

Jonas Lies vei 61B



Velkommen til

Jonas Lies vei 61B



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Øren

Strøken og meget delikat enebolig fra 2018 - Pent opparbeidet tomt -3 sov - Garasje - Solrikt - Attraktivt v/Øren skole

Prisantydning	8 200 000,-
Omkostninger	206 350,-
Totalpris	8 406 350,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	183 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2018

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Jonas Lies vei 61b!

En strøken og meget delikat enebolig fra 2018, innerst i blindvei.
Boligen har ingen TG2 eller TG3, og her kan du flytte rett inn.

Eiendommens høydepunkter:

- God planløsning
- Sosial og flott åpen stue-/kjøkkenløsnig
- 3 soverom
- 2 stuer
- 2 bad
- Walk in-closet
- Separat vaskerom/teknisk rom
- Peis, varmepumper og balansert ventilasjon
- Isolert dobbelgarasje med elbillader
- Isolert utebod
- Asfaltert gårdsplass
- Romslig terrasse m/jacuzzi
- Meget gode solforhold

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde med få minutters gange til Øren barneskole og idrettsanlegg.
Nydelige tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døra, samt 1 min til bussholdeplass.
En rekke handels- og servicetilbud i nærområdet.

Et supert sted å flytte til!

Arealer og innhold

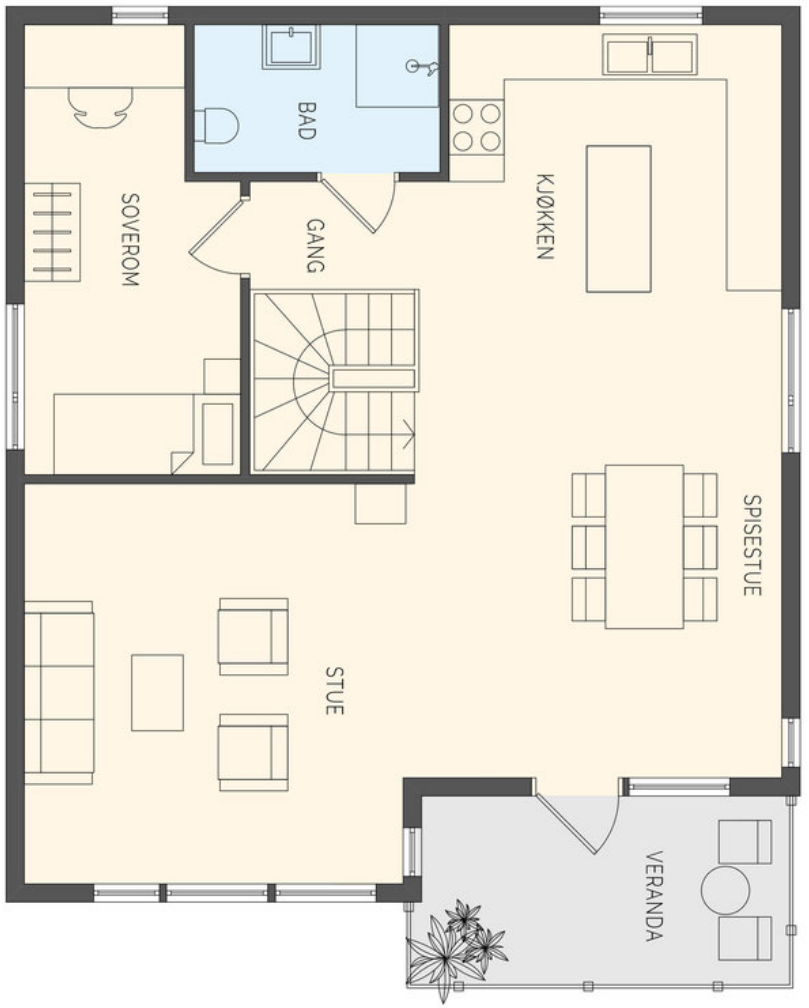
BRA-i:	146 kvm
BRA-e:	37 kvm
Totalt BRA:	183 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/hall, stue, hovedsoverom m/walk-in-closet, bad, soverom, teknisk rom/vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.

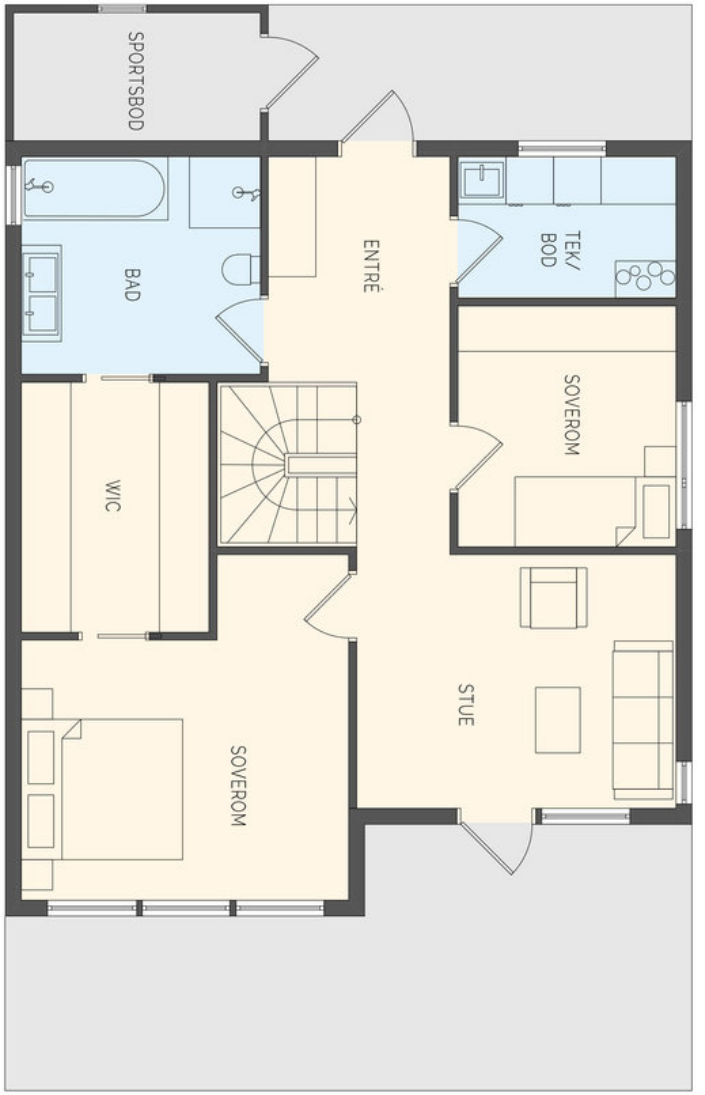


Forklaring av bilde/rommet

Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK



Forklaring av bilde/rommet




















AEG
AEG




AEG
AEG


AEG
AEG








61B



























Informasjon

Jonas Lies vei 61B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0193/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Jonas Lies vei 61B, 3022 DRAMMEN
Gnr 115, bnr 1017 i Drammen kommune

Selgere
Ida Emilie Gustavsen
Christian Kjøsterud

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)

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

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

Om boligen

Byggeår
2018

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 183 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/hall, stue, hovedsoverom m/walk-in-closet, bad, soverom, teknisk rom/vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 56 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.

Solforhold

Eiendommen har meget gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ca 21:30 midtsommers.

Innhold

Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, soverom
1. etasje: Entré, hovedsoverom m/walk-in-closet, soverom 3, teknisk rom/vaskerom.

Veranda i hovedetasje.
Terrasse i 1. etasje.

I tillegg medfølger garasje og utebod.

Standard

Hovedetasje

Stue/kjøkken: Meget lys og fin åpen stue-/kjøkkenløsning med god takhøyde. Rommet har naturlig møblering for både stuedel med sofa og tilhørende tv-møblement og spisestue med tilhørende vitrinemøblement.

Gjennomgående for huset er at det har glatte overflater malt i en dempet og moderne fargepalett, samt solid en-stavs laminat levert av Berry Alloc.
Rommet har rikt med naturlig lysinnslipp via store vinduer, i tillegg til integrert downlights (dim to warm) i LED med app-styring via smarthusløsning.
Stuevinduene har montert praktisk screens som gir god solskjerming.

Huset har et flott kjøkken levert av Kvik, med sorte finerte fronter og kompositt benkeplate. Her har du rikt med både skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater både langs kjøkkenvegg og på kjøkkenøy. Kjøkken ble påkostet med kjøkkenøy i 2020, hvor du i tillegg til arbeidsplass, også har spiseplass og oppbevaring. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger salget, herunder både oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kombinovn og vinskap. Sistnevnte er fra 2022. Underlimt oppvaskkum med Tapwell blandebatteri.

Bad: Delikat og fint baderom med lyse fliser med marmor-utseende (60x60 gulv og vegg, mosaikk i dusjsone).
Badet inneholder vegghengt toalett og innredning, samt dushjørne med innfellbare vegger.
Elektriske varmekabler og downlights i tak som styres via smarthus-app.

Soverom: Etasjen har et fint soverom som enkelt kan innredes med både seng og tilhørende nattbord, samt ypperlig sone for hjemmekontor.
Verdt å nevne er at huset har massive dører med støydemping.

1. etasje:

Entré/hall: Med adkomst via takoverbygget inngangsparti med varmekabler støpt i såle med flis, kommer man inn til en flott entré/hall.
Her har man flis på gulv med varmekabler, plassbygde garderobeløsninger av

møbelsnekker. Utenfor inngangsparti har man en isolert utebod med varmekabler, i tillegg til enkelt adkomst til garasje via dør. Huset har praktisk Yale Doorman kodelås, samt dørcalling.
Med direkte adkomst fra entré kommer man inn til teknisk rom/vaskerom.

Teknisk rom/vaskerom: Praktisk beliggende teknisk rom/vaskerom med flis på gulv og malte vegger, samt praktisk innredning fra Kvik, med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Stue: Flott tv-stue malt i en behagelig fargepalett. Stuen har gode møbleringsløsninger for sofa med tilhørende tv-møblement, samt utgang til terrasse/hage.
Downlights i tak og elektriske varmekabler i gulv (hele 1. etasje).

Hovedsoverom: Meget delikat og romslig hovedsoverom med en-suiteløsning. Rommet er malt i en dempet farge, og gir en lun følelse. God plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord.
Fra soverommet er det adkomst til bad via walk-in-closet. Walk-in-closet er innredet med rikholdig møblement, og har varmekabler i gulv og downlights i tak.

Bad: Romslig og flott hovedbad, helfliset med 60x60 flis, samt detaljer på vegg og i dusjsone.
Badet har vegghengt innredning med servant og høyskap, vegghengt toalett og både dusjhjørne og badekar. Dushjørnet har regnfallsarmatur.
Varmekabler og downlights (app-styrt).

Soverom 3: Pent soverom i moderne og dus fargepalett. Rommet kan lett innredes med seng, samt medfølger det garderobeinnredning.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egent tomt, både i asfaltert gårdsplass og garasje. Garasjen har elbillader.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Huset var nytt ved overtagelse, og det fleste punkter relaterer seg til dette
- Huset har offentlig vann/avløp
- Det er utført kontroll av ventilasjon, samt skiftet filter hvert år
- Det ble utført radonmåling i byggeår, resultat ok

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er utført noen elektriske utbedringer etter byggeår. Det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i forbindelse med oppføring.

Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

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:

Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong over terreng
Plate på mark : Betong, terrasse samt platting på nedre del av tomt
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Pulttak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Boligen har gjennomgående meget god standard, og det er ikke kommentert noen punkter med TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad og vaskerom 1. etg.: Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon bak våtsone er yttervegg. Samtidig er det ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Varmepumpe i begge etasjer
- Gulvvarme bad 2. etg.
- Gulvvarme (kabel) i hele 1. etg.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 322,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 8 301,-
- Vann kr 5 091,-
- Renovasjon kr 4 930,-

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 10 728,- pr år.
- Fiber fra Altibox kr 999,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 990 269
Som sekundærbolig: kr 7 961 077

Forsikring

Frende
Polisenr: 524335

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber, og har i dag abonnement via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 684 kvm (Eiertomt)
Meget pent og gjennomført opparbeidet tomt.

Tomten har asfaltert adkomst med støttemur og dekorstein, med gode muligheter for biloppstilling i tillegg til garasje. Fra garasjen er det enkel adkomst inn til huset via dør til inngangsparti, som er takoverbygget og flislagt med varmekabler. Her er det også adkomst til isolert utebod med varmkabler.
Videre er tomten inngjerdet, både i sin helhet og for terrasseområdet. Gjerdet som strekker seg rundt tomta er av god kvalitet, fra 2020, levert av Røa Gjerdefabrikk. På fremsiden av huset er tomten opparbeidet med grøntarealer rundt terrasse, med bark i skrånet terreng. God plass for trampoline ved terrasse. Med trappeadkomst ned fra øverste plan, har man et fint grøntareal med hellelagt uteplass, etablert i 2024. Dette er et ypperlig sted for bålkos på lune sommerkvelder.

Det er etablert utekran med både varmt og kaldt vann.

Adkomst

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

fellesvisning.

Radonmåling

Selger opplyser at det ble utført måling i forbindelse med byggår, og at resultatet var utenfor tiltaktsgrense. Boligen er bygget iht krav i Tek17.

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, Ekornheia barnehage, 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 ferdigattest for eiendommen datert 12.09.2018.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst fra kommunal vei (se servitutt).

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under kommuneplanens arealdel (2014-2036) som boligbebyggelse, samt regulert under regulering av 6 tomter på nordsiden av Henrik Insens gate (02.07.1954) som bolig, kjørevei og unyansert formål.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av odel, konsesjon, bo- eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/115/1017:
18.09.2009 - Dokumentnr: 693958 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:115 Bnr:460

06.09.2013 - Dokumentnr: 751981 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3301 Gnr:116 Bnr:1124
Vederlag: NOK 35 000
Omsetningstype: Annet

18.12.2017 - Dokumentnr: 1413851 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:58
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 1118746 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:115 Bnr:1017

01.01.2024 - Dokumentnr: 775062 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:115 Bnr:1017

16.10.2009 - Dokumentnr: 783285 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:58
Bestemmelse om oppstilling av søppelbøtter.
Med flere bestemmelser

16.10.2009 - Dokumentnr: 783317 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:460
Gjelder rett til å bruke adkomst fra offentlig gangvei.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 800,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
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. 22 800,-

Samlet skal selger betale kr. 165 500,- 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 27. mai 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jonas Lies vei 61B

Jonas Lies vei 61 B
3022 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2018
BRA: 183 m^2
BRA-i: 146 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	32	0	0	2

Supertakst
GNR: 115 BNR: 1017

Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Jonas Lies vei 61 B
3022 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31790

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1 etg

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon bak våtsone er yttervegg.
Samtidig er det ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.
Begrunnelse : Motstående side har plassbygd og tilpasset garderobemøbel. Hulltaking i finert møbel anses som et destruktivt inngrep som ikke utføres av en takstmann.

Våtrom: Vaskerom 1 etg

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon bak våtsone er yttervegg.
Samtidig er det ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking. Begrunnelse :

Det er ikke foretatt hulltaking også fordi det andre installasjoner (VVS-tank), rørskap hindrer hulltaking bak våtsone.
Samtidig er det ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Christian Kjøsterud**
Navn: **Ida Emilie Gustavsen**

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

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2018

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og teteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skadeutvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme.
Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :
Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige.
Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for sikker gjennomføring. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jonas Lies vei 61 B, 3022 Drammen**

Kommunenr: **3301** Gårdsnr: **115** Bruksnr: **1017** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2018** - Gjeldende TEK 17
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 17 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en enebolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 2
Loft : Nei
Kjeller : Nei
Utvendige boder : 1 sportsbod
Garasje : Ja, dobbel garasje
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong
El-bil lading : Ja, 1 stk

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong over terreng
Plate på mark : Betong, terrasse samt platting på nedre del av tomt
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Pulttak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Plassering av tekniske installasjoner :

Sikringsskap : Vaskerom
Varmtvannstank : Vaskerom
Fordelerskap - rør : Vaskerom
Ventilasjonsanlegg : Vaskerom
Varmepumpe : Ja i stue 2 etg, Soverom 1 etg.
Lukket Peis : i stue

Fredet : Nei
Kulturminne : Nei

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Boligen har gjennomgående en høy standard, både mh.t valg av kvalitetsmaterialer på overflater, og i våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av høy kvalitet, samt høy kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, og påkostede løsningsvalg.

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt på en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	73	5	0	56
2. etasje	73	73	0	0	8
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**183**	**146**	**37**	**0**	**64**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	73	5	Stue, 2 x soverom, Walk-in, entre, bad og vaskerom / teknisk.	Utvendig sportsbod
2. etasje	73	73	0	Stue / Kjøkken, Soverom, gang og Bad	
Garasje	32	0	32		Garasje
Totalt m²	**183**	**146**	**37**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealer TBA i 1 etg består av terasse på 42 kvm, samt separat platting på 14 kvm, belagt med betongheller.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med byggegrunn og drenering i.h.t sjekkpunkt 20.1, 20.4, 21.2 og 22.1-22.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med grunnmur, synlig fundament i.h.t sjekkpunktene 20.2 - 20.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur i naturstein er anlagt på boligens nordlige side.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med utvendige støttemurer i.h.t sjekkpunkt 21.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Terrasse på terreng - impregnerte materialer

Understøttet trebalkong med søyler og bærebjelker.
Bjelkelag i impregnert trevirke.
Impregnerte gulvbord og rekkverk i trevirke.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3 lags glass Vinduer fra Lyssand

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med renner / nedløp i.h.t sjekkpunkt 17.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med takkonstruksjonen i.h.t sjekkpunkt 17.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.9 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med utstyr på tak i.h.t sjekkpunkt 17.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Skjevhet ble målt med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler.

Det er avdekket begrensede skjevheter i etasjeskille.
I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 1) når etasjeskille er > 5 år, og avvik målt over 2 m er < 10mm, og < 15mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :

2. etasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue	0 mm	0 mm
Kjøkken	0 mm	0 mm

1 etg :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue / gang :	0 mm	5 mm
Soverom :	0 mm	2 mm

Noe avvik anses som normalt også for nyere boliger. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

6.12 Ildsted/Skorstein



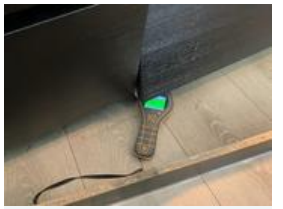
Peis i stue

Type pipe	Element
Lukket peis fra Nordpeis i stue	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på utvendig pipe / skorstein over tak i.h.t sjekkpunkt 9 og 17.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.13 Kjøkken



Fuktsøk oppvaskmaskin



Kjøkken fra Kvik

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 oppvaskmaskin som ga følgende måleverdi (TG 1) : 64
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved kjøleskap som ikke ga utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og "godkjent" måleverdi < 60

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Kvik, 2018
Finerte fronter
Kjøkkenøy : Ja
Høyskapsrekke : Ja
Benkeplate : Kompositt
Kum : Singel underlimt kum
Blandebatteri : Kjøkkenbatteri m/ uttrekk

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Dampovn : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : i høyskap (med liten frys)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er installert mekanisk kjøkkenavtrekk til boligens interne ventilasjonsanlegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.14 Lovlighet



Varslingsanlegg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger hverken ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på boligen : Datert : 26.03.2018	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp Rekkverk : i sikkerhetsglass	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med innvendig trapp i.h.t sjekkpunkt 10 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap for rør i rør er plassert : i vaskerom

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap

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

Oppsummering av elektrisk **TG-0**

EL-tilsyn ble utført dato : 16.02.2024 uten anmerkninger i tilsynsrapporten.

Samsvarserklæring foreligger og anlegget er nyere enn 01.01.1999. Det er ikke påvist noen avvik under befaring. (TG 0)
Samsvarserklæring er datert : 19.3.2018

Sikringsskap er plassert : på vaskerom

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Peis, varmepumpe i begge etasjer, gulvvarme bad 2 etg, og , gulvvarme (kabel) i hele 1 etg.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er installert vegghengt varmepumpe i boligen i 2 etg fra år : 2017
Typebetegnelse : Mitsubishi
Varmepumpe er plassert : i stue

Det er installert vegghengt varmepumpe i boligen i 1 etg fra år : 2017
Typebetegnelse : Mitsubishi
Varmepumpe er plassert : på soverom

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Siste service på anlegget var iflg eier :

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmepumpe / varmeanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.5 og 12.8 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
Ca 200 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.21 Ventilasjon



Ventilasjonsanlegg

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra år : 2017
Merke : SYSTEMAIR
Modell : Smartly
Plassert : Vaskerom

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Iflg eiers egenerklæring utføres service, og filterskifte hvert år på boligen.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei



Inspeksjon av ventilasjonskanal på kjøkken

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Inspeksjon av ventilasjonskanal i stue / kjøkken særlig utsatt for opphold, støv indikerer ikke behov for rens av ventilasjonsanlegget. Se vedlagte bilde

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.22 Våtrom: Bad 2 etg



Bad



Fall til sluk 21 mm

Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : 60 x 60 fagflis Himling : Malt gips Gulv : 60 x 60 fagflis, mosaikkflis i dusjsone

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

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er installert downlights i tak mot kald loft.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Fuktmåling mot bad fra kjøkkensiden



Påviselig klemring og membran

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Beskrivelse innredning : Fronter : Slette skuffefronter; finerte Sevant : Singel vask Speil : Ja Blandebatteri : «Fossefallskran»

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt på ideelt sted i dette våtrommet med følgende resultat :

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0). %
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Full dokumentasjon ligger på boligmappa.no

6.23 Våtrom: Bad 1 etg



Bad 1 etg



Fall til sluk 29 mm

Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : 60 x 60 fagflis
Himling : Malt gips
Gulv : 60 x 60 fagflis, mosaikkflis i dusjsone

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast



Påvist klemring og membran

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette skuffefronter, finere
Sevant : singel kum
Speil : Ja
Blandebatteri : «Fossefallskran»

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon bak våtsone er yttervegg.
Samtidig er det ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.
Begrunnelse : Motstående side har plassbygd og tilpasset garderobemøbel. Hulltaking i finert møbel anses som et destruktivt inngrep som ikke utføres av en takstmann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Full dokumentasjon ligger på boligmappa.no.

6.24 Våtrom: Vaskerom 1 etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Fliser på gulv.
Malte vegger og tak.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon bak våtsone er yttervegg.
Samtidig er det ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking. Begrunnelse :

Det er ikke foretatt hulltaking også fordi det andre installasjoner (VVS-tank), rørskap hindrer hulltaking bak våtsone.
Samtidig er det ikke funnet annet hensiktsmessig sted å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Full dokumentasjon ligger på boligmappa.no

6.25 Øvrig: Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,8m
Takhøyde i 2 etasje : 2,4m. Tak i stue har skråhimling med noe høyere himling.

I følge eier har andre rom i boligen følgende overflater : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

KJØKKEN ÅR : 2018 fra Kvik
Gulv : Laminat fra Berry Alloc, Champs elysees
Vegger : Gips
Himling : Gips

STUE ÅR: 2018
Gulv : Laminat fra Berry Alloc, Champs elysees
Vegger : Gips
Himling : Gips

SOVEROM 1 ÅR : 2018
Gulv : Laminat fra Berry Alloc, Champs elysees
Vegger : Gips
Himling : Gips
Annet: walk in med fastmontert garderobe

SOVEROM 2 ÅR : 2018
Gulv : Laminat fra Berry Alloc, Champs elysees
Vegger : Gips
Himling : Gips
Annet: Fastmontert garderobe

SOVEROM 3 ÅR : 2018
Gulv : Laminat fra Berry Alloc, Champs elysees
Vegger : Gips
Himling : Gips

ENTRE ÅR : 2018
Gulv : 60x60 flis Fagflis
Vegger : Gips
Himling : Gips

GANG ÅR: 2018
Gulv : 60x60 flis Fagflis
Vegger : Gips
Himling : Gips

WALK-IN / GARDEROBE ÅR : 2018
Gulv : Laminat fra Berry Alloc, Champs elysees
Vegger : Gips
Himling : Gips

VASKEROM : 2018
Gulv : 30x30 flis Fagflis
Vegger : Gips
Himling : Gips

6.26 Øvrig



Garasje

Beskrivelse

Garasje med elektrisk portåpner

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
22. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jonas Lies vei 61B, 3022 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Christian Kjøsterud, Ida Emilie Gustavsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mars 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: 524335
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved overtagelse

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved overtagelse

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved overtagelse, Plate på mark

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved overtagelse

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved overtagelse

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus ved overtagelse

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

Eventuell kommentar: Offentlig

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

Beskriv: Kontroll av ventilasjon, skiftet filter hvert år.

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

Eventuell kommentar: Nytt hus ved overtagelse

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? Måling gjort i byggeår - ok

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ved salg

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? Takstrapport, byggesøknad

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

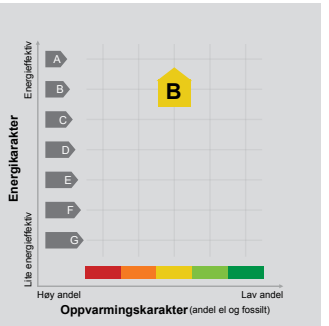
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0193/25

ENERGIATTEST

Adresse	Jonas Lies vei 61B
Postnummer	3022
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	1017
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300642016
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124736
Dato	22.05.2025



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)

- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- 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	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 1017	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jonas Lies vei 61B 3022 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 1017	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jonas Lies vei 61B 3022 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERING AV 6 TOMTER PÅ NORDSIDEN AV H			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Bevaring av landskap og vegetasjon	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Kjøreveg	Gangveg
Offentlig friområde	Felles avkjørsel	Unyansert formål

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**115**	**1017**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	300642016	0	Midlertidig brukstillatelse	Bolig	146	94	0	146

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624738.5 Øst: 565392.3 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	06.09.2017	08.09.2017	
MB-Midlertidig brukstillatelse	26.03.2018	27.03.2018	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	146	5	Kjøkken	2	2	Jonas Lies vei 61B	115	1017	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	73	0	73

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	73	0	73

Referanse
J-Journalnummer: 2016010725

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**115**	**1017**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	684,9	0	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
22.09.2009	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624734.89 Øst: 565393.8 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			115/1017	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			115/1017	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	28.11.2017	13.12.2017	16/9728	Avgiver	115/1017	-44.4
				Mottaker	115/58	44.4
					116/1124	0
Feilretting	23.08.2013	23.08.2013	13/2017		115/1017	0
					116/1124	0
					115/58	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.07.2013	23.08.2013	13/2017		115/58	0
				Avgiver	116/1124	-81.1
				Mottaker	115/1017	81
Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.07.2013	23.08.2013	13/2017		115/1017	0
				Avgiver	116/1124	-81.1
				Mottaker	115/58	81
Kart- og delingsforretning	24.08.2009	22.09.2009	99/09	Avgiver	115/460	-648.2
					116/1124	0
					115/58	0

					116/1657	0
				Mottaker	115/1017	648.3
					115/5005	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300642016	Enebolig	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	146	0	146
300738048	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Fritatt for søknadsplikt	0	36	36

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Jonas Lies vei	61	B		Nord: 6624739.3 Øst: 565392.5 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Bragernes Grunnkrets 206-Øren-Underlia 6 Stemmekrets 4-Øren Postnummerområde 3022-DRAMMEN SKOLEKRETS 21-Øren

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 99/09 M-Målebrevsnummer: 21605	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
684,9	Nord: 6624734,89011362 Øst: 565393,79999649 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

DRAMMEN
KOMMUNE

ABCHUS AS
Postboks 399

1401 SKI

Vår referanse
16/10725/41/NORVIN
Arkivkode
GBNR 115/1017
Deres referanse

Dato
12.09.2018

Ferdigattest - 115/1017, Jonas Lies vei 61 B
Oppføring av enebolig og forstøtningsmurer

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for enebolig og forstøtningsmurer mottatt 08.08.2018.

Vedtak

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for enebolig og forstøtningsmurer.

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

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: Ida Gustavsen og Christian Kjøsterud
Ansvarlig søker: ABCHUS AS (tidl. IEC-HUS AS)

Ansvar
Gjennomføringsplan datert 06.08.2018 (uten versjonsnummer) viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
ABCHUS AS (tidl. IEC-HUS AS), org.nr 914 313 902	SØK – søker PRO – arkitektur (situasjonsplan, estetisk utforming, terrengtilpasning, planløsning), tømrerkonstruksjoner,	1 1
	våtrom, ventilasjon, pipe og ildsted, brannsikkerhet, energitiltak UTF – tømrerarbeid, ventilasjonsanlegg	 1
IEC Entreprenør AS, org.nr 914 853 214	PRO – mur- og betongarbeider, inkl. radonsperre. Forstøtningsmur (betong) UTF – mur- og betongarbeider, inkl. grunnmur med radonsikring. Forstøtningsmur (betong)	1 1
Ole-Mikael Sørsdahl Oppmåling AS, org.nr 985 155 097	PRO – oppmålingsteknisk prosjektering UTF – innmåling og utstikking av tiltak	1 1
Veas Rør AS, org.nr 812 481 312	PRO – rørfremføring fra VA-tilknytningspunkt og frem til grunnmur. Overvann hvis kum. Innvendige rørarbeider, slukplassering og innredning UTF – rørfremføring fra VA-tilknytningspunkt og frem til grunnmur. Innvendig rørarbeid, slukplassering og innredning. Evt. vannbåren varme	1 1
Morten Fossen AS, org.nr 979 964 315	PRO – grunn- og terreng, overvann, sikring mot ras/ skred UTF – utgraving, masseutskifting, komprimering, avretting av fundament, tilbakefylling mot grunnmur, grovavretting av tomt med fallforhold, overvann og drenering, samt eventuelle forstøtningsmurer og sikringstiltak	1 1
Sinus AS, org.nr 963 404 042	PRO – Lydforhold, vurdering av støy	1
ICOPALTAK AS, org.nr 984 834 683	UTF – taktekning av takflater, balkonger og terrasser	1
Murmester Karlsen AS, org.nr 914 889 537	UTF – murarbeid	1
Nordpeis AS, org.nr 957 329 330	UTF – pipe og ildsted med ev. tilhørende brannmur	1
Norsk Byggekontroll AS, org.nr 914 828 902	Kontroll – våtrom og lufttetthet	1

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med hilsen

Carl Alexander Ramberg Nordal
fagkoordinator byggesak

Nora Kristine Vinghøg
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg
Opplysning om adgang til å klage

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Opplysning om adgang til å klage

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist

Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Klageadressat

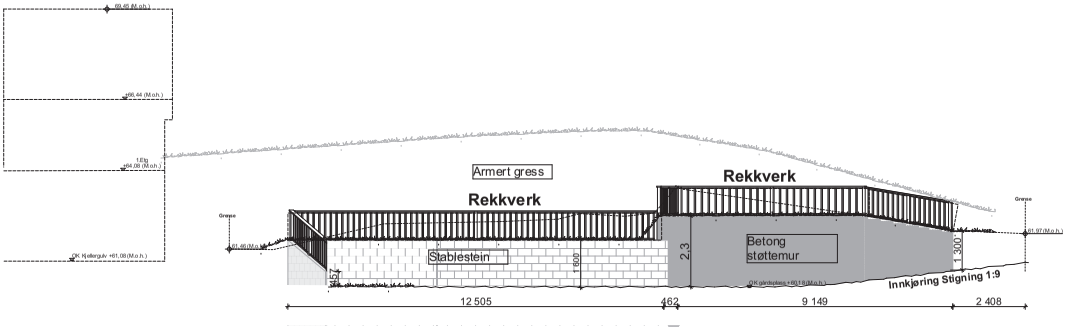
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at du klager
Den eller de endringer som ønskes
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Du må oppgi ditt navn og adresse
Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.



snitt 3 mot Vei 1:100



Terreng snitt 2 1:150

Detaljhåndbok - REV 6.0

U	Justert kote innkjøring	BS	JG	14.07.2017
T	Revisjon	BS	SLS	29.05.2017
S	Justert utomhusareal og flere snitt	BS	JG	10.04.2017
R	Rettet opp støttemur og fasade tegninger	BS	SLS	07.04.2017
Q	2 Nye snitt ved innkjøring og skråning	BS	SLS	03.04.2017
P	Endret koteheyder	BS	SLS	27.03.2017
O	Endret til riktig M.O.H	BS	SLS	21.03.2017
N	Byttet peis type og lagt inn 3D tegninger av utv.Bod	BS	SLS	27.02.2017
M	Justert støttemur, justert mål	BS	JG	23.02.2017
L	Endret avstand bolig til støttemur	BS	SLS	22.02.2017
K	Heist huset 500mm. Mer detaljer i fasadene	BS	SLS	20.02.2017
J	Flyttet huset 1750 mm fra vei, senket huset 1000mm	BS	SLS	17.02.2017
I	Tegnet sportsbod + takoverbygg inngangsparti	BS	SLS	17.02.2017
H	Arbeidstegninger endringer		LUR	25.01.2017
G	Arbeidstegninger		LUR	19.01.2017
F	Justeringer til lukking	BS	TG	03.01.2016
E	Prosjektnummer, Byggemeldingstegninger	BS	JG	22.12.2016
D	Endringer til kontrakt , Kontraktstegning	BS	TG	12.12.2016
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-366	BS/PRO	TG	
A	Huskatalog 2016	BS		

REV BESKRIVELSE | TEGN | KTR | REV DATO

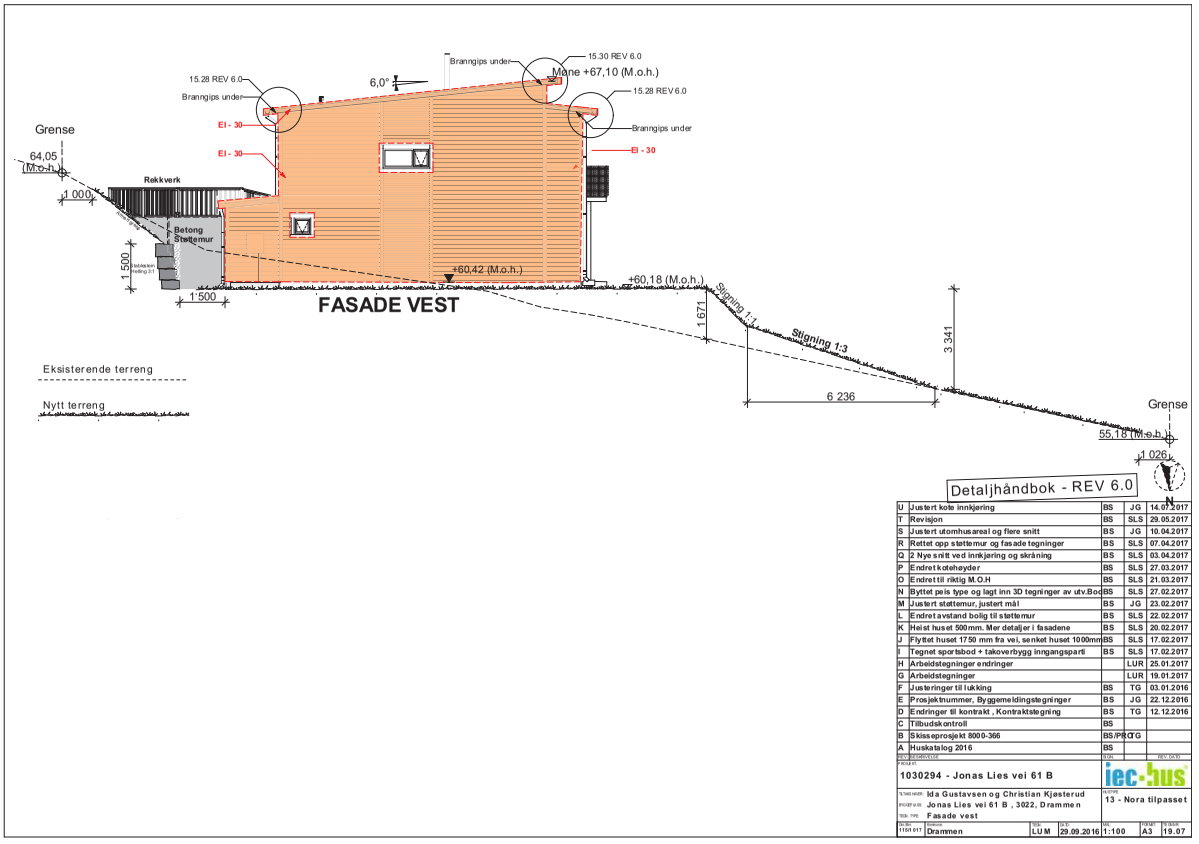
PROSJEKT: 1030294 - Jonas Lies vei 61 B

TILTAKSHAVER: Ida Gustavsen og Christian Kjesterud
PROSJEKTADR: Jonas Lies vei 61 B , 3022, Drammen
TEGN. TYPE: Snitt mot Gangvei/Terreng snitt2

iec-hus

KUNDE: 13 - Nora tilpasset

VERSJON	Område	TEGN	DATO	M:	LAYER	FASE
11.01.017	Drammen	LUM	29.09.2016	1:100, 1:150	0	03



Detaljhåndbok - REV 6.0

U	Justert kote innkjøring	BS	JG	14.07.2017
T	Revisjon	BS	SLS	29.05.2017
S	Justert utomhusareal og flere snitt	BS	JG	10.04.2017
R	Rettet opp støttemur og fasade tegninger	BS	SLS	07.04.2017
Q	2 Nye snitt ved innkjøring og skråning	BS	SLS	03.04.2017
P	Endret koteheyder	BS	SLS	27.03.2017
O	Endret til riktig M.O.H	BS	SLS	21.03.2017
N	Byttet peis type og lagt inn 3D tegninger av utv.Bo	BS	SLS	27.02.2017
M	Justert støttemur, justert mål	BS	JG	23.02.2017
L	Endret avstand bolig til støttemur	BS	SLS	22.02.2017
K	Heist huset 500mm. Mer detaljer i fasadene	BS	SLS	20.02.2017
J	Flyttet huset 1750 mm fra vei, senket huset 1000mm	BS	SLS	17.02.2017
I	Tegnet sportsbod + takoverbygg inngangsparti	BS	SLS	17.02.2017
H	Arbeidstegninger endringer		LUR	25.01.2017
G	Arbeidstegninger		LUR	19.01.2017
F	Justeringer til lukking	BS	TG	03.01.2016
E	Prosjektnummer, Byggemeldingstegninger	BS	JG	22.12.2016
D	Endringer til kontrakt , Kontraktstegning	BS	TG	12.12.2016
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-366	BS/PR	TG	
A	Huskatalog 2016	BS		

REVISJONSVERSJON: DATO: REV. DATO:

PROSJEKT: 1030294 - Jonas Lies vei 61 B

iec-hus

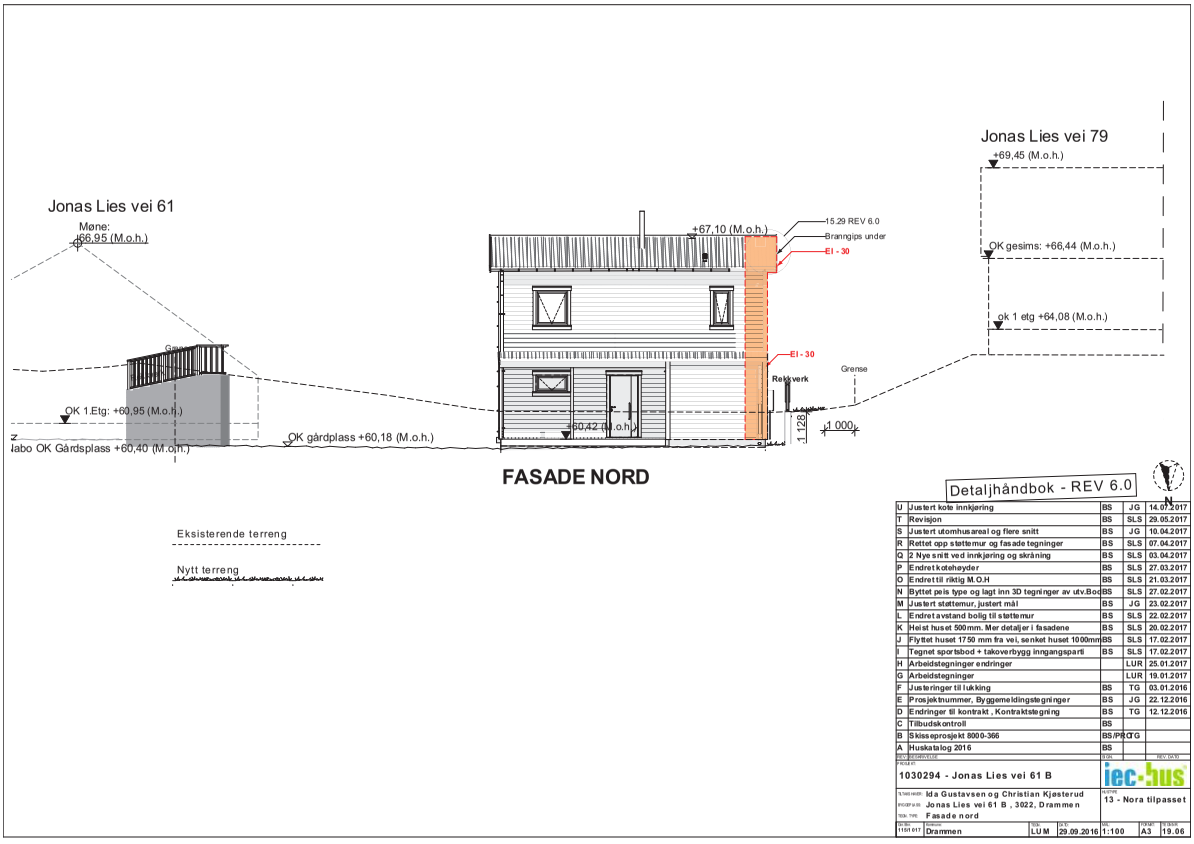
TEGNINGSNAVN: Ida Gustavsen og Christian Kjesterud

PROSJEKTADR: Jonas Lies vei 61 B , 3022, Drammen

TEGN. TYPE: Fasade vest

KUNDE: 13 - Nora tilpasset

VERSJON: 11.01.017	Drammen		TEGN: LUM	DATO: 29.09.2016	M: 1:100	FORMAT: A3	FILNAVN: 19.07



FASADE NORD

Detaljhåndbok - REV 6.0

U	Justert kote innkjøring	BS	JG	14.07.2017
T	Revisjon	BS	SLS	29.05.2017
S	Justert utomhusareal og flere snitt	BS	JG	10.04.2017
R	Rettet opp støttemur og fasade tegninger	BS	SLS	07.04.2017
Q	2 Nye snitt ved innkjøring og skråning	BS	SLS	03.04.2017
P	Endret koteheyder	BS	SLS	27.03.2017
O	Endret til riktig M.O.H	BS	SLS	21.03.2017
N	Byttet peis type og lagt inn 3D tegninger av utv.Bod	BS	SLS	27.02.2017
M	Justert støttemur, justert mål	BS	JG	23.02.2017
L	Endret avstand bolig til støttemur	BS	SLS	22.02.2017
K	Heist huset 500mm. Mer detaljer i fasadene	BS	SLS	20.02.2017
J	Flyttet huset 1750 mm fra vei, senket huset 1000mm	BS	SLS	17.02.2017
I	Tegnet sportsbod + takoverbygg inngangsparti	BS	SLS	17.02.2017
H	Arbeidstegninger endringer		LUR	25.01.2017
G	Arbeidstegninger		LUR	19.01.2017
F	Justeringer til lukking	BS	TG	03.01.2016
E	Prosjektnummer, Byggemeldingstegninger	BS	JG	22.12.2016
D	Endringer til kontrakt , Kontraktstegning	BS	TG	12.12.2016
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-366	BS/PR	TG	
A	Huskatalog 2016	BS		

REVISJONSVERSJON: DATO: REV. DATO

PROSJEKT: **1030294 - Jonas Lies vei 61 B**

iec-hus

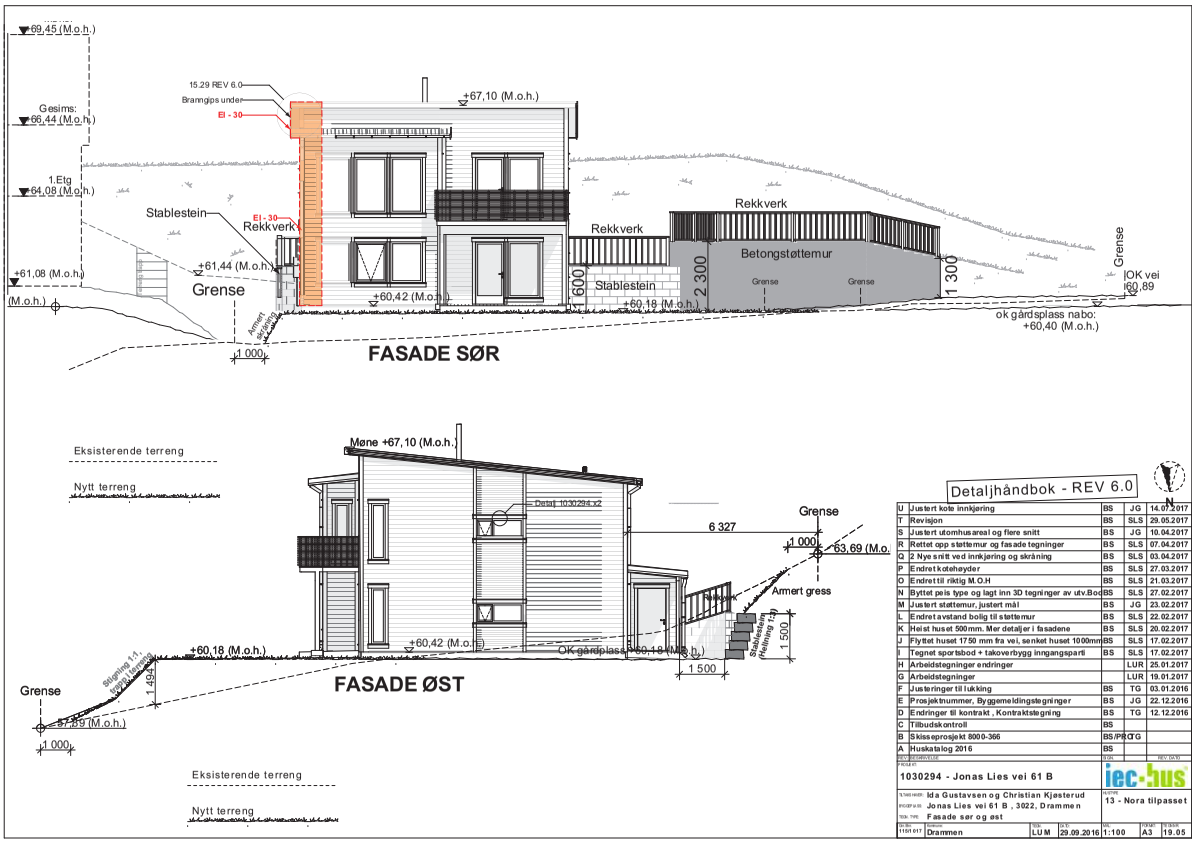
TILTAKSHAVER: **Ida Gustavsen og Christian Kjæsterud**

PROSJEKTERING: **Jonas Lies vei 61 B , 3022, Drammen**

TEGN. TYPE: **Fasade nord**

KATEGORI: **13 - Nora tilpasset**

VERSJON	Prosjekt	Rev.	Dato	Målestokk	Format	Prosjekt
11.01.017	Drammen	LUM	29.09.2016	1:100	A3	19.06



Detaljhåndbok - REV 6.0

U	Justert kote innkjøring	BS	JG	14.07.2017
T	Revisjon	BS	SLS	29.05.2017
S	Justert utomhusareal og flere snitt	BS	JG	10.04.2017
R	Rettet opp støttemur og fasade tegninger	BS	SLS	07.04.2017
Q	2 Nye snitt ved innkjøring og skråning	BS	SLS	03.04.2017
P	Endret koteheyder	BS	SLS	27.03.2017
O	Endret til riktig M.O.H	BS	SLS	21.03.2017
N	Byttet peis type og lagt inn 3D tegninger av utv.Bod	BS	SLS	27.02.2017
M	Justert støttemur, justert mål	BS	JG	23.02.2017
L	Endret avstand bolig til støttemur	BS	SLS	22.02.2017
K	Heist huset 500mm. Mer detaljer i fasadene	BS	SLS	20.02.2017
J	Flyttet huset 1750 mm fra vei, senket huset 1000mm	BS	SLS	17.02.2017
I	Tegnet sportsbod + takoverbygg inngangsparti	BS	SLS	17.02.2017
H	Arbeidstegninger endringer		LUR	25.01.2017
G	Arbeidstegninger		LUR	19.01.2017
F	Justeringer til lukking	BS	TG	03.01.2016
E	Prosjektnummer, Byggemeldingstegninger	BS	JG	22.12.2016
D	Endringer til kontrakt , Kontraktstegning	BS	TG	12.12.2016
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-366	BS/PRO	TG	
A	Huskatalog 2016	BS		

REV BESKRIVELSE | DATO | REV DATO

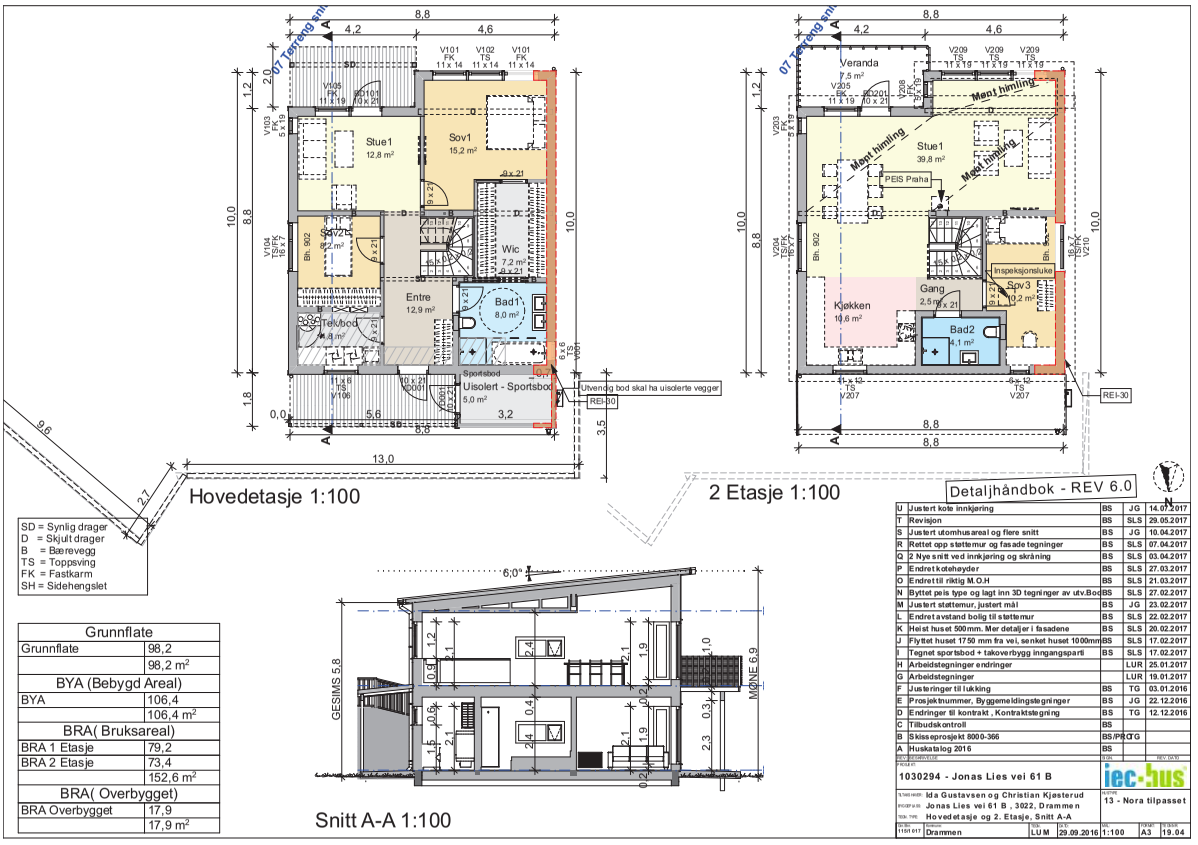
PROSJEKT: 1030294 - Jonas Lies vei 61 B

TEGNINGSNAVN: Ida Gustavsen og Christian Kjæsterud
PROSJEKTADR: Jonas Lies vei 61 B , 3022, Drammen
TEGN. TYPE: Fasade sør og øst

iec-hus

KUNDE: 13 - Nora tilpasset

VERSJON	KONTOR	TEGN.	DATO	MÅL:	ARKIV:	FORMAT:
11.01.017	Drammen	LUM	29.09.2016	1:100	A3	19.05



Grunnflate	
Grunnflate	98,2
	98,2 m²
BYA (Bebygd Areal)	
BYA	106,4
	106,4 m²
BRA(Bruksareal)	
BRA 1 Etasje	79,2
BRA 2 Etasje	73,4
	152,6 m²
BRA(Overbygget)	
BRA Overbygget	17,9
	17,9 m²

Detaljhåndbok - REV 6.0

U	Justert kote innkjøring	BS	JG	14.07.2017
T	Revisjon	BS	SLS	29.05.2017
S	Justert utomhusareal og flere snitt	BS	JG	10.04.2017
R	Rettet opp støttemur og fasade tegninger	BS	SLS	07.04.2017
Q	2 Nye snitt ved innkjøring og skråning	BS	SLS	03.04.2017
P	Endret koteheyder	BS	SLS	27.03.2017
O	Endret til riktig M.O.H	BS	SLS	21.03.2017
N	Byttet peis type og lagt inn 3D tegninger av utv.Bod	BS	SLS	27.02.2017
M	Justert støttemur, justert mål	BS	JG	23.02.2017
L	Endret avstand bolig til støttemur	BS	SLS	22.02.2017
K	Heist huset 500mm. Mer detaljer i fasadene	BS	SLS	20.02.2017
J	Flyttet huset 1750 mm fra vei, senket huset 1000mm	BS	SLS	17.02.2017
I	Tegnet sportsbod + takoverbygg inngangsparti	BS	SLS	17.02.2017
H	Arbeidstegninger endringer		LUR	25.01.2017
G	Arbeidstegninger		LUR	19.01.2017
F	Justeringer til lukking	BS	TG	03.01.2016
E	Prosjektnummer, Byggemeldingstegninger	BS	JG	22.12.2016
D	Endringer til kontrakt , Kontraktstegning	BS	TG	12.12.2016
C	Tilbudskontroll	BS		
B	Skisseprosjekt 8000-366	BS/PRO	TG	
A	Huskatalog 2016	BS		

1030294 - Jonas Lies vei 61 B

Jonas Lies vei 61 B , 3022, Drammen

Hovedetasje og 2. Etasje, Snitt A-A

13 - Nora tilpasset

Drammen | LUM | 29.09.2016 | 1:100 | A3 | 19.04

Jonas Lies vei 61B

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.)	425 elever, 19 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	111 elever, 10 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	129 elever, 8 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	400 elever, 30 klasser	4 min 🚗 2.2 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	14 min 🚶 1.2 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	6 min 🚗 2.8 km

Offentlig transport

Jonas Lies vei 54	Linje 61	1 min 🚶 0.1 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	19 min 🚶 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		55 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 12 min 🚗

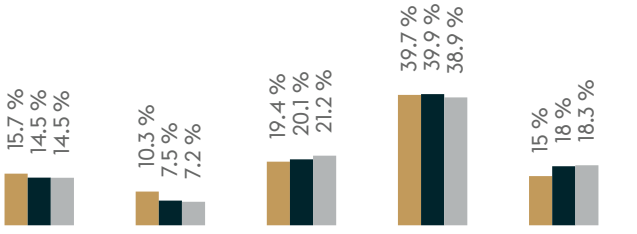
Barnehager

Øren andelsbarnehage (1-5 år)	61 barn	9 min 🚶 0.7 km
Bacheparken barnehage (1-5 år)	72 barn	11 min 🚶 0.9 km
Norlights Montessoribarnehage ...	40 barn	13 min 🚶 1 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	8 min 🚶
Coop Extra Åssiden	16 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...	8 min
Kastansjesletta ballplass	11 min
SKY Fitness Drammen	5 min
Family Sports Club Akropolis Å...	6 min

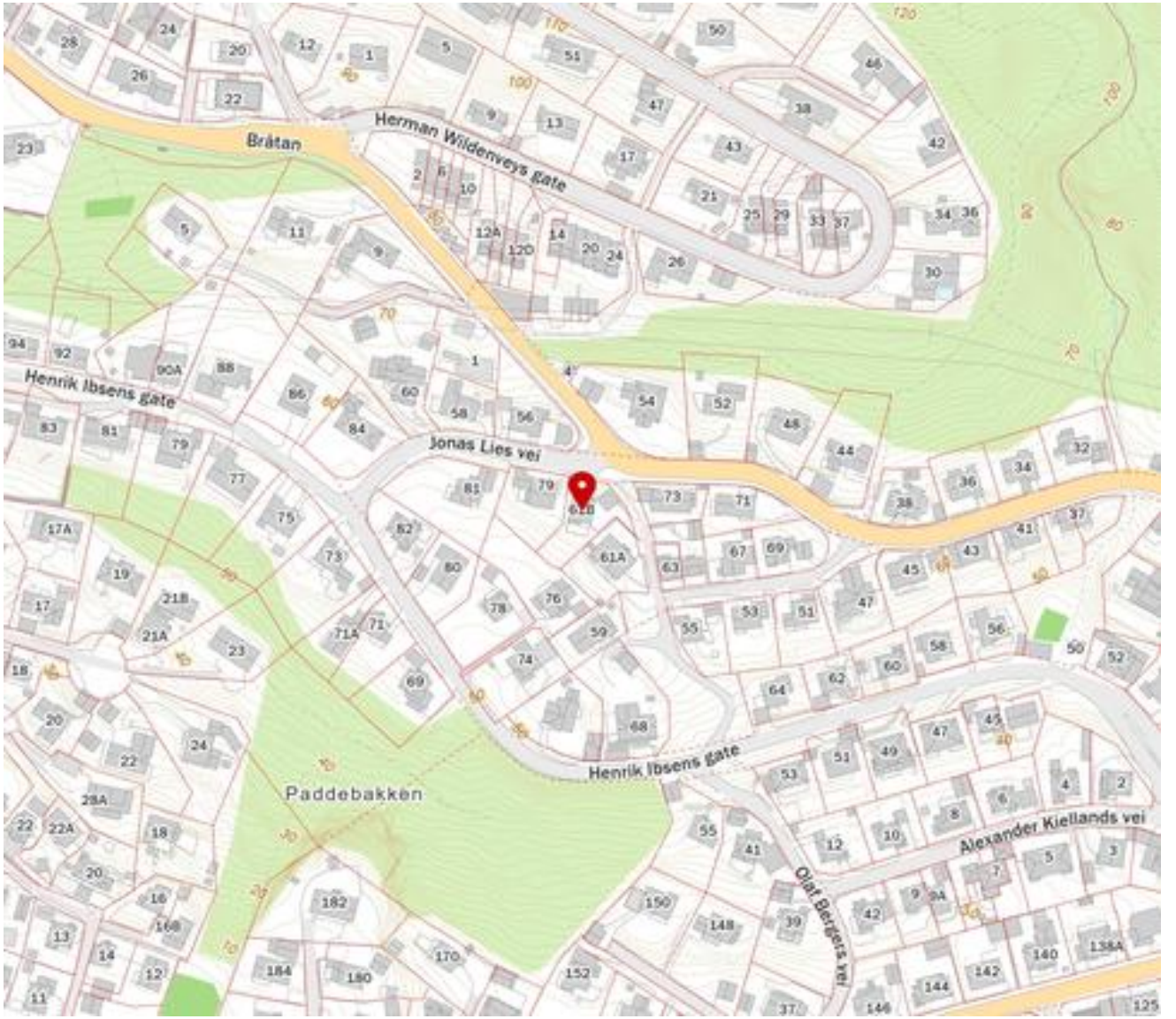
«Stille og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

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: 10-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jonas Lies vei 61B 3022 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 115, bnr 1017 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