedlikehold for å forhindre fuktskader.

**Beskrivelse**
Byggemåte:
Garasje oppført med svill direkte på dekke
Yttervegger: trekonstruksjon
Utvendig kledning: stående og liggende trepanel
Leddport: uisolert, med automatisk portåpner
Dør: separat dør i tillegg til port
Takform: saltak
Undertak: respatex
Taktekking: takstein
Takrenner og nedløp: plastbelagt stål
Strøm: innlagt
Gulv: støpt betong

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



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

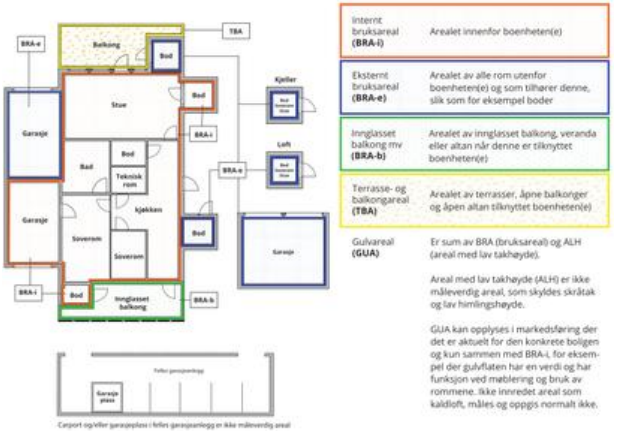
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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




| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 120 | | | 120 | 40 |
| Underetasje | 93 | | | 93 | 25 |
| Underetasje/kjeller | 24 | | | 24 | |
| **SUM** | **237** | | | | **65** |
| **SUM BRA** | **237** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Soverom, Bad, Kjøkken, Entré, Soverom 2, Spisestue, Stue, Grov kjøkken | | |
| Underetasje | Stue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bad, Teknisk rom, Toalettrom, Gang | | |
| Underetasje/kjeller | Hall/forstue, Vindfang, Bod, Verksted | | |

**Kommentar**

TBA:
- Terrasse fra 1. etasje på ca. 40 m²
- Terrasse fra underetasje på ca. 25 m²

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret, men det er gjort enkelte mindre endringer i rominndelingen som ikke samsvarer med dagens bruk.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

**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:* 2025 – Boligelektrikeren AS:
- Montering av ringeklokke.
- Montering av tre lamper.

2024 – Ole Bror Bentsen AS (entreprenør) og Håst Rør AS:
- Totalrenovering av toalett, bad, vaskerom og teknisk rom i underetasje.
- Opphakking av gammelt gulv i bod, gang, toalett og vaskerom.
- Støping av nytt betonggulv.
- Oppføring av nye vegger.
- Flislegging av gulv.
- Flislegging av vegger på bad og toalett.
- Montering av våtromsvegger på vaskerom og gang.
- Flytting av sikringsskap.
- Utskifting av avløpsrør og omlegging av vannrør.
- Installering av baderomsinnredning, inkl. ny varmtvannstank.
- Diverse rørlegger- og elektrikerarbeid.



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

- Nye sluk og membran grunnet totalrenoveringen.

2024 – Smartstrøm AS:
- Montering av lamper, varmekabler og stikkontakter til nye bad, vaskerom, gang og kjellerbod i underetasje.
- Flytting av sikringsskap og inntakssikring.

2024 – Elmesteren AS:
- Montering av nytt sikringsskap og ny inntakssikring.
- Oppgraderinger av det elektriske anlegget, inkl. flere stikkontakter og spotlys med dimmer.

2024 – Håst Rør AS:
- Generell rørleggerarbeid i forbindelse med bad- og vaskeromsinstallasjon.
- Tilkobling av rør, tetting av ubrukt avløp.
- Montering av vannmåler og slamavskiller.
- Nye avløpsrør ut til offentlig rørnett.

2024 – Northern Service AS via Ole Bror Bentsen AS:
- Installasjon av balansert ventilasjon i huset.

2024 – Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS via Ole Bror Bentsen AS:
- Etterisolering av hele murveggen mot øst.
- Montering av nye vinduer i østveggen.

2024 – BB Betong AS via Ole Bror Bentsen AS:
- Støping av ny støttemur i betong mot naboen på nedsiden av huset.

2021 – Elmesteren AS:
- Montering av flere uttak i øverste etasje.
- Flytting av uttak over gulvlist.
- Reparasjon av ledninger.
- Montering av åtte taklamper (i forbindelse med oppussing av øverste etasje).

2020 – Bakken Bygg og Anlegg AS:
- Gravearbeid og drenering av nord- og østsiden av huset.

Tilleggsarbeider:
- Montering av husdrenskum med mulighet for tilkobling av senkepumpe.
- Fjerning av deler av fjell, hulltaging for trollkraft.
- Støping av nytt utvendig fundament på hjørnet mot garasje.

Riving av deler av soverom:
- Fjerning av gammelt trevirke og isolasjon.
- Montering av vindtett duk, tetting med siga-tape.
- Ny isolasjon, ny dampsperre, ny ventil for tilluft.
- Innlekting med 48 mm, ny Glava, nye panelbord.
- Priming og sparkling av gulv i soverom.

2020 – BUL Bygg AS:
- Erstatning av gammel trevegg med ny murvegg nederst ved verkstedet.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Uthus | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

Romfordeling

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Garasje | | 42 | | 42 | |
| SUM | | 42 | | | |
| SUM BRA | 42 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Garasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

**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

**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 | 213 | 24 |
| Uthus | 0 | 0 |
| Garasje | 0 | 0 |

**Kommentar**

Enebolig

S-rom:
- Teknisk rom på ca. 1 m²
- Bod 1 i underetasje på ca. 9 m²
- Bod 2 i underetasje på ca. 9 m²
- Bod 3 i underetasje/kjeller på ca. 5 m²

Garasje



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.4.2025 | Emil Nguyen | Takstingeniør |
| | Urd Vindenes | Kunde |
| | Stephan Christopher Hermann Neuhaus | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 115 | 455 | | 0 | 1760.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Jonas Lies vei 60

**Hjemmelshaver**
Neuhaus Stephan Christopher Hermann,
Vindenes Urd

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et veletablert villaområde på grensen mellom Bragernes og Åssiden, med flott utsikt mot byen, Strømsø-åsen og Eiker. Området er barnevennlig, solrikt og har kort vei til turområder, skoler, barnehager og gode bussforbindelser til sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er stor og pent opparbeidet med plen, prydbusker og beplantning, samt gruset og steinsatt gårdsplass.
Uteplasser og terrasser gir gode solforhold og flott utsikt.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 6 250 000 | 2018 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Fasadetegninger/endring er - 2024 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetegninger tilbygg - 1996 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetegninger - 1961 | | | Gjennomgått | | Nei |
| El-tilsynsrapport - 2024 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsoppgave - 2018 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring utbedring, V-El installasjon AS - 2020 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Feierrapport - 2021 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Boligmappa.no | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.05.2025 | |
| 2 | 02.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# 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.

Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 455
3301 DRAMMEN

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 hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/SM8899

## 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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0025/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Stephan Christopher Hermann Neuhaus, Urd Vindenes

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. desember 2018

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 2270047
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2024, Ole Bror Bentsen AS (entreprenør, bl.a. brukt Håst rør AS): Totalrenovering av toalett, bad, vaskerom og teknisk rom i 2. etasje. Arbeidet innebar å hakke opp det gamle gulvet i den gamle boden, gangen, toalettet og vaskerommet, støpe nytt betonggulv, sette opp nye vegger, flislegge gulv, flislegge vegger på bad og toalett, sette opp våtromsveggplater på vaskerom og gang, flytte sikringsskap, skifte ut avløpsrør og legge om vannrør, sette inn baderomsinnredning inkl. ny varmtvannstank, div. rørlegger- og elektrikerarbeid.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2024, Ole Bror Bentsen AS (entreprenør) og Håst rør AS: Nye sluk og membran pga. totalrenovering i 2. etasje.



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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2024, Ole Bror Bentsen AS, se informasjon om oppsett av bad, vaskerom og toalett over. Badet i øverste etasje (3. et.) er fra 1997 og har fått nytt røropplegg pga. oppussing av badet under i 2024, og ventilasjon som del av balansert ventilasjon.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ny takstein i 2015.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2020, Bakken Bygg og Anlegg AS: Gravearbeider og drenering av nord- og østsiden av huset, og tilleggsarbeider: -Montert husdrenskum med mulighet for tilkobling av ny senkepumpe og utløp for denne. Dette grunnet fjell imot fundament som ikke lar seg pigge eller fjerne da dette vil få store setningsskader på fundament og grunnmur. -Fjernet deler av fjell, ekstra hulltaging for trollkraft. -Støpt nytt utvendig fundament på hjørnet mot garasje, primet og støpt med fiberarmert betong. -Revet deler av soverom, fjernet gammelt trevirke og isolasjon, lagt inn ny vindtett duk på hjørnet, tettet med siga-tape, ny isolasjon, ny dampsperre, ny ventil for tilluft, lektet inn 48mm, ny 5.cm glava, nye panelbord på revet område. -Primet og sparklet gulv i soverom.

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2025, Boligelektrikeren AS: Montert ringeklokke, montert tre lamper 2024, Smartstrøm AS: Montert lamper, varmekabler, stikk, m.m. til nye bad, vaskerom og gang, og til kjellerbod i 2. etasje. Flytta sikringsskap og inntakssikring. 2024, Elmesteren AS: Nytt sikringsskap, ny inntakssikring og andre utbedringer av det elektriske anlegget, bl.a. installasjon av flere stikk og nye spotlys med dimmer. 2021, Elmesteren AS: Montering av flere uttak i øverste etasje, flytte uttak over gulvlist, reparasjon av ledning, montering av åtte taklamper. Gjort i forb. med oppussing av øverste etasje. 2019, Elmesteren AS: Sjekk av elanlegg, installering av kokeplater og komfyr, montering av taklamper (spotter).

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Eltilsynet hadde kontroll i mars 2024, følgende avvik ble påpekt og utbedra av Elmesteren AS: Sikringsskap øverste etasje 1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. FEL § 28, Gjelder hull i sikringsskapet. Kjøkken 2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder varmeovn, permanent tilkoblet via skjøteledning. Samtidig er den aktuelle skjøteledningen av type PR kabel, koblet med støpsel i stikkontakt. Kabelen som er benyttet er ikke egnet for denne bruken. 3. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder sensor til komfyrvakt. Fjernet / ikke montert riktig. Bakrom kjøkken 4. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder fryser og kjøleskap, permanent tilkoblet via skjøteledning. Vaskerom U.etasje 5. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22, Gjelder løs PR kabel, plassert i tak. Synlig kobber. Ute 6. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36, Gjelder løs PR kabel kveilet rundt fotocelle. Samtidig er den aktuelle PR kabelen avmantlet utenfor deksel / kapsling til lampe, plassert ved nedre inngangsparti. 7. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21, Gjelder lamper, plassert på vegg ved nedre og øvre inngangsparti. Det kunne ikke måles jordforbindelse, videre var det ikke synlig merket utstyr klasse 2. Hvis det må tilkobles jording på utstyret, må resultat av kontinuitetsmåling påføres. Jording 8. Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet. Jf. FEL § 19, Det kunne på kontrolltidspunktet ikke lokaliseres / påvises noen utjevningsforbindelse til avløpsrør. 9. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. FEL § 22, Gjelder smeltesikring og patronlokk (synlig misfarging) til inntakssikring. Det aktuelle patronlokket har smeltet fast og den kan ikke betjenes normalt. Elektroinstallatør må samtidig etterse / utbedre kabler tilkoblet primær- / sekundærside av inntakssikringer.

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2024, Håst rør AS: Generell rørleggerjobb i forb. med bad- og vaskeromsinstallasjon, tilkobling av rør. Tetting av ubrukt avløp, montering av vannmåler og slamavskiller. Nye avløpsrør helt ut mot rørnettet i gata.

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 1993 (tidl. eier): Bygd på ny del av huset. Viser til dokumentasjon vi har overtatt. 2024, Ole Bror Bentsen AS og arkitekt Stine Ramberg Andersen. Søkt om og fått tillatelse av Drammen kommune til fasadeendringer, inkl. etterisolasjon av murvegg, nye vinduer. Store deler av dette arbeidet er utført (av Ole Bror Bentsen AS), men ikke alle fasadeendringer er gjennomført. Vinduene er imidlertid kjøpt inn og kan følge med boligen.

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

Nei



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

Ja

**Beskriv:** Oljetank (parafinbrenner) blei fjerna i 2019 av Arne Skarra AS.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2024: Installasjon av balansert ventilasjon i huset, Northern Service AS via Ole Bror Bentsen AS. 2024: Etterisolert hele murveggen mot øst og satt inn nye vinduer i denne veggen. Rolf Erik Nilsen Murerforretning AS via Ole Bror Bentsen AS. 2024: Støpt ny støttemur i betong mot naboen på nedsiden av huset. BB betong AS via Ole Bror Bentsen AS. 2020: Ny murvegg nederst ved verkstedet (erstattet trevegg). BUL Bygg AS. 2019: Nye gulv (laminat) og varmefolie i stue og soverom i øverste etasje. Nye skyvedørsgarderober i soverom og gang utafor badet. Nye vegg- og takplater, ny isolasjon i yttervegger i stua og soverommet i øverste etasje. MM Tran AS. 2019: Riving av gammel peisinnsats og vedovn. Satt opp ny peisfront, forblending, montering av ny peis, oppmuring og pussing av pipe, inkl. pigging/riving av mur ved vedovn, montering og tilkobling av ny peisinnsats, røykrør opp i bunn på pipe. Muring av ny front rundt peisinnsats. Arne Skarra AS.

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Ifølge egenerklæring fra forrige eier (datert 2018) ble det utført radonmåling i 2012, med resultat 239.86 og 280.

## Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Vedovn i kjeller og 2. etasje har ikke vært i bruk pga. at vi ikke har hatt behov. Fuger ikke fyllt med mørtel på skorsteinsvanger nede i kjeller/verksted. Ellers ingen problemer ildstedene/pipeløp.

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

Ja

**Beskriv:** Noe innsig i verkstedet nederst i huset.

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

Ja

**Beskriv:** Takvinduer på badet i øverste etasje er punktert. En gulvplanke ytterst på verandaen er knekt. Deler av trappa fra gata opp til huset måtte fjernes pga. graving og rørleggerarbeidet høsten 2024 og er ikke bygd opp igjen. Det er lett framkommelig der.

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

Ja

**Beskriv:** Det har tidligere vært feil i montering av spotlys, fastmonterte skjøteledninger, feilmontert komfyrvakt og feil i sikringsskap (fra tidligere eier, se punktet om elkontroll). Dette er rettet opp av faglærte.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** - Garderobeskapdører går litt tregt. - Boblebadet i øverste etasje (det gamle badet) er ikke kobla til elanlegget, så det virker bare som vanlig badekar, ikke boblebad .

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei



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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave fra 2018: P-rom/BRA/BTA 189/239/256 kvm

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Nabo i Jonas Lies vei 58 har søkt om og fått tillatelse til å bygge nytt hus på tomta si. Dette vil ikke medføre særlige endringer i bruken av Jonas Lies vei 60 da dette huset vil komme på oversiden av huset om det bygges.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Fjerna i 2019

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

Nei

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

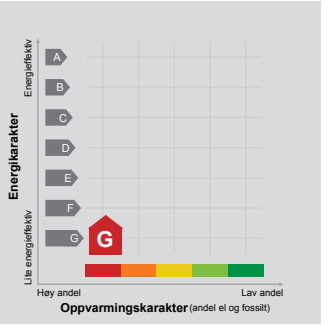
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 10-0025/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jonas Lies vei 60 |
| Postnummer | 3022 |
| Sted | DRAMMEN |
| Kommunenavn | Drammen |
| Gårdsnummer | 115 |
| Bruksnummer | 455 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 158553236 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-114757 |
| Dato | 05.05.2025 |




**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Tiltak utendørs**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Montere automatikk 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** | 1962 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 237 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## 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/lovverk/).*

*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 for 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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Jonas Lies vei 60

Nabolaget Øren/Jonas Lies vei/Heiaterrassen - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Øren skole (1-7 kl.)** | 430 elever, 19 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Akademiet realfagsskole Dramme...** | 98 elever, 9 klasser | 18 min 1.4 km |
| **Rødskog skole (1-7 kl.)** | 145 elever, 8 klasser | 24 min 1.6 km |
| **Børresen ungdomsskole (8-10 kl...** | 356 elever, 26 klasser | 25 min 1.8 km |
| **Kjøsterud skole (8-10 kl.)** | 409 elever, 30 klasser | 6 min 2.3 km |
| **Akademiet Ypsilon vgs** | 200 elever | 18 min 1.4 km |
| **Åssiden videregående skole** | 1020 elever, 68 klasser | 7 min 3.5 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Jonas Lies vei 54** | Linje 61 | 2 min 0.1 km |
| **Gulskogen stasjon** | Linje R12, R13 | 24 min 1.6 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | | 1 t 1 min |
| **Oslo Gardermoen** | | 1 t 13 min |

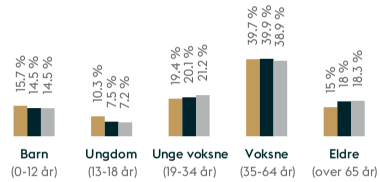
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Øren andelsbarnehage (1-5 år)** | 61 barn | 11 min 0.8 km |
| **Bacheparken barnehage (1-5 år)** | 72 barn | 14 min 1 km |
| **Norlights Montessoribarnehage ...** | 40 barn | 16 min 1.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Landfalløya** | 11 min |
| **Coop Extra Åssiden** | 20 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Øren/Jonas Lies vei/Heiat. | 937 | 391 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

### Naboskapet
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Øren skole flerbrukshall/fotba...** | 10 min |
| **Kastansjesletta ballplass** | 10 min |
| **SKY Fitness Drammen** | 6 min |
| **Fitness24Seven Drammen** | 7 min |

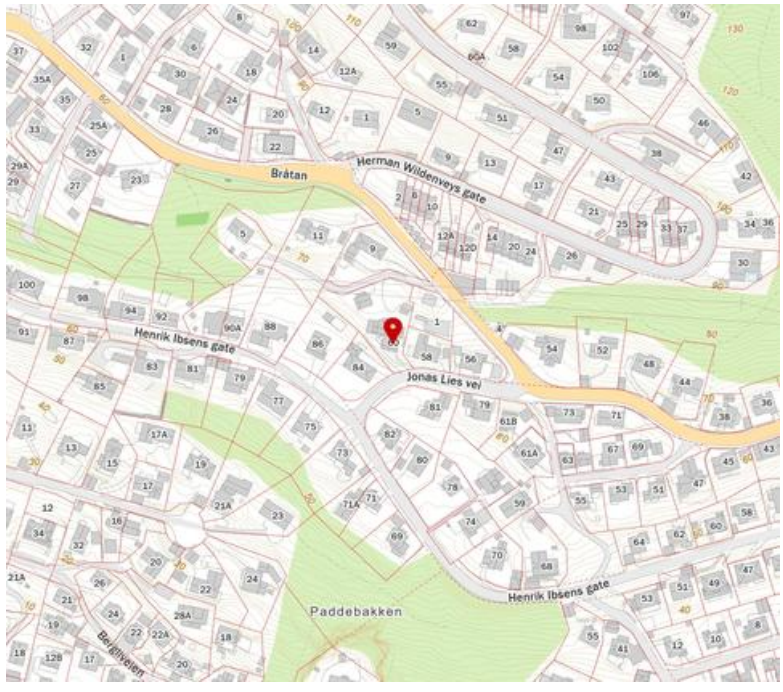
*«Stille og rolig»*

Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



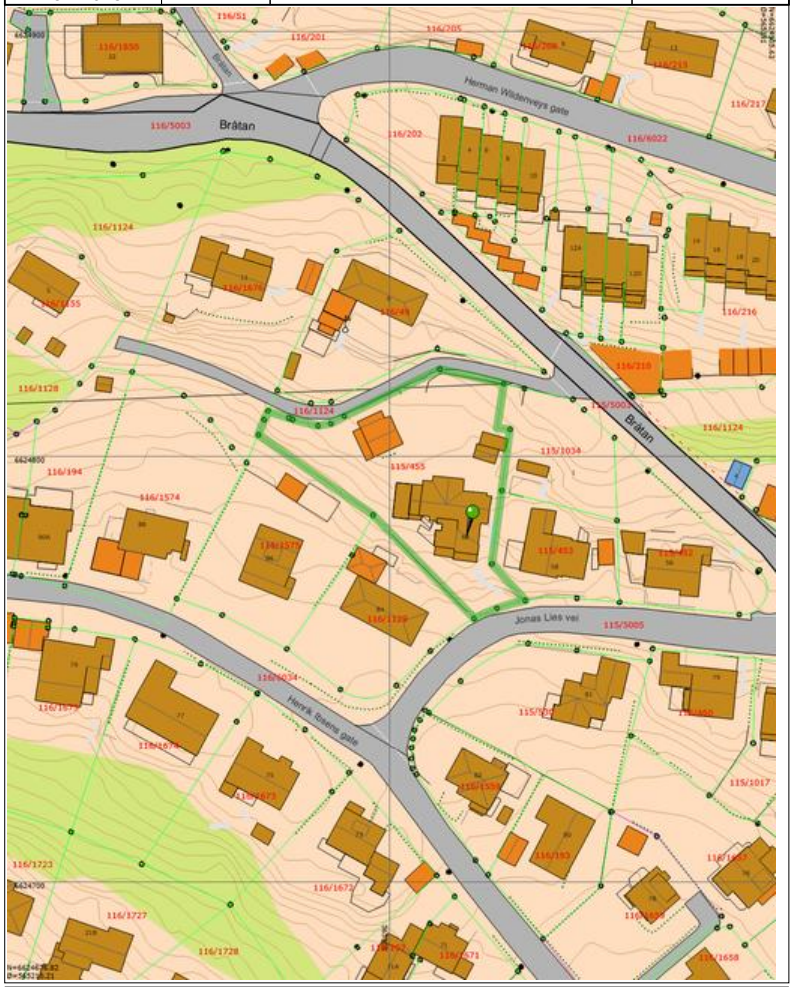

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| Eiendom: | Gnr: 115 | Bnr: 455 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Jonas Lies vei 60<br>3022 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

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

Drammen kommune

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 14.04.2025

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 115 | **Bruksnr.** | 455 | **Festenr.** | 0 | **Seksjonsnr.** | 0 |
| **Adresse:** | Jonas Lies vei 60, 3022 DRAMMEN | | | | | | | | |

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

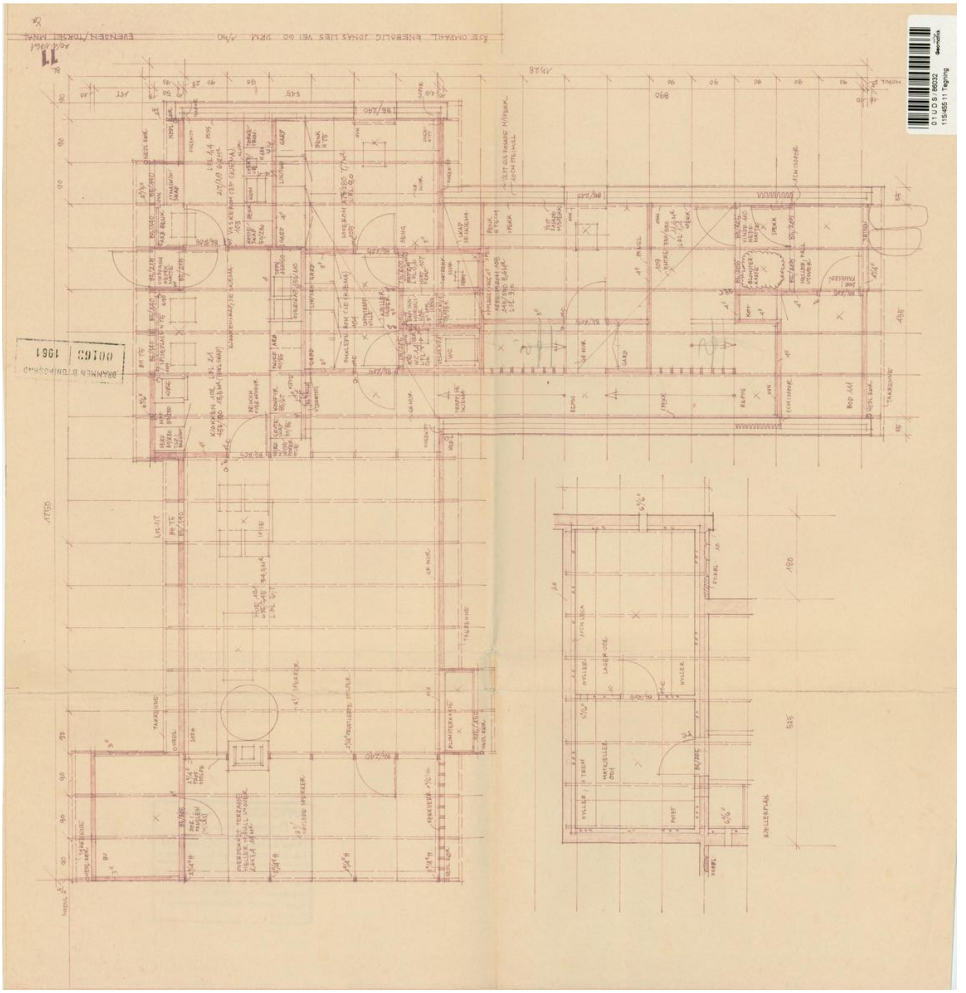
| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen: | ☒ | ☐ |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen: | ☒ | ☐ |
| Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest: | ☒ | ☐ |
| Er bygningen(e) byggeanmeldt: | ☒ | ☐ |
| **Kommentarer**: | Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1962. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen, tlf 32 04 00 00 mandag-torsdag mellom kl. 10.00-14.00. | |

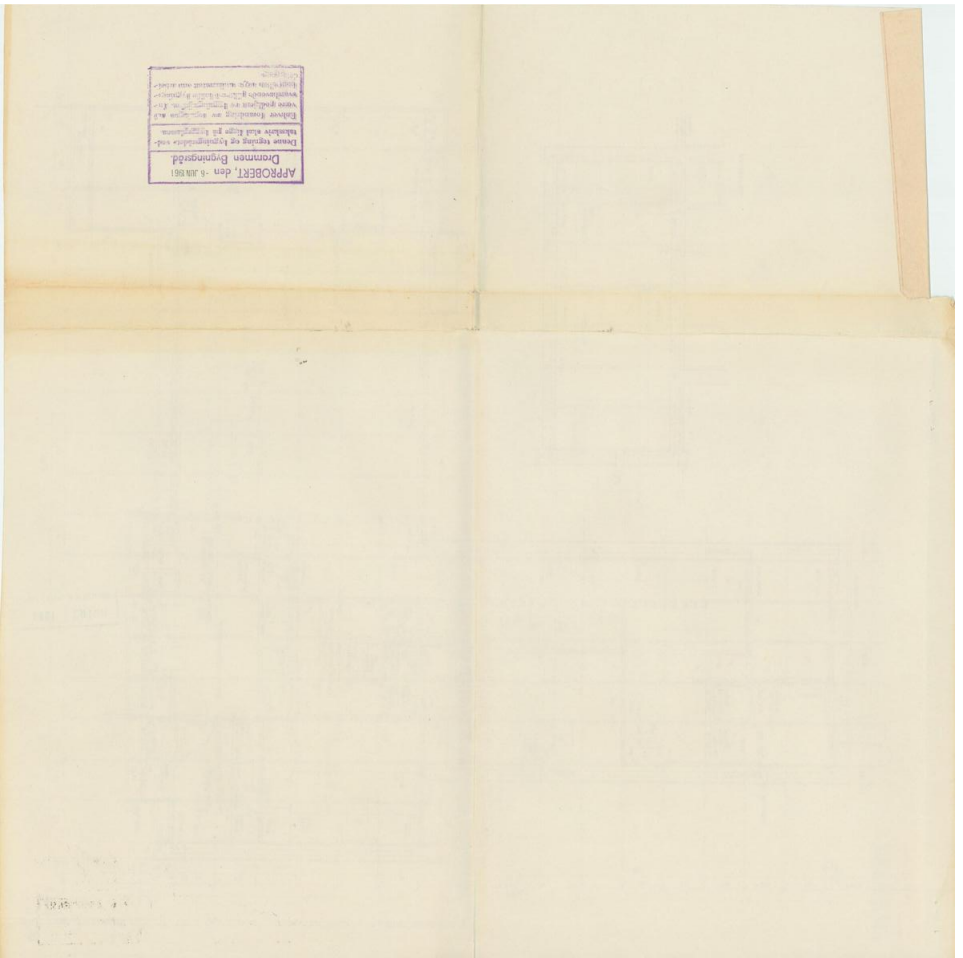
**Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.** Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

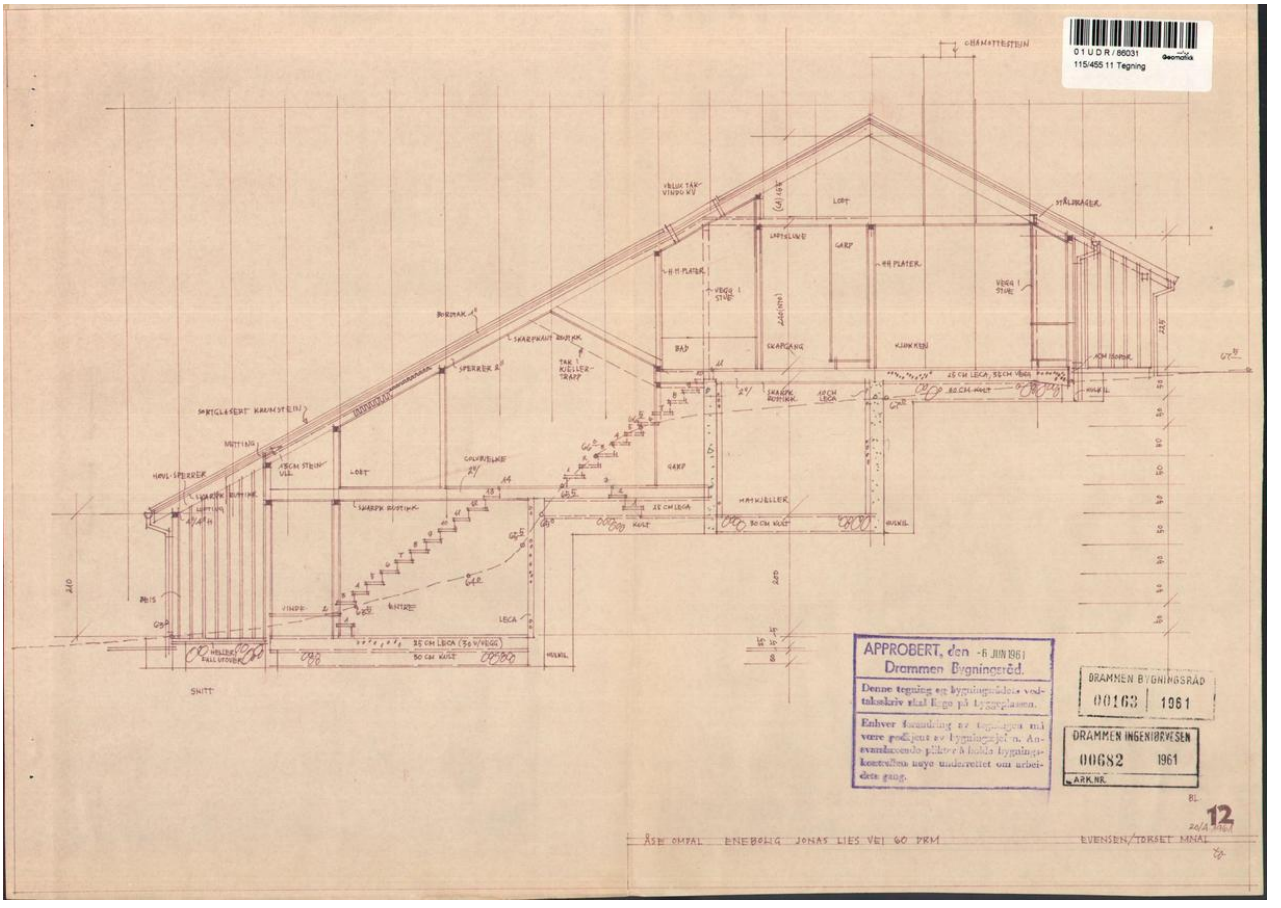
**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

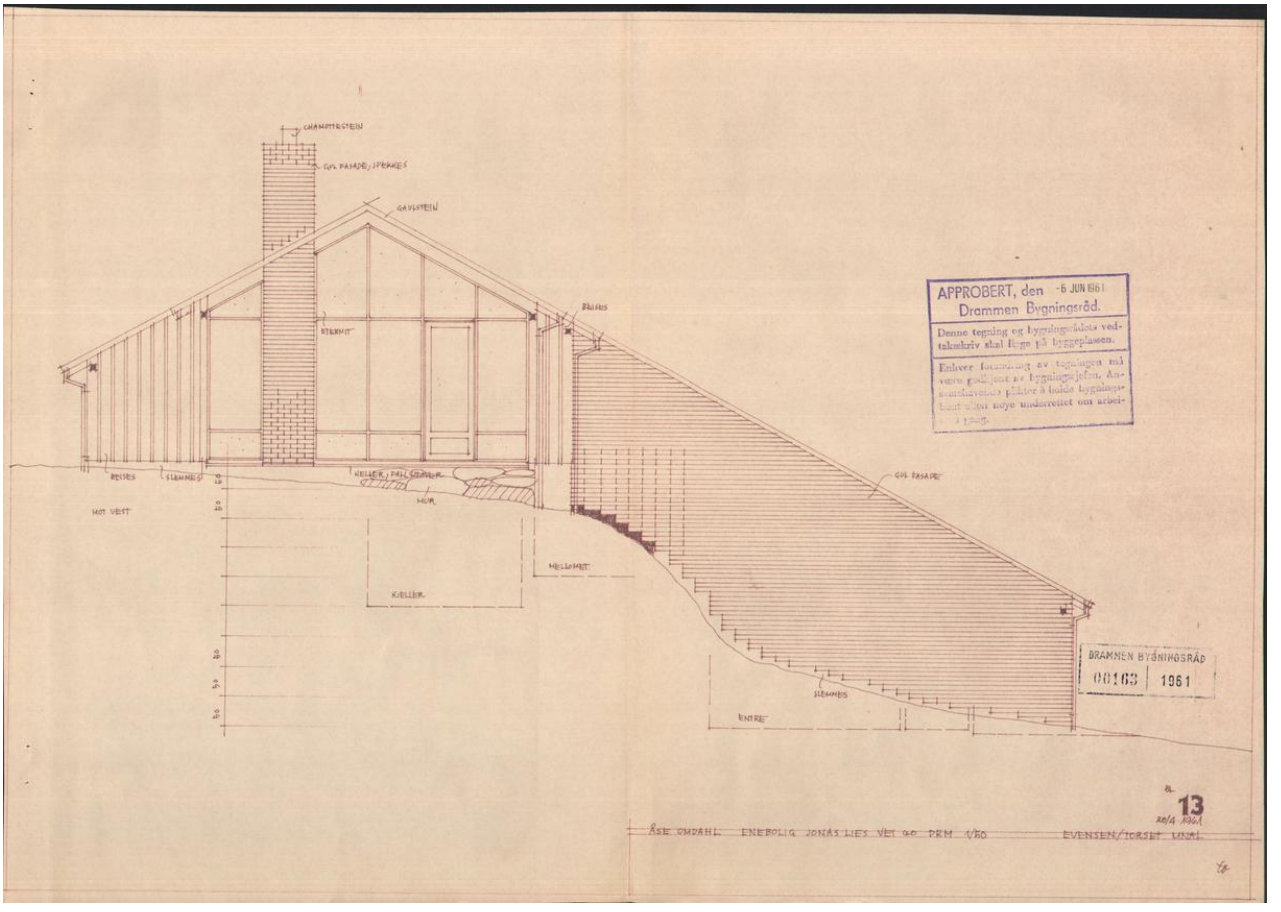
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

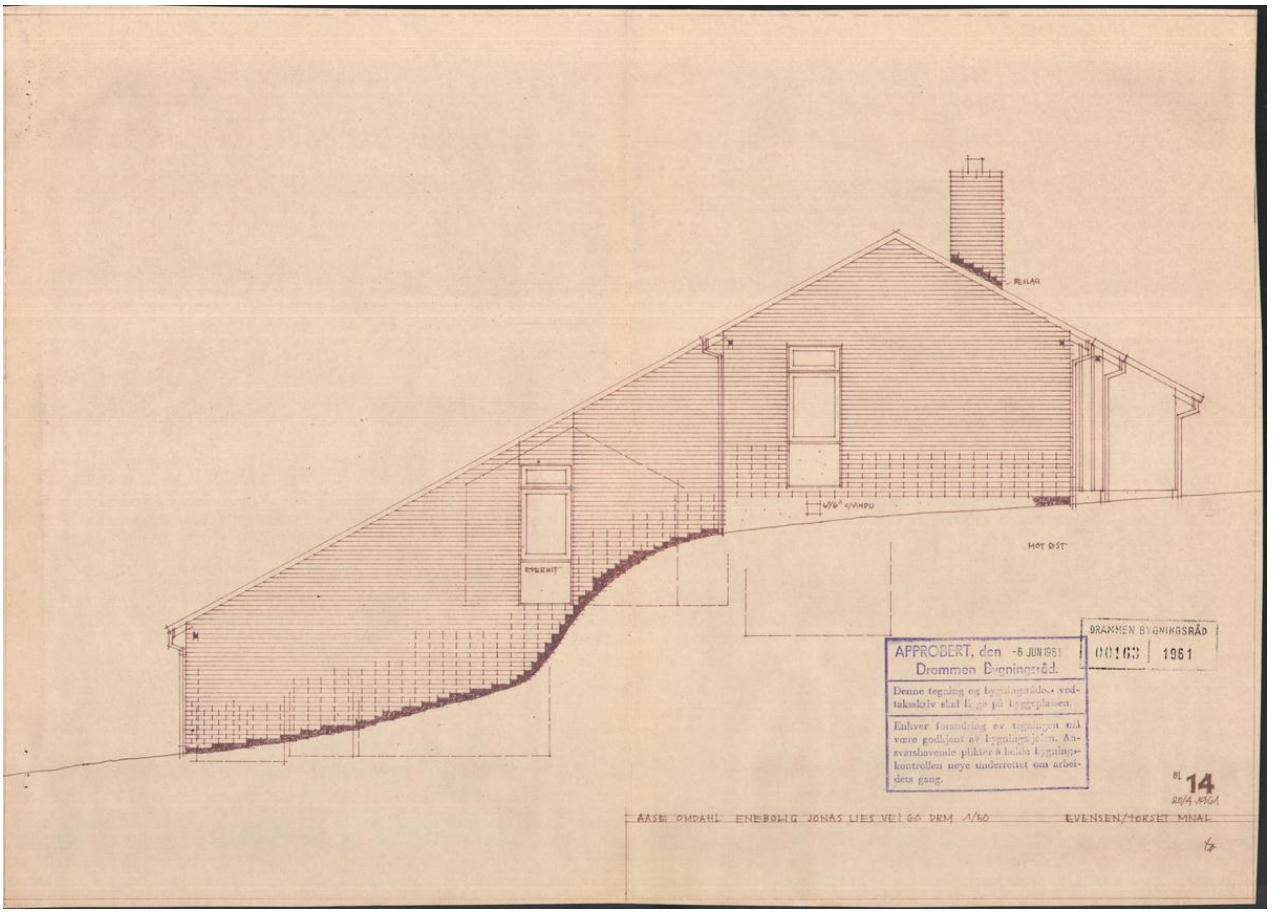



APPROBERT, den -6 JUN 1961
Diemen Bijenlandt

01 U D R / 86031
115/455 11 Tegning
Geomatikk



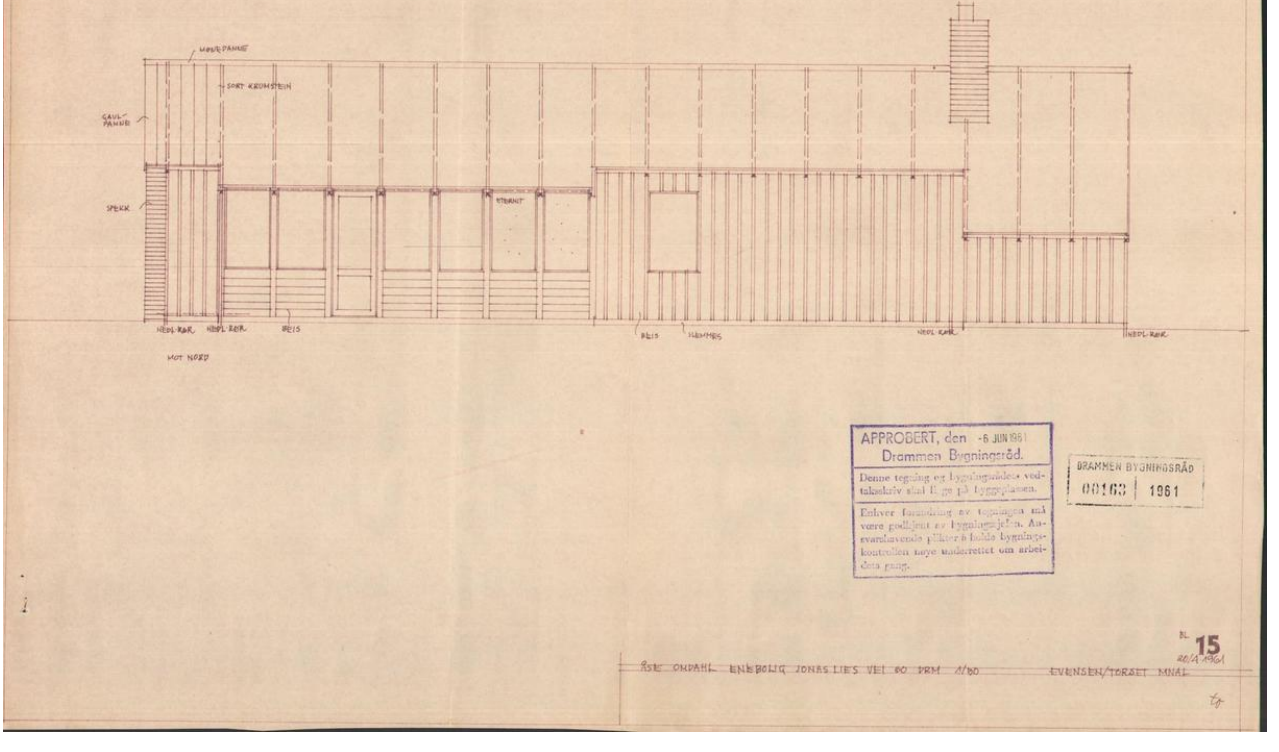



APPROBERT, den -6 JUN 1961
Drammen Bygningsråd.
Denne tegning og bygningsrådets vedtaksskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00163 | 1961

NL 14
20/4 1961

ÅSE OMDAHL ENEBOLIG JONAS LIES VEI 60 DRM 1/50 EVENSEN/TORSET MNAL

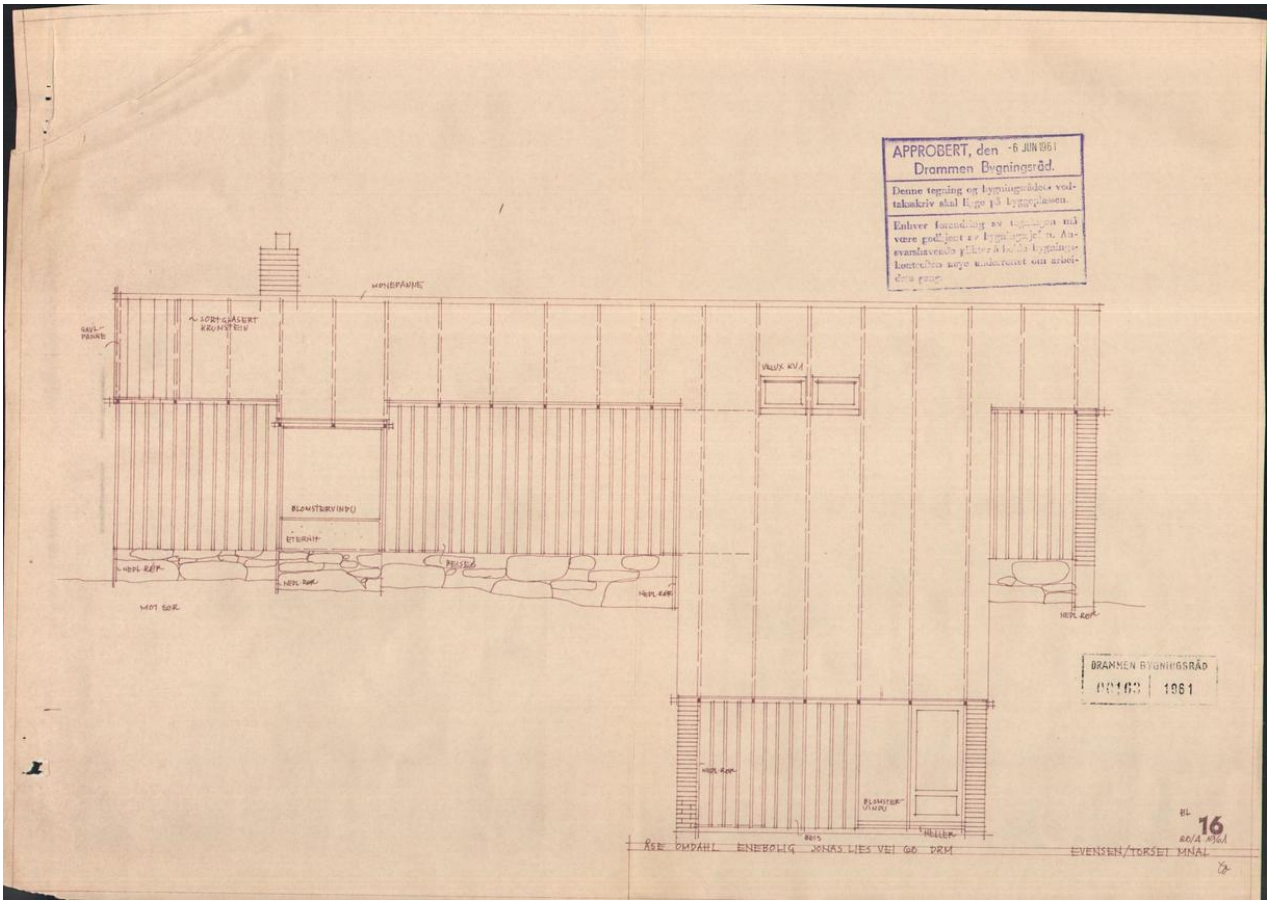


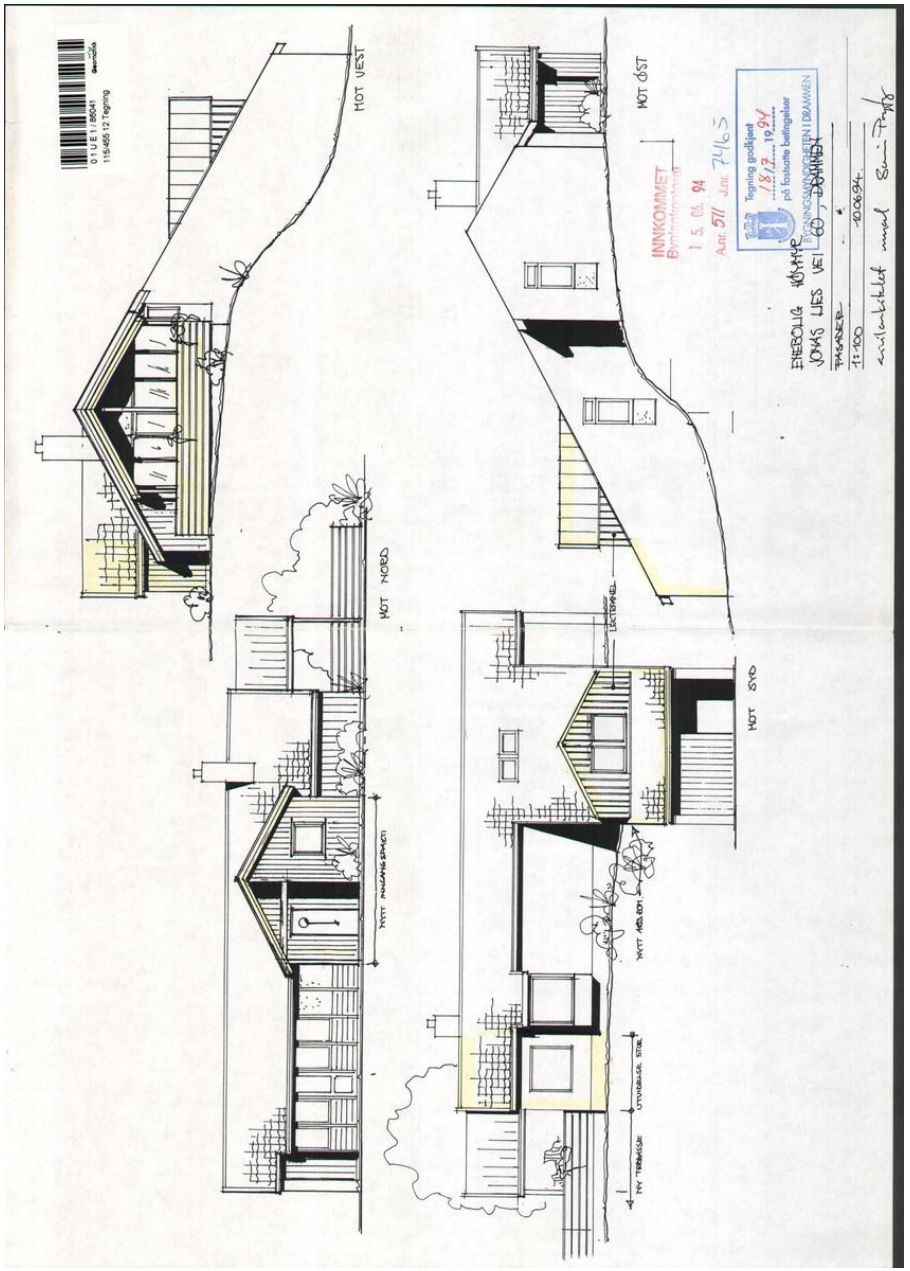

APPROBERT, den -6 JUN 1961
Drammen Bygningsråd.
Denne tegning og bygningsrådets vedtaksskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

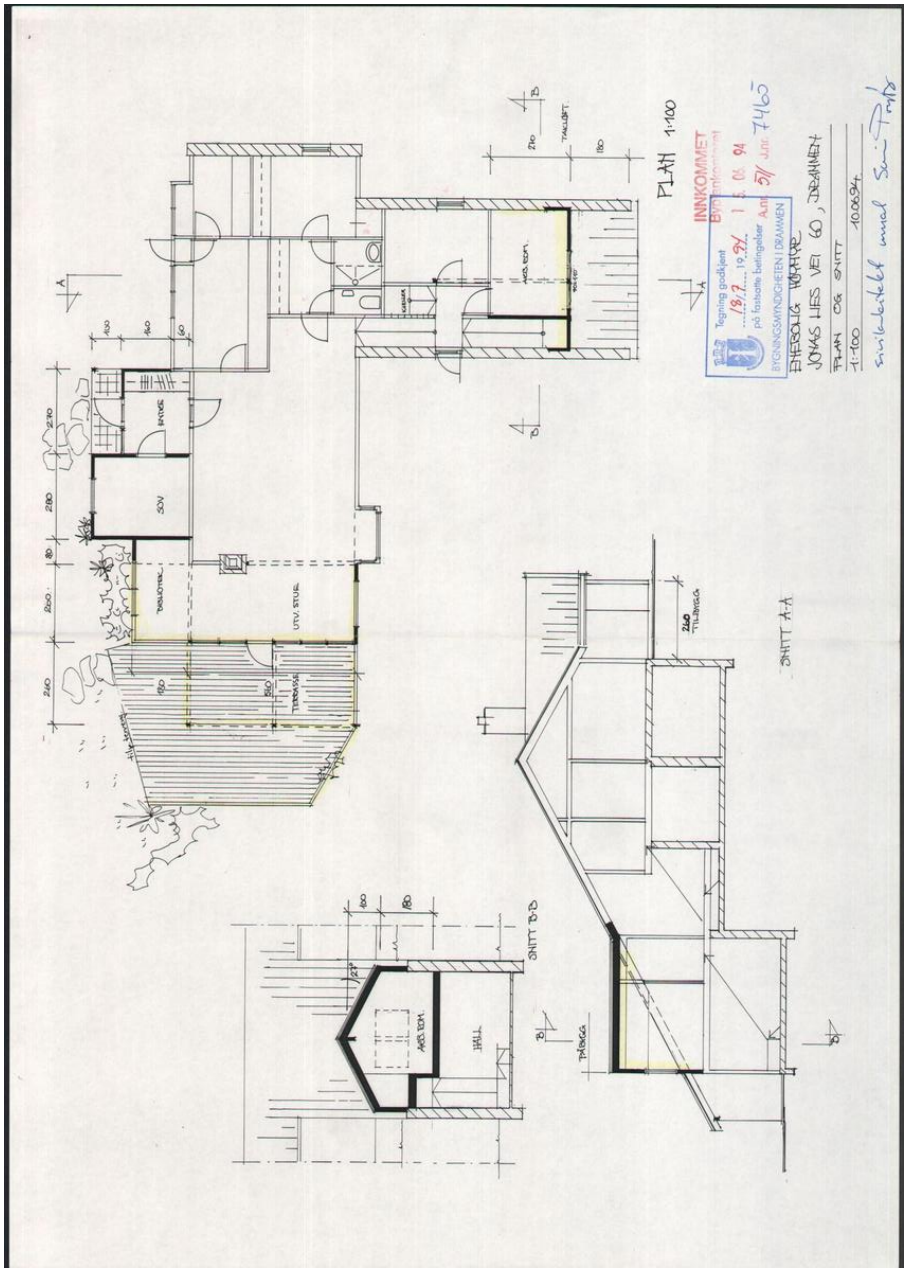
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00163 | 1961

NL 15
20/4 1961

ÅSE OMDAHL ENEBOLIG JONAS LIES VEI 60 DRM 1/50 EVENSEN/TORSET MNAL


APPROBERT, den -6 JUN 1961
Drammen Bygningsråd.
Denne tegning og bygningsrådets vedtakskriv skal ligge på byggeplassen.
MØNEPANNE
SORT GLASERT KRONSTEIN
GAVL-PANNE
VELUX KV/1
BLOMSTERVINDU
ETERNIT
HEPL REP.
MOT SØR
BRAMMEN BYGNINGSRÅD
00163 1961
BLOMSTER-VINDU
HELLER
BL 16
ÅSE OMDAHL ENEBOLIG JONAS LIES VEI 66 DRM
EVENSEN/TORSET MNAL


MOT VEST
MOT NORD
MOT ØST
MOT SYD
INNKOMMET
Byggesaksavdelingen
15. 05. 94
Arkiv 511 Jour. 7465
Tegning godkjent
18/7 1994
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
EIENDOM VOKKE
JONAS LIES VEI 60, DRAMMEN
TEGNING
1:100
10.06.94
Innlevert med Søknad

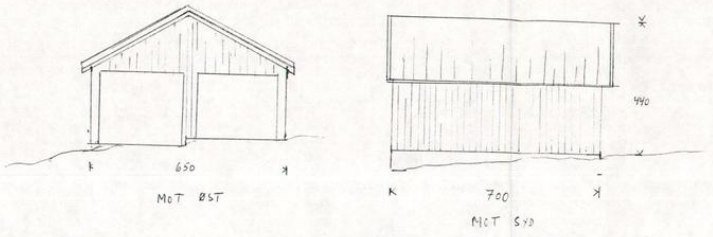

PLAN 1:100
SNITT A-A
SNITT B-B
INNKOMMET
Byggesaksavdelingen
15. 05. 94
Arkiv 511 Jour. 7465
Tegning godkjent
18/7 1994
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
EIENDOM VOKKE
JONAS LIES VEI 60, DRAMMEN
PLAN OG SNITT
1:100
10.06.94
Innlevert med Søknad

Dobbeltgarasje under kraftlinje.

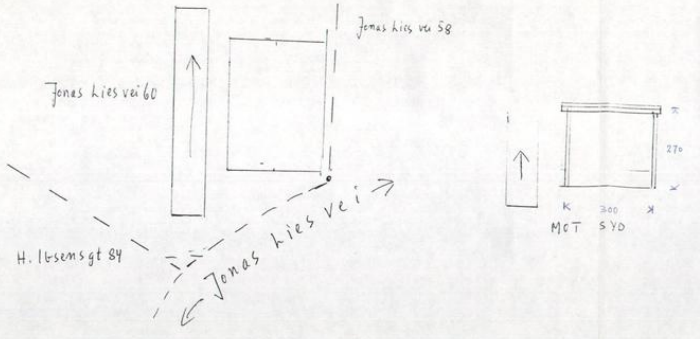
Reisverks garasje i trk.

Fasader

AVST. TIL HØYSPENT LEDN. ca 7-8 m



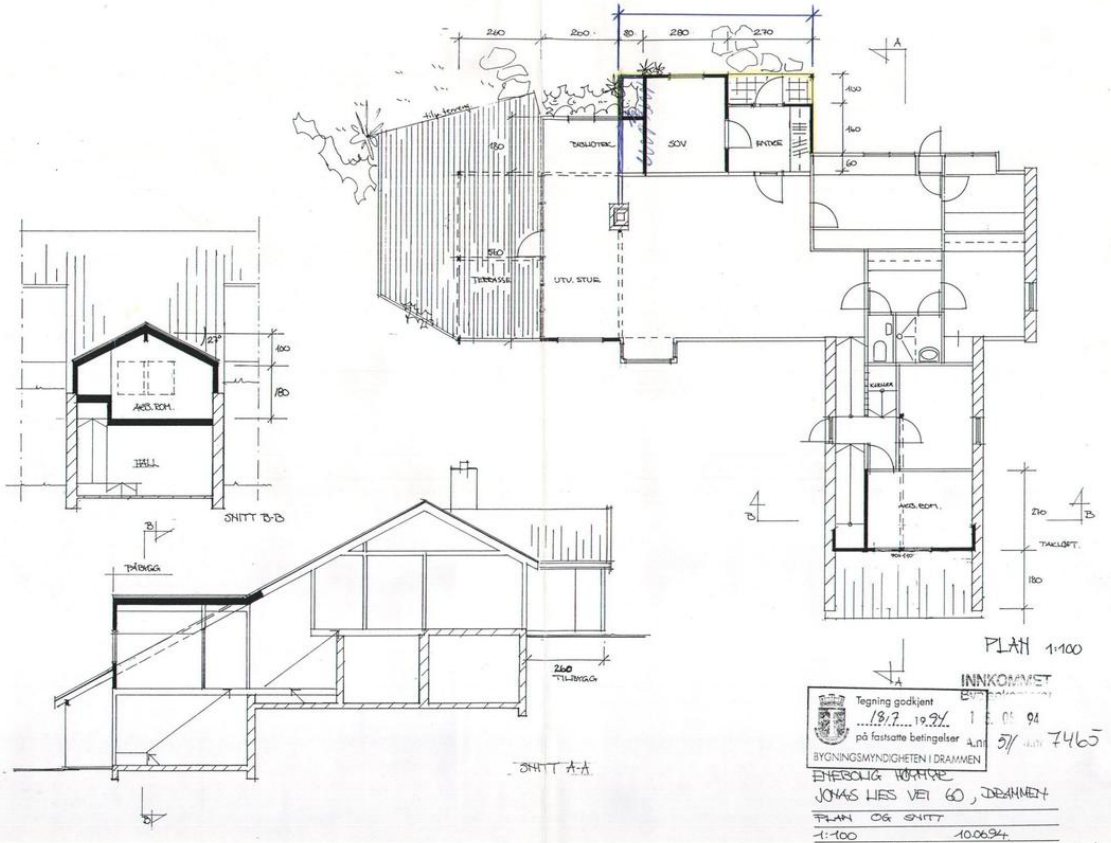

Biloppstillingsplass m. carport, åpen




INNKOMMET
Bygningsetaten
15. 06. 94
A.nr. 511 J.nr. 7465

Tegning godkjent
18/7 19.94
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

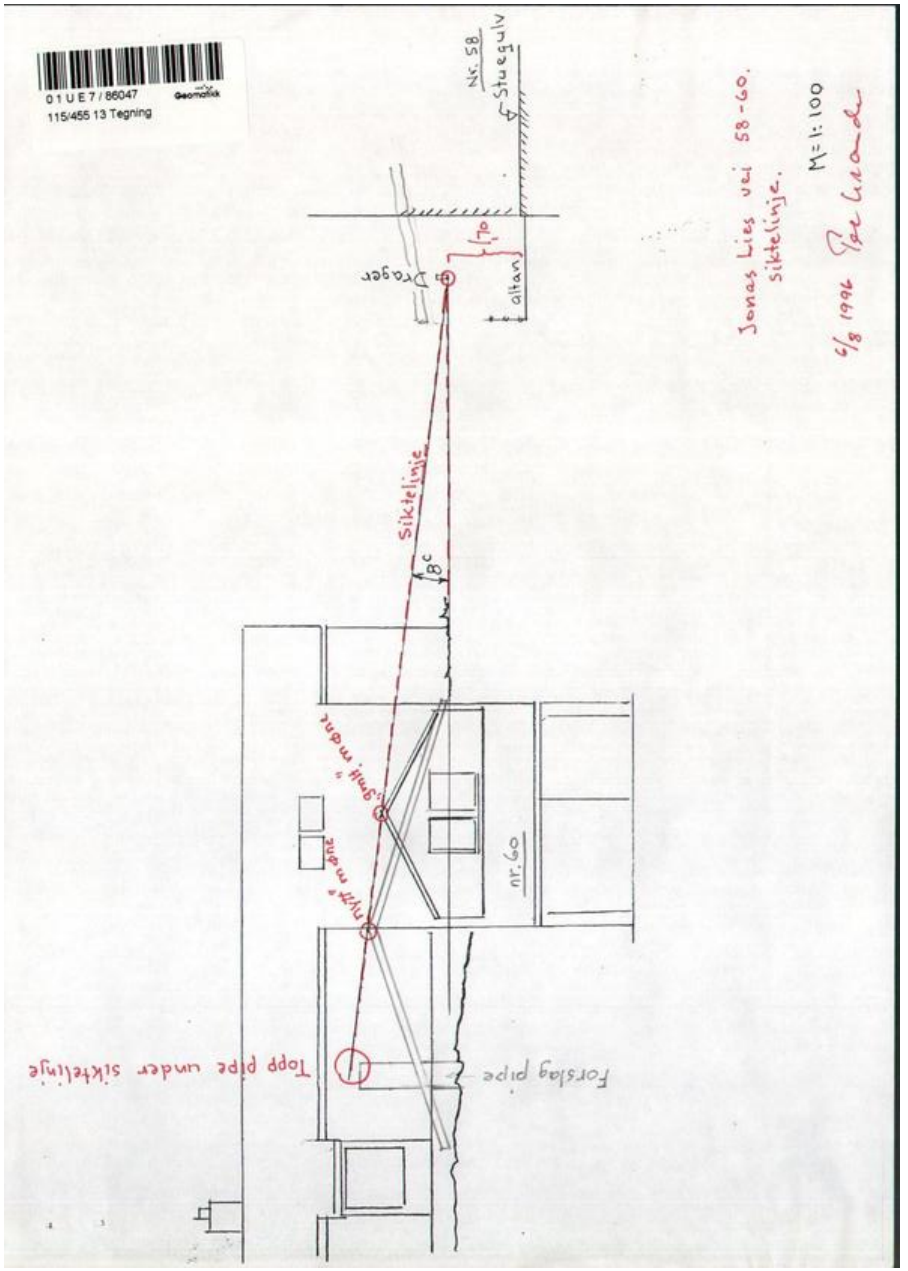
Dobbeltgarasje og carport, Høimyr
Jonas Lies vei 60
Plan/fasader
1:100 – 13.06.94
Tormod Høimyr

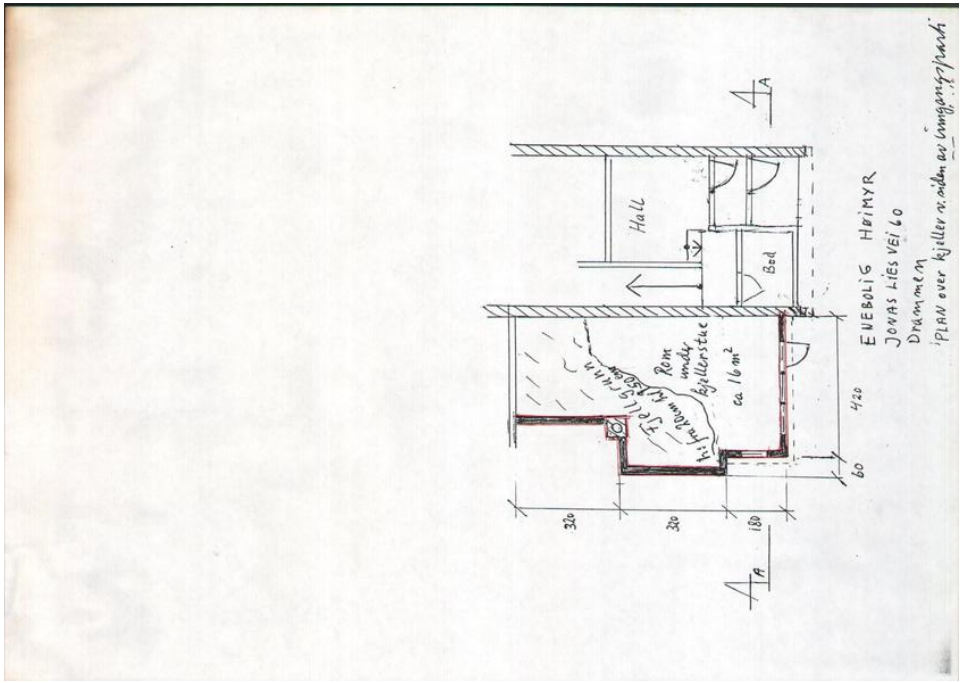


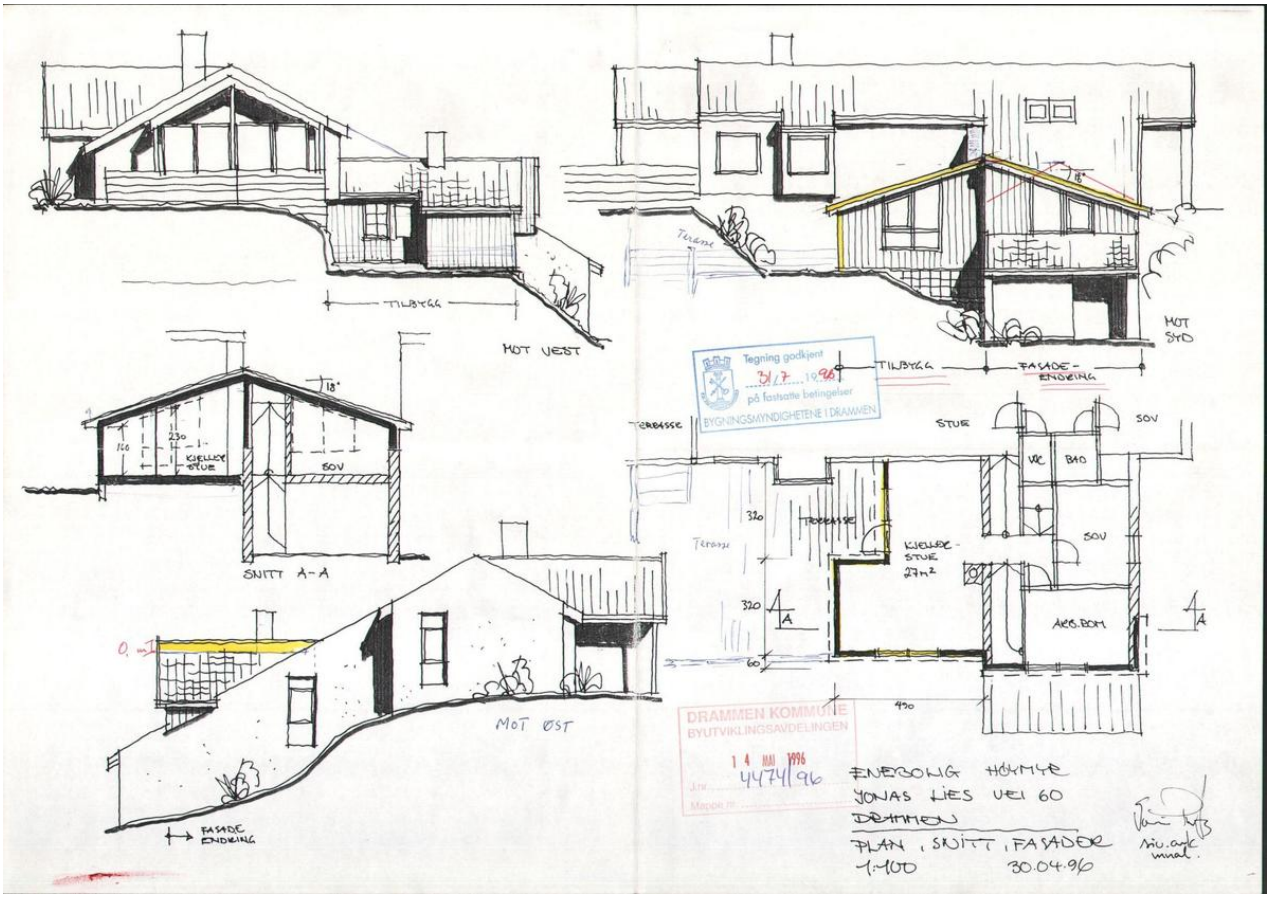

INNKOMMET
15. 06. 94
A.nr. 511 J.nr. 7465

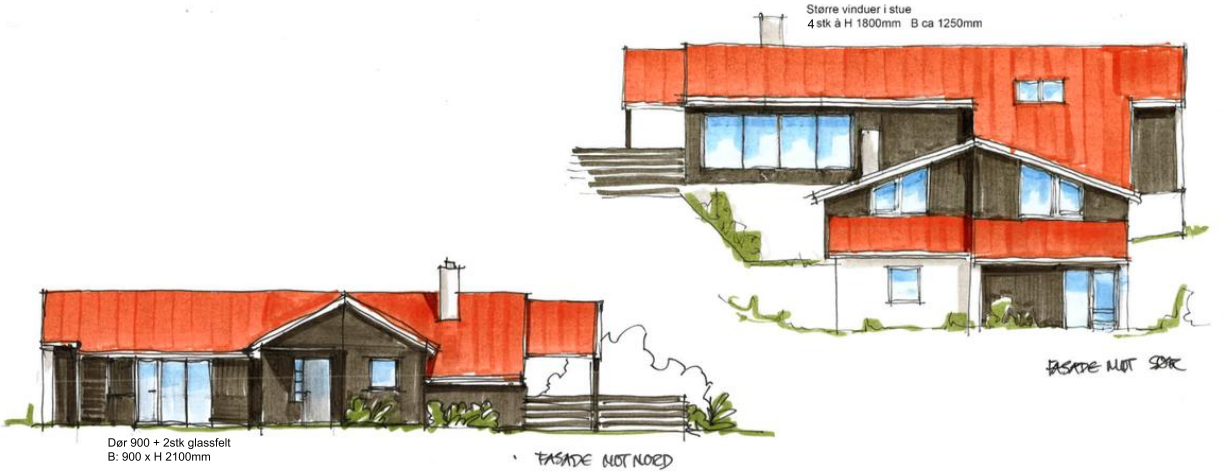
Tegning godkjent
18/7 19.94
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

ENEBOLIG HØIMYR
JONAS LIES VEI 60, DRAMMEN
PLAN OG SNITT
1:100 10.06.94
Situasjonsplan innsendt

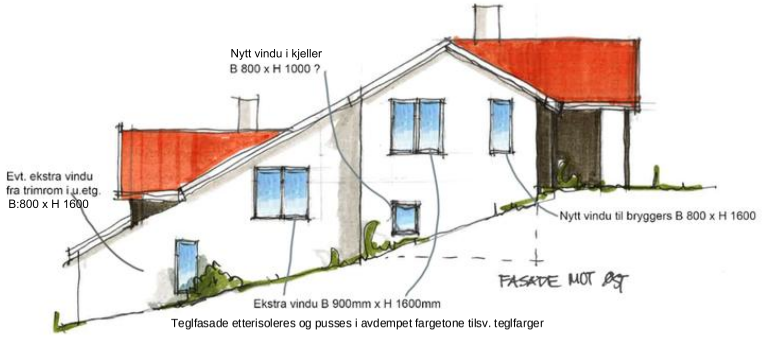

01 U E 7 / 86047
Geomatikk
115/455 13 Tegning
Nr. 58
Stuegulv
Jonas Lies vei 58-60.
Siktelinje.
M=1:100
6/8 1996
Trapper
170
altan
Siktelinje
18°
nytt mønet
gamli mønet
nr. 60
Forslag pipe
Topp pipe under siktelinje


A
Hall
Bad
Rom
evnt.
kjellerstue
ca 16 m²
Trapp ned til kjeller
420
60
320
320
180
A
EIENDOMS HEIMYR
JONAS LIES VEI 60
DRAMMEN
PLAN over kjeller m. adkomst fra inngangsparti


TILBYGG
MOT VEST
MOT SYD
SNITT A-A
MOT ØST
FASADE ENDRING
Tegning godkjent
31/7 10.96
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
TILBYGG
FASADE-ENDRING
STUE
SOV
WC
BAD
SOV
ARB.ROM
KJELLER-STUE 27m²
TERRASSE
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
14 MAI 1996
44741/96
ENEBOLIG HØKMYR
JONAS LIES VEI 60
DRAMMEN
PLAN, SNITT, FASADER
1:100
30.04.96




OBS: alle mål må kontrollmåles på stedet.




# Jonas Lies vei 60

Fasader, nord, sør og øst.
M 1:100
03.04.2024

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/5183/90
Uthentet 2025-04-14 11:51



Vedlegg til brev av 31.05.94
til Tormod Høimyr
Jonas Lies vei 60
3022 DRAMMEN

TINGLYST
18 APR 1995
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR 5183

50 kV kraftledningen
Gravfoss/Kaggefoss -
Drammen

**ERKLÆRING**

Drammen Energinett KB, Drammen, ervervet ved erklæring av 10.09.48, tinglyst i juli 1950 og 13.10.80 diverse rettigheter og klausuler på

Jonas Lies vei 60, gnr. ~~113~~ 115, bnr. ~~179~~ 455 i Drammen

for anlegg og drift m.m. av ovennevnte 50 kV kraftledning.

Kfr. daværende grunneier:
.....

Med hjemmel i de offentlige forskrifter av 1988 for elektriske forsyningsanlegg, (§40502.10) hvoretter "mindre viktige bygninger" kan tillates anlagt under og i nærheten av kraftledninger, har Drammen Energinett ved skriftlig meddelelse av 31.05.94 på der nærmere bestemt måte tillatt at det anelgges:

1 stk. dobbel garasje

som helt eller delvis vil komme innenfor det klausulerte belte.

Undertegnede erklærer herved med virkning for seg og for eventuelle senere eiere av eiendommen(e) at hverken denne tillatelse eller senere disposisjoner som eventuelt måtte bli gitt ved ytterligere imøtekommenhet fra ledningseierens side, ikke skal føre til ekstra utgifter for ledningseieren i forbindelse med drift, inspeksjon, fornyelse eller forandring av kraftledningen(e).

Med virkning for undertegnede og for eventuell senere eier av eiendommen(e), fritas ledningseieren likeledes for ethvert ansvar for skade som på grunn av uhell med kraftledningen(e) måtte ramme ovennevnte garasje eller andre deler av eiendommen som denne er forbundet med, herunder også bygninger.

Dersom offentlige forskrifter for elektriske anlegg senere skulle bli forandret derhen at slike "mindre viktige bygninger" ikke lenger kan tillates å bli stående innenfor det klausulerte kraftledningsbelte, forplikter undertegnede seg til, med virkning for seg og eventuell senere eiere av eiendommen(e), og uten utgift for ledningseieren å fjerne ovennevnte garasje som er anlagt i henhold til de tillatelser og dispensasjoner som ledningseieren har gitt.

Denne erklæring vedtas som bindende for undertegnede, og skal tinglyses som heftelse på undertegnedes eiendom(mer).

Grunneier (hjemmelshaver til)

Gnr. 115 Bnr. 455 .....

Tormod Høimyr

Doknr 5183 Tinglyst 18.04.1995 Emb.090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/520/90
Uthentet 2025-04-14 11:51


D. R. (Bragernes)
Dnr. 520 28/3 1961 Stempelmerke for kr. 1.540,-

# M A K E S K I F T E S K J Ö T E.

Mellom Drammen kommune, v/. undertegnede rådmann i henhold til bystyrets vedtak av 15. desember 1960, og fröken Aase Omdahl, født 19/4 1906, er inngått sådan makeskifteavtale:

1) I henhold til Drammen Skjönnskommisjons skjönn av 4. oktober 1960 og senere inngått overenskomst skjöter og overdrar fröken Aase Omdahl herved til Drammen kommune sin eiendom Amtmann Bangs gt. 13, Drammen, for kr. 152.000,oo - kroneretthundreogfemtitotusen oo/1oo.

2) Drammen kommune skjöter og overdrar på sin side til fröken Aase Omdahl byggetomten Jonas Lies vei 60 av areal 1.248,2 m2 for kr. 14.978,4o - kronerfjortentusennihundreogsyttiåtte 4o/1oo.

3) Mellomlaget ved makeskiftet, kr. 137.021,6o, er avgjort på omforenet måte.

4) Makeskiftet er gjennomfört med virkning fra 1. januar 1961.

5) Fröken Aase Omdahl skal ha rett til å bebo eiendommen Amtmann Bangs gt. 13 inntil 1. januar 1962 mot å betale en husleie til kommunen, stor kr. 200,- pr. måned.

6) For overdragelsen av byggetomten Jonas Lies vei 60 gjelder följende betingelser:

   a) Tomten skal bebygges med et enkelt hus for beboelse. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets samtykke.

   b) Nödvendige tegninger må være innlevert til approbasjon av bygningsrådet innen 3 måneder etter utstedelsen av nærværende skjöte. Dersom bygningsrådet ikke kan approbere tegningene, må kjöperen innen 2 måneder etter at han har fått underretning herom, ha foretatt de nödvendige rettinger for at tegningene kan bli approbert. Innen 1 måned etter at tegningene er approbert, må bygningen være i gang. Dersom ikke denne bestemmelse overholdes, har kommunen rett til å kjöpe tomten tilbake for samme pris som kjöperen ved nærværende makeskifte har gitt for den. Kjöperen har da ikke krav på tilbakebetaling av de omkostninger hun har hatt i forbindelse med kjöpet.

   c) Kjöperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må eieren tåle vann- og kloakkledninger som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor höyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjöres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/520/90
Uthentet 2025-04-14 11:51




   d) Hvis det ved anlegg eller utvidelse av offentlig vei viser seg nödvendig å sette opp mur i tomtegrensen eller å etablere skråning inn på tomten, må kjöperen finne seg i dette uten erstatning. Kommunen forbeholder seg adgang til tomten i fornöden utstrekning for å utföre disse arbeider.

   e) Eieren av gnr. 9, bnr. 32 (Henrik Ibsens gt. 84) har rett til å beholde sin nåværende innkjörsel til eiendommen over den sydligste del av Jonas Lies vei 60.

   f) Eieren av Jonas Lies vei 60 har rett til adkomst fra Bråtan over kommunens grunn langs den regulerte vei på nordsiden av tomten.

Drammen, den 25. mars 1961.

Aase Omdahl (s.) F. Blackstad (s.)
Yngvar Nielsen (s.)

Undertegnede to vitner bekrefter herved at fröken Aase Omdahl, som er over 21 år, egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet dette makeskifteskjöte.

Drammen, den 25. mars 1961.

Arvid Moss (s.) Sigmund Sitje (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/202/90
Uthentet 2025-04-14 11:47


Stempelmerker for kr.25,-.

**MAKESKIFTESKJØTE.**

D. B. (Bragernes)
Dbm. 202 16/2 1966

Mellom undertegnede Aase Omdahl, født 19. april 1906, og Drammen kommune v/undertegnede finansrådmann i henhold til formannskapets vedtak av 12. august 1963 er inngått slik overenskomst:

1. Aase Omdahl skjøter og overdrar til Drammen kommune et grunnstykke med areal 15,3 m2 som ved kart- og oppmålingsforretning 20. oktober 1965 ble fraskilt Jonas Liesvei 60 og tillagt gnr. 9, bnr. 25.
2. Drammen kommune skjøter og overdrar på sin side til Aase Omdahl:
   a) et grunnstykke med areal 5,5 m2 som ved kart- og oppmålingsforretning av 20. oktober 1965 ble fraskilt gnr. 9, bnr. 25 og tillagt Jonas Liesvei 60.
   b) et grunnstykke med areal 271,9 m2 som ved kart- og oppmålingsforretning av 4.oktober 1963 ble fraskilt gnr. 9, bnr. 25 og tillagt Jonas Liesvei 60.
3. Som mellomlag ved makeskiftet betaler Aase Omdahl til Drammen kommune kr. 1965,75.
4. For de grunnstykker som Drammen kommune overdrar til Aase Omdahl gjelder følgende betingelser:
   a) Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.
   b) Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger, samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet og/eller elektrisitetsverket. Man gjør spesielt oppmerksom på at det over grunnstykkene fører høyspent elektrisk luftkabel.
   c) Hvor tomten grenser til gate som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene. Om tomteeieren finner det ønskelig av hensyn til tomtens utnyttelse å oppsette forstøtningsmur langs gaten, må muren oppsettes og bekostes av tomteeieren. Arbeidet hermed må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.
   d) Trær på tomten må ikke hugges uten bygartnerens samtykke.
5. Grunnstykkene selges i den stand de befinner seg ved utstedelsen av makeskifteskjøtet.
6. Utgiftene ved overdragelsene, herunder oppmålingsgebyr, tinglysing og stempel, bæres med en halvdel av hver av partene.
7. Makeskifteskjøtet utstedes i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

FINANSRÅDMANNEN I DRAMMEN, den 8. februar 1966.

Aase Omdahl  O.T.Svennæs.  Odd J.Pettersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/202/90
Uthentet 2025-04-14 11:47


Undertegnede vitterlighetsvitner bekrefter herved at Aase Omdahl personlig har undertegnet dette makeskifteskjøtet i vårt påsyn, og at hun er over 21 år gammel.

Drammen, den 15-2- 1966.

Alf Moy  O.P.Knudsen

Av hensyn til gebyrberegningen bekreftes herved at det grunnstykket som er nevnt under punkt 1 tilsvarer kr. 135,-, og at de grunnstykker som er nevnt under punkt 2 har en samlet verdi stor kr. 2090,-.

Drammen,den 8. februar 1966.

O. T. Svennæs.

/Odd J. Pettersen.

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.

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 10-0025/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Jonas Lies vei 60 3022 DRAMMEN

**Betegnelse:** Gnr 115, bnr 455 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no