NORDVIK

# Hasselbakken 31

3 soverom | 120 kvm | Rekkehus

Velkommen til

# Hasselbakken 31

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 41 | Nabolagsprofil |
| 43 | Om boligen |
| 52 | Tilstandsrapport |
| 73 | Egenerklæringsskjema |
| 79 | Andre vedlegg |
| 121 | Kontaktinfo |
| 124 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 127 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 128 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 09.10.2026

# Nøkkelinformasjon



Lekkert og påkostet rekkehus fra 2023 med nydelig hage og terrasse - Nytt kjøkken i 2026 - Carport m/elbil-lader

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 450 000,-** |
| Omkostninger | **187 340,-** |
| Totalpris | **7 637 340,-** |
| BRA-i | **120 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **2023** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Hasselbakken 31!

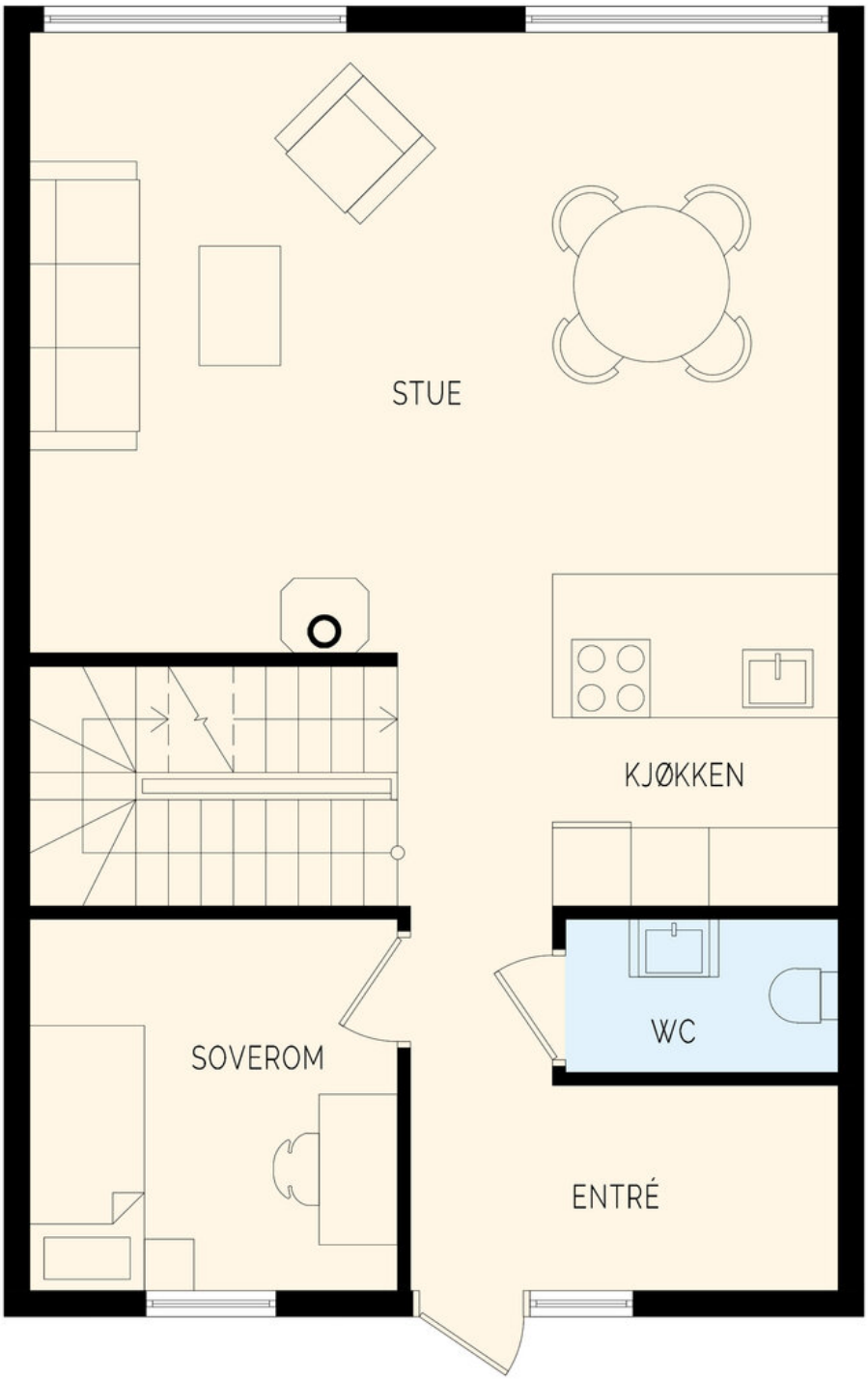
Dette er et delikat rekkehus fra 2023 som er påkostet i perioden 2025/26. Boligen har en ettertraktet og familievennlig beliggenhet på Stoppenkollen.

Høydepunkter:

- Peis og vannbåren gulvvarme (jordvarme)
- Praktisk planløsning med 2 stuer, bad, toalettrom og separat vaskerom
- Eksklusivt kjøkken fra 2026 m/innredning fra Drømmekjøkkenet
- Påkostede hvitevarer fra Neff og Bora
- Utvendige og innvendige screens på flere vinduer
- Nydelige uteområder med terrasse, hage og steinlagt platting
- Gode solforhold og landlig utsikt
- Parkering i carport m/elbil-lader
- Gode lagringsmuligheter i utvendig bod
- Familievennlig med kort vei til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Nærhet til kollektiv transport, sentrum og helårs turmuligheter

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 64 kvm



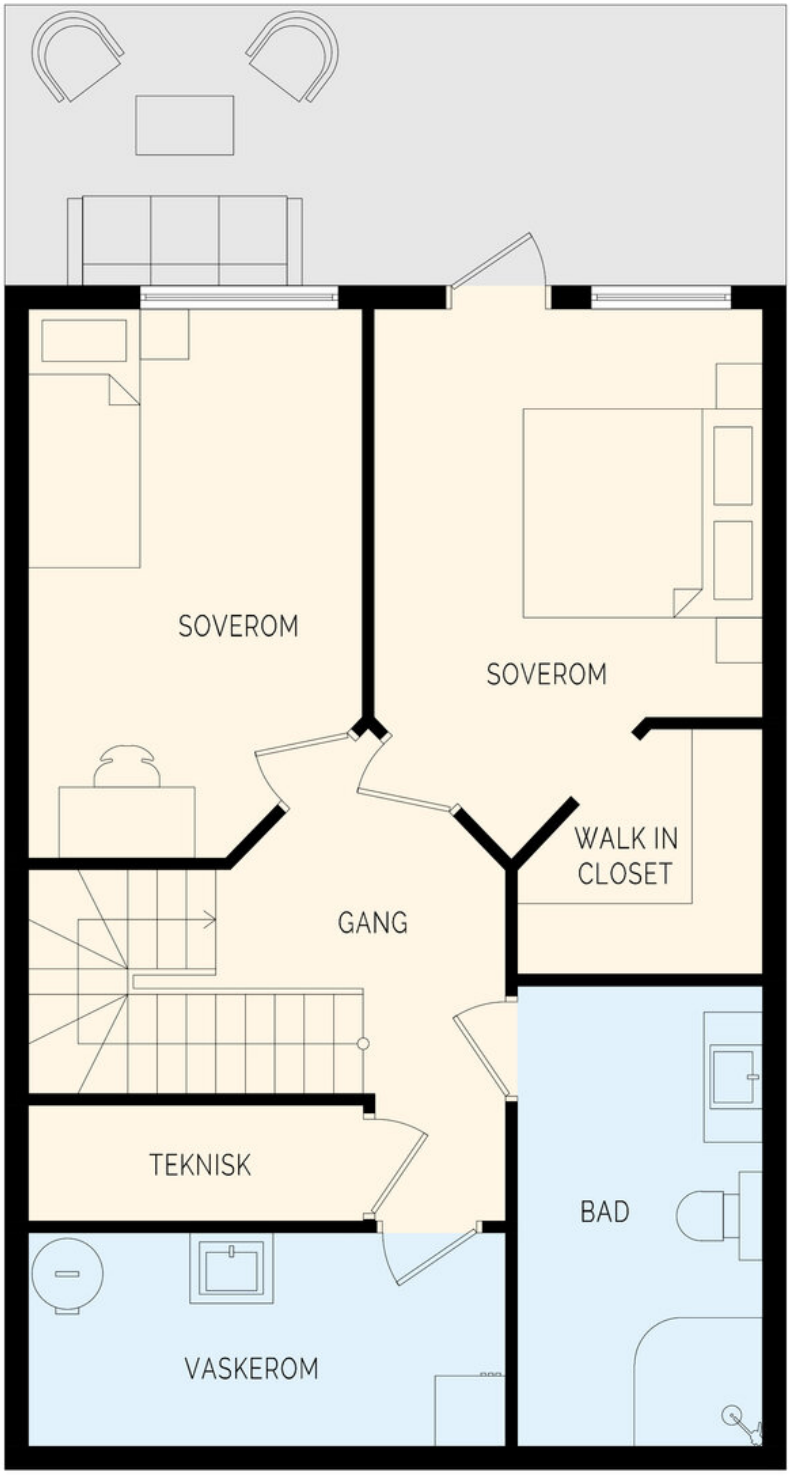

Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



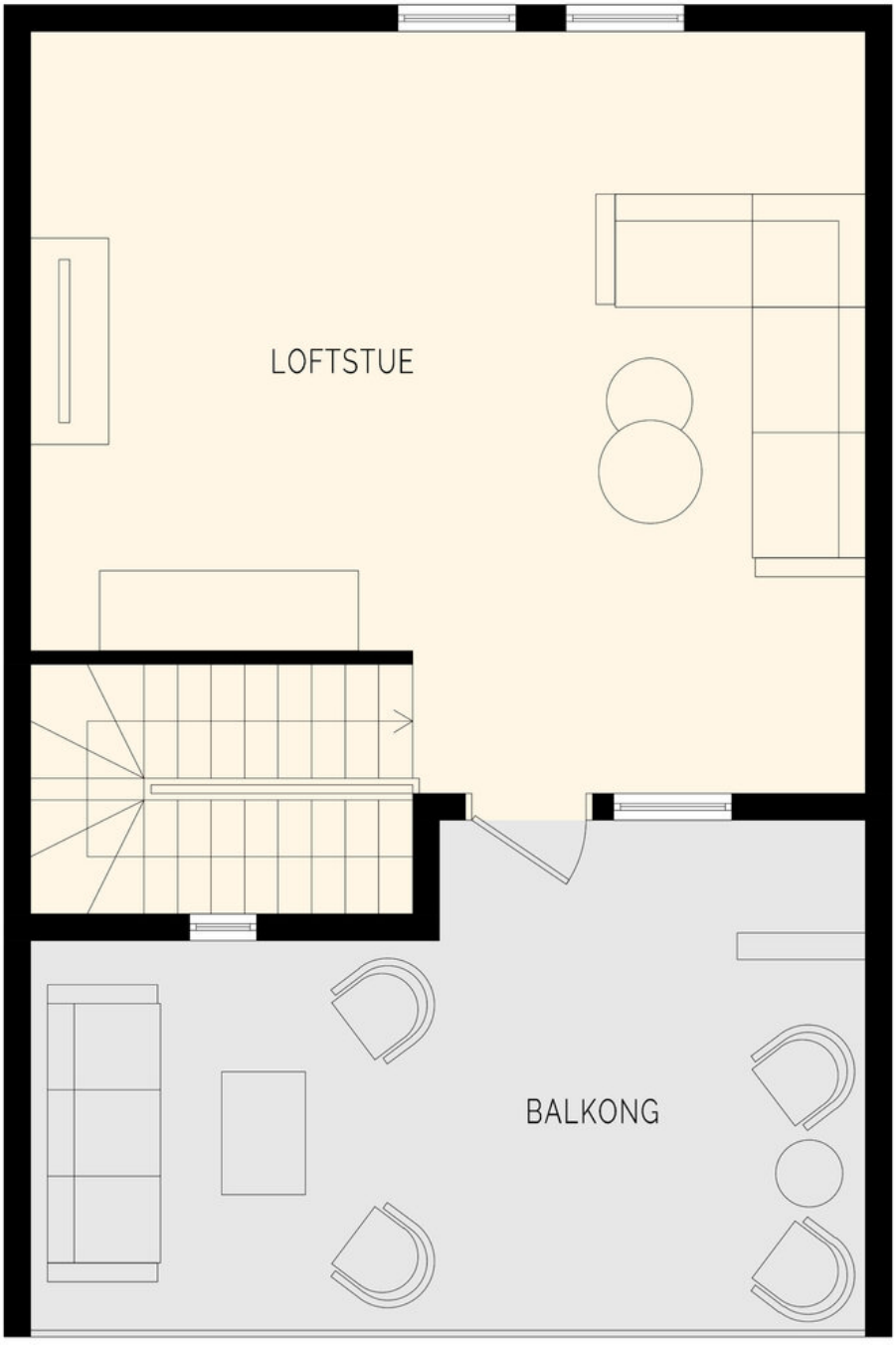

Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm




Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK



Flislagt entré med
behagelig gulvvarme



Lekkert kjøkken fra 2026 med innredning fra Drømmekjøkkenet




EXTRA
VIRGIN
OLIVE OIL
CLASSICO


Sommelier
TEMPTECH


YOU
A LOT





Soverom 1 - Innredet til kontor








Praktisk separat
vaskerom



















Asfaltert innkjørsel og parkering i carport m/elbil-lader



Praktisk utvendig bod med god lagringsplass

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Hasselbakken 31

Nabolaget Hasselbakken/Stoppen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Høvik skole (1-10 kl.)** | **13 min** |
| 897 elever, 67 klasser | 1.1 km |
| **St. Hallvard videregående skol...** | **11 min** |
| 750 elever, 26 klasser | 0.9 km |
| **Lier videregående skole** | **16 min** |
| 550 elever | 1.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Stoppen Skole - Lier Kommune** | **12 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Stoppen** | **7 min** |
| Linje 66, 71, 72 | 0.5 km |
| **Brakerøya stasjon** | **8 min** |
| Linje L1, RE11, R12, R13 | 3.4 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **57 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 10 min** |

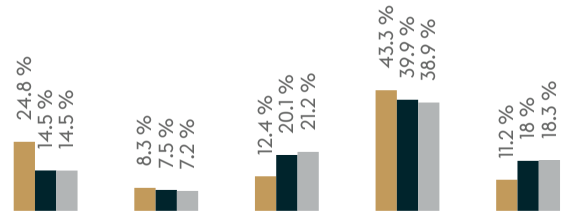
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Hasselbakken Fus barnehage (1-...** | **8 min** |
| 85 barn | 0.6 km |
| **Jordbærkollen barnehage (0-5 å...** | **19 min** |
| 21 barn | 1.6 km |
| **Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ...** | **19 min** |
| 73 barn | 1.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Joker Toppenhaug** | **5 min** |
| **Rema 1000 Lierstranda** | **6 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hasselbakken/Stoppen | 1 790 | 652 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

### Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Lier Stadion | 10 min |
| Reistad Arena | 10 min |
| Family Sports Club Akropolis L... | 6 min |
| EVO CC Drammen | 6 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

### Trafikk
Lite trafikk 93/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




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 2026

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
10-0299/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Hasselbakken 31, 3413 LIER
Gnr 34, bnr 73, snr 2 (ideell andel 1/1)  i Lier kommune

**Selger**
Marit Snerting

**Kjøpesum og omkostninger**
7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
186 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
187 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 637 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 652 340,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2023

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 14 kvm

Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, 2 soverom, walk-in closet, bad, vaskerom, teknisk rom
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, kontor, toalettrom, stue/kjøkken
BRA-e: 14 kvm. Utebod i felles bygg
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Stue
Total BRA: 20 kvm.
TBA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Veranda på ca. 16 m²

BRA-e:
- Utebod i felles bygg på ca. 14 m²

Kommentarer:
Takhøyde i 2. etasje på høyeste punkt på ca. 3.47 meter.

**Standard**
1. Etasje:

Entré: Velkommen inn - Lys og innbydende entré med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Det er nisje med gode muligheter til å sette inn skap eller skyvedørsgarderobe for oppbevaring.

Kjøkken: Boligen har et lekkert og påkostet kjøkken fra 2026 med innredning fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandørene Bora og Neff. Hvitevarene består av stekeovn, platetopp m/integrert ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap. Komfyrvakt og waterguard er montert. Videre er det god arbeidsplass på benkeplate i flott kompositt. Kjøkkenøyen vender mot spiseplassen som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Stue/Spisestue: Lys og flott stue med parkettgulv, slette malte vegger og listefrie vinduskarmer som gir et moderne og stilrent uttrykk. Stuen kan enkelt møbleres

med spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet, samt sittemøblement ved peisen. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold fra oppholdsrommet. Her er det også montert elektriske screens. I tillegg har stuen integrerte downlights i tak for tilpasset belysning.

Soverom: I boligens første etasje finner du ett soverom som i dag er innredet til kontor og oppbevaring. Her er det også satt inn innredning med ekstra oppbevaringsmuligheter. Praktisk rom med flere bruksmuligheter.

Toalettrom: Pent og praktisk gjestetoalett med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Toalettrommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant med underskap og speil med lys.

U. Etasje:

Soverom: I boligens underetasje finner du to gode soverom. Hovedsoverommet er lyst og pent med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er praktisk walk-in garderobe i tilknytning til soverommet. Her kan du enkelt organisere og oppbevare garderoben. Fra soverommet er det videre adkomst til hagen og nydelige uteområder. Soverom 2 passer perfekt som barnerom eller gjesterom. Begge soverommene er oppgradert med parkettgulv og malte overflater i tidsriktige fargetoner.

Bad: Pent og romslig bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom: Meget praktisk, separat vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme. Vaskerommet er utstyrt med innredning for oppbevaring, nedfelt utslagsvask i innredning samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og tekniske installasjoner er også plassert her.

2. Etasje:

Loftstue: I boligens øverste etasje finner du en flott stue med god takhøyde og store vindusflater. Stuen er perfekt som en ekstra tv-stue, hvor enten store eller små kan trekke seg tilbake. Stuen har god plass for romslig sofagruppe med tilhørende møblement. Videre herfra er det adkomst til en flott terrasse.

**Parkering**
Tilhørende boligen er det en parkeringsplass i felles carportrekke. Det er montert elbil-lader som går på egen strømregning. For øvrig 2 stk biloppstillingsplasser på felles tomt.

**Modernisering og påkostninger**
2026:
- Nytt kjøkken fra Drømmekjøkken
- Nye oppgraderte hvitevarer fra Neff og Bora
- Ny benkeplate i kompositt
- Ny parkett stue/kjøkken

2025:
- Montert elektronisk lås på inngangsdør
- Malt overflater i 1. og 2. etasje
- Gjort vinduskarmer i stue/kjøkken listefritt
- Flyttet vedovn for en mer hensiktsmessig plassering
- Fjernet aircondition
- Montert klesskap og hylleløsninger i vaskerom/soverom/bod
- Montert utvendig screens på vinduer i stue/kjøkken (Fasadeprodukter)
- Montert innvendig screen fra Velux på takvinduer
- Byttet til parkett i 1. og 2. etasje (Colibri/Fargerike)
- Snudd dører i 1. etasje slik at rommene oppleves/fungerer planmessig bedre
- Fjernet dør på bod i hovedsoverom og montert WIC
- Montert oppheng for gardiner
- Montert Plejd/fjernstyrt-mobilstyrt lysregulering i stue/kjøkken (kun for noen lyspunkter pr i dag)
- Oppgradert hagen med beplantning og plen

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peislaget AS, flyttet vedovnen 60 cm. Ny og større gulvbeskyttelse under vedovn i henhold til brannsikkerhet i forbindelse med legging av nytt parkettgulv.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trebo AS(utbyggers elektrikere), Wilh. Kolstad AS og Bovitech AS. Endringer i forbindelse med etablering av nytt kjøkken, bruksendringer av stue/kjøkken og begynt å etablere trådløst system for lyskontroll/type Plejd.

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

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

Beskriv: Kloakkpumpe

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Årskontroll høsten 2025

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Det har vært uenigheter mellom seksjonseierne om enkelte forhold knyttet til forvaltning av fellesarealer og fellesutgifter. Uenighetene har vært håndtert internt mellom eierne.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Se pkt 28

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

**Bygningssakkyndig**
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Byggemåte:
- Tak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Plasstøpt grunnmur i betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
- Avløpsrørene er av plast.
- Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.
- OSO varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Boligen har vannbåren gulvvarme i tre etasjer, med varmefordeling gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i teknisk rom og forsyner alle oppholdsrom med varme. Anlegget har en akkumulatortank av typen NIBE UKV, samt fordelerskap med reguleringsutstyr for styring av gulvvarmekretsene.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Terrengforhold: Boligen ligger i skrånede terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventulle fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger med unntak av vaskemaskin, mikrobølgeovn og fryseskap på kontorrommet.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmontert TV
- Taklampe over kjøkkenbord
- Taklampe over kjøkkenøy
- Innredning vaskerom
- Løse hyller og skap i utebod
- Uttrekkbar levegg på takterrassen
- Slangetrommel ved inngangsparti

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

## Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Vannbåren gulvvarme i 3. etasjer med varmefordeling gjennom rør under gulvene (jordvarmeanlegg)

- Elektriske varmekabler i entré og bad/wc.

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. 5 545 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 12 161,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløp ca. kr. 8 000,-
Renovasjon kr. 4 161,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. For 2026 er det stipulert kommunale avgifter på kr. 15 904,-.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring inkl. innboforsikring kr 8 155,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber / Altibox kr 1 099,- pr mnd.
- Vedfyring ca. kr. 1 400 per sesong. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.
- Brøyting felles innkjørsel ca. kr. 3 600,- årlig. Kostnaden vil variere ut ifra mengde eller behov.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 641 544,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 566 177,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet TV og internett via Altibox/Viken Fiber.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Hasselbakken 29  31 og 33, orgnr. 938340927

**Om sameiet**
Sameiet Hasselbakken 29, 31 og 33 er et lite sameie med 3 seksjoner uten formell organisering.

Det er ikke opprettet et formelt styre, og det er ingen ekstern forretningsfører. Sameiet driftes av seksjonseierne i fellesskap.
Det kreves ikke inn faste felleskostnader, og det finnes heller ingen felles bankkonto. Utgifter tas løpende ved behov.

Det er felles ansvar knyttet til innkjøring og service på kloakkpumpe. Dette innebærer også felles vedlikeholdsplikt.
For innkjøring er det per i dag ingen felles brøyteavtale, men seksjonene deler på kostnaden for brøyting. For inneværende år er det betalt ca. kr. 3600,- per person.

Det opplyses om at det har den siste tiden vært uenighet mellom seksjon 2 og de øvrige seksjonene, hva gjelder hva som faller inn under felles ansvar og ikke. De 2 øvrige seksjonene har ytret et ønske om at det skal etableres en felleskostnad for felles bygningsforsikring og utvendig vedlikehold av felles tomt. Det blir opp til ny eier å om de ønsker å eventuelt etablere avtaler med naboene i forhold til dette. Avhengig av hva seksjonene vedtar i felleskap kan det etableres en felleskostnad for felles bygningsforsikring og vedlikehold.

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Sameiet fører ikke regnskap eller budsjett, og det er heller ingen forretningsfører.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealene.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 203 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for seksjonene som er pent opparbeidet. Tomten har en kombinasjon av asfalterte og steinbelagte adkomstarealer, grønne plenområder og beplantning. Uteområdene fremstår som gjennomtenkte og innbydende med prydbusker, trær, hekk og dekorative bed som bidrar til et hyggelig bomiljø.

Det er etablert romslige uteplasser i tilknytning til boligene. Uten for denne seksjonene har du en flott hage, steinlagt platting som er omkranset med hekk, levegger og diverse prydbusker. Her kan du nyte gode solforhold. Foran boligen har du en innbydende adkomst med steinlagte veier og trapp. Tomten fremstår som helhetlig og pen.

Videre er det oppført en større, overbygget parkeringsløsning med carportplasser, hvor denne seksjonen disponerer en carport.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Seksjonene disponerer de utearealer som naturlig ligger til seksjonen.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Hasselbakken 31 ligger meget fint til på Stoppenkollen i Lier. Hasselbakken har en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet i tilknytning til Stoppenkollen, med hovedvekt på småhusbebyggelse med lite trafikkerte veier. Her kan barna leke trygt og fritt og finner alltid noen jevngamle å leke med i nabolaget. Med nærhet til skogen gir det fine muligheter for utfoldelse for barna, både på egenhånd med utforsking og trehyttebygging, og som utgangspunkt for lengre ekspedisjoner med voksne. I gangavstand fra huset kan man nå lysløypa som er et flott utgangspunkt for flere fine turer innover i Drammensmarka eller Finnemarka både sommer som vinter. Løypemaskinen fra Drammensmarka tar med seg lysløypa ned til Flåtan når snøforholdene tillater det, så her kan man ta skiene under armen, og gå rett ut i suverene skiløyper.

For den badeglade er det kort vei til Gilhus og Engersand med nydelige badeplasser. Samt har du nydelige badeplasser og tjern langs Drammensfjorden.

I gangavstand fra boligen finner vi Lier Stadion ved skolen. Her finnes flotte Reistad Arena som sto ferdig oppusset i 2013 og inneholder flere haller i tillegg til å være hjemmebanen for Reistad IL og Stoppen SK. Her drives også flere fritidstilbud som allidrett, FFO og IFO i tillegg til håndball. Utenfor finnes flere flotte fotballbaner, sandvolleyballbaner, løperuter samt Lier svømmehall som er åpent for alle flere ganger i uken samt er treningshallen til Lier svømmeklubb. Musikk og dans finner du på Stoppen gamle ungdomsskole i samme område samt en aktiv speidergruppe med flere finnes på Stoppenkollen og øvrig nærområde.

Nærmeste matbutikk finner du på Rema 1000 på Lierstranda eller Coop Extra på Heggtoppen, eller en kort kjøretur ned til Kiwi/CC handlesenter som har en rekke butikk- og servicetilbud som blant annet flere matbutikker, vinmonopol, apotek, cafeer mm.

**Bebyggelse**
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse og annen småhusbebyggelse.

**Offentlig kommunikasjon**
Fra boligen er det ca. 5 minutter ned til bussholdeplass hvor 71-bussen har hyppige avganger ca. hver halvtime store deler av døgnet, ned til Drammen sentrum eller Asker sentrum via Lierbyen.

En kort kjøretur unna finner du også Lier togstasjon som har gratis parkering og kun 25 minutter med tog inn til Oslo. For øvrig ligger også Drammen stasjon ca. 3 km unna.

**Skoler og barnehager**
Fra boligen er det gangavstand på trygg skolevei til nyere og populære Høvik barne- og ungdomsskole.

Videre ligger St. Halvard videregående, samt Lier videregående skole i samme området, også disse er populære og innehar blant annet idrettslinje. Her ligger også Reistad Arena og Lier svømmehall.

Det er god barnehagedekning i nabolaget, med kort vei ned til barnehage i området. Videre er det flere barnehager på Nøste.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus med parkeringsanlegg datert 17.11.2023.

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

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen berøres av reguleringsplan med bestemmelser for området Hasselbakken - Flåtan.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3312/34/73/2:

08.05.2024 - Dokumentnr: 1418754 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/369

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 675,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 179 075,- 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 13. oktober 2026

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Hasselbakken 31, 3413 LIER

LIER kommune

gnr. 34, bnr. 73, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 120 m²**



**Befaringsdato:** 15.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1752 **Eiendomsverdi ref nr:** YO2748

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

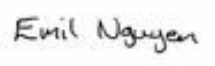
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## N Takst og Eiendom AS

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

**Rapportansvarlig**



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Norsk takst

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Tak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Plasstøpt grunnmur i betong.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Vannbåren gulvvarme oppholdsrom.
- Eletkriske varmekabler i entré og bad/wc.

Øvrige forhold:
- Utebod i felles rekke.

**Rekkehus - Byggeår: 2023**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon.

Det finnes ingen loft i boligen da det allerede er en loftsetasje.

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med stående trekledning.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

Boligen har en veranda på ca. 16 m² med adkomst fra stue i 2. etasje. Verandaen er tekket med terrassebord og rekkverk med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett. (2025/2026)
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ifølge tidligere salgsoppgave er det etablert radonsperre under boligens støpte gulv.

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

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

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vegger og himling har malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

DRØMMEKJØKKENET
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft), i tillegg til balansert ventilasjon over høyskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Vegger har fliser. Himling av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.

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

Boligen har vannbåren gulvvarme i tre etasjer, med varmefordeling gjennom rør under gulvene. Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget tilknyttet eget jordvarmeanlegg. Varmesentralen er plassert i teknisk rom og forsyner alle oppholdsrom med varme. Anlegget har en akkumulatortank av typen NIBE UKV, samt fordelerskap med reguleringsutstyr for styring av gulvvarmekretsene.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas at boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

Plasstøpt grunnmur i betong.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være av plast, basert på boligens byggeår. Ledningene ligger skjult under terreng, og tilstanden er vurdert utelukkende på grunnlag av alder. Det er opplyst at eiendommen er tilknyttet en felles avløpspumpe.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Rekkehus**

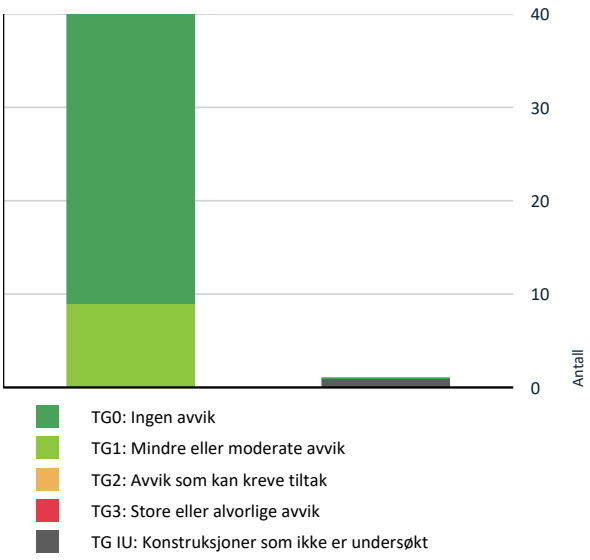
- Det foreligger ikke tegninger

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

**Rekkehus**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

| Byggeår | Kommentar |
|---|---|
| 2023 | Hentet fra eiendomsverdi. |

## UTVENDIG

### TG 0 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

### TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

### TG 0 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon.
Det finnes ingen loft i boligen da det allerede er en loftsetasje.
Det er derfor ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon/loft og kun alder er tatt i betraktning.

### TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med stående trekledning.
Det er montert musebånd, og det er tilfredsstillende lufting bak kledningen.
Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader på fasadene.
Kledningen vurderes å være i normal stand, tatt alder i betraktning.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

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

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

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

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

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

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Boligen har en veranda på ca. 16 m² med adkomst fra stue i 2. etasje.
Verandaen er tekket med terrassebord og rekkverk med glassfelt.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv:
- Fliser.
- Parkett. (2025/2026)
- Laminat.

Parkettgulv i 1. etasje er lagt nytt fra 2025/2026.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

# Tilstandsrapport

### Radon

**Beskrivelse**

Ifølge tidligere salgsoppgave er det etablert radonsperre under boligens støpte gulv.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking i utforede vegger i rom under terreng.
Boligen er under fem år gammel, og det er opplyst at garanti fra utbygger fortsatt gjelder.
Ved visuell besiktigelse fra boden ble det ikke påvist synlige tegn til svekkelser eller avvik.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger FDV-dokumentasjon for membranen, samt kontrollliste og beskrivelse av utførelsen av rommet.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Det er målt 20 mm fall fra terskel til dusjkar.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17-22 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.

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

UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger FDV-dokumentasjon for membranen, samt kontrollliste og beskrivelse av utførelsen av rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Det er målt 16 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17-22 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

# Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

DRØMMEKJØKKENET
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.

- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft), i tillegg til balansert ventilasjon over høyskap.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 0 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom:
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Vegger har fliser. Himling av malte plater.

Overflater er i normal stand tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 0 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.

Sanitærutstyr og innredning er i normal stand tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 0 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 0 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

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

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.



## TG 0 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

## TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

## TG 0 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

## TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Boligen har vannbåren gulvvarme med termostatstyring i tre etasjer, med varmefordeling gjennom rør under gulvene.
Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget tilknyttet eget jordvarmeanlegg.
Varmesentralen er plassert i teknisk rom og forsyner alle oppholdsrom med varme.
Anlegget har en akkumulatortank av typen NIBE UKV, samt fordelerskap med reguleringsutstyr for styring av gulvvarmekretsene.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert synlige skader eller avvik.

# Tilstandsrapport





### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

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

Det er ikke registrert synlige avvik ved den elektriske installasjonen under befaringen. Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet, som en del av normalt vedlikehold og for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

### TG 0 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det antas at boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.
Dreneringen ligger skjult under terreng, og inspeksjonsmulighetene er begrenset.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Plasstøpt grunnmur i betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

## TG IU Terrengforhold

**Beskrivelse**

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

## TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være av plast, basert på boligens byggeår.
Ledningene ligger skjult under terreng, og tilstanden er vurdert utelukkende på grunnlag av alder.

Det er opplyst at eiendommen er tilknyttet en felles avløpspumpe.
Pumpens plassering er ikke kjent, og den er ikke besiktiget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2. Etasje | 20 | | | 20 | 16 |
| 1. Etasje | 50 | | | 50 | |
| Underetasje | 50 | | | 50 | |
| Utebod i felles bygg | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | **120** | **14** | | | **16** |
| **SUM BRA** | **134** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Stue | | |
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, toalettrom, kontor, entré | | |
| Underetasje | Soverom, soverom 2, gang, teknisk rom, bad, vaskerom, walk-in closet | | |
| Utebod i felles bygg | | Bod | |

**Kommentar**

TBA:
- Veranda på ca. 16 m²

BRA-e:
- Utebod i felles bygg på ca. 14 m²

Kommentarer:
Takhøyde i 2. etasje på høyeste punkt på ca. 3.47 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.9.2026 | Emil Nguyen | Takstingeniør |
| | Marit Snerting | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3312 LIER | 34 | 73 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hasselbakken 31

**Hjemmelshaver**
Snerting Marit

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| FDV-dokumentasjon på membran | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.09.2026 | |
| 2 | 12.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Marit Snerting | 9578-5994-4-551663 | 2026-09-04 13:48:00 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0299/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hasselbakken 31, 3413 LIER

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Marit Snerting

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. april 2025

**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: 1410735
Forsikret i: Watercircle

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg og jeg er første eier

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Peislaget AS, flyttet vedovnen 60 cm. Ny og større gulvbeskyttelse under vedovn i henhold til brannsikkerhet i forbindelse med legging av nytt parkettgulv.

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Trebo AS(utbyggers elektrikere), Wilh. Kolstad AS og Bovitech AS. Endringer i forbindelse med etablering av nytt kjøkken, bruksendringer av stue/kjøkken og begynt å etablere trådløst system for lyskontroll /type Plejd.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Trebo AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Kloakkpumpe

---

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

Ja

**Beskriv:** Årskontroll høsten 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det har vært uenigheter mellom seksjonseierne om enkelte forhold knyttet til forvaltning av fellesarealer og fellesutgifter. Uenighetene har vært håndtert internt mellom eierne.

**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

**Eventuell kommentar:** Se pkt 28

---

**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.

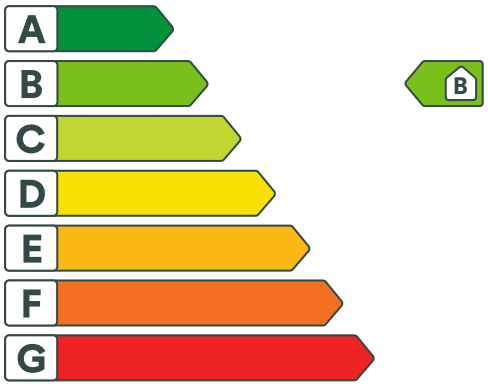
**Oppdragsnummer: 10-0299/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hasselbakken 31, 3413 LIER** | |
| Dato for energimerking<br>**04.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-345396** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300734970** |
| Gårdsnummer<br>**34** | Bruksnummer<br>**73** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2023** | Bygningstype<br>**Kjedet enebolig** |
| Bruksareal<br>**121,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**121,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**89,17** |

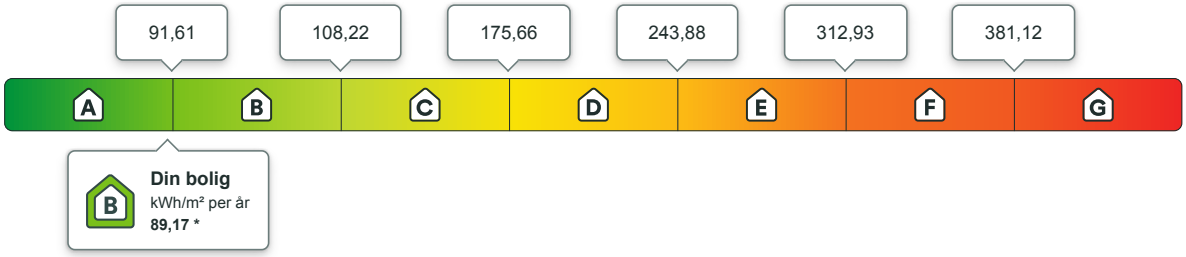
# Hasselbakken 31, 3413 LIER

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **11 289,67** | **93,30** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Hasselbakken 31, 3413 LIER

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Hasselbakken 31, 3413 LIER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Lier kommune

TREBO AS
Att.Bjørn Michalsen
Postboks 2336 Strømsø
3003 DRAMMEN

Vår ref: HITY/2021/7648-25 Deres ref: Dato: 17.11.2023

# Ferdigattest

Vedtaksnr: 757/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | Hasselbakken 29, 31, 33, 3413 Lier | Gnr/Bnr: | 34/73 |
| Tiltakshaver: | INDUS AS | Adresse: | Haraldshaugen 2, 1339 VØYENENGA |
| Tiltakets art: | Rekkehus med parkeringsanlegg | Bygningsnr.: | 300734964<br>300734970<br>300734971<br>300732600 |
| Tillatelse gitt: | 05.07.2018 | Vedtaksnr: | 536/2018 |

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 23.10.2023 og mottatt komplett 14.11.2023.

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for rekkehus med parkeringsanlegg.**

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Trebo AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

**Klageadgang**

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

***Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/7648.***

Med hilsen

Amanda Hansen
Konstituert virksomhetsleder
Byggesak

Hilde Tysnes
Byggesaksbehandler
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

Kopi til:

| | |
|---|---|
| INDUS AS | Haraldshaugen 2 |

# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 34 | Bnr: 73 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Hasselbakken 29 | | | |
| Hjemmelshaver: | Indus AS | | | |

**LIER KOMMUNE**

Dato: 23/4-2018 Sign: hs

Målestokk 1:500




## Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**



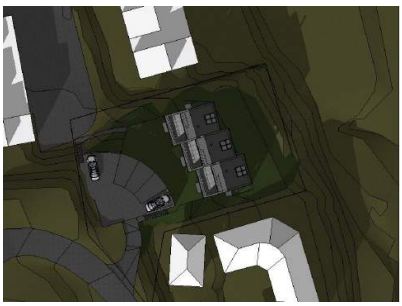

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Utomhusplan | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A3)<br>1:200 | Dato / rev.<br>23.04.18 | HELLE SJÅVÅG mob. 90 92 90 32 helle@sjavag.no<br>sivilarkitekt mnal www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>A10-02 |



kl. 12.00



kl. 13.00



kl. 14.00



kl. 15.00



kl. 16.00

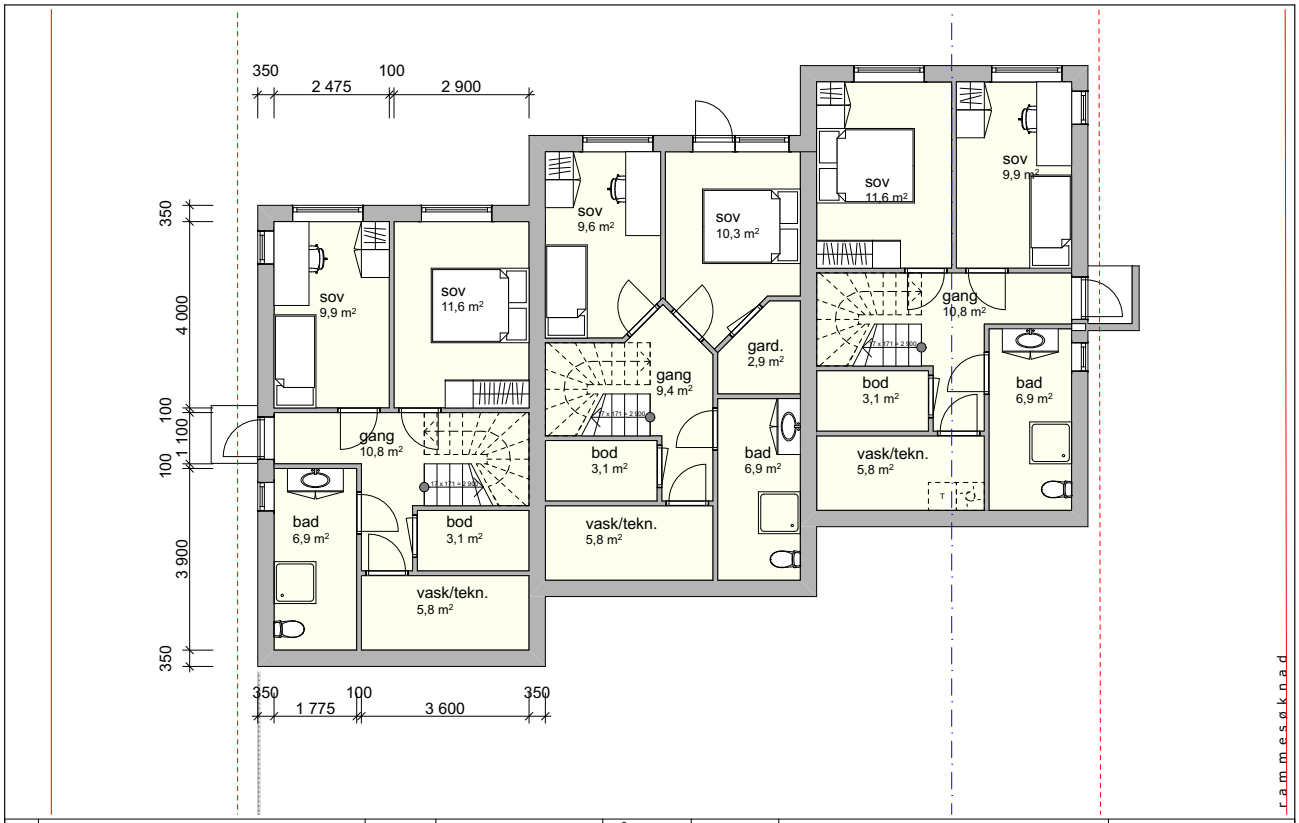


kl. 17.00

Uteopphold med sol kl 15 vårjevndøgn: ca 150m2 på bakken + 45m$^2$ på terrasser = ca 195m$^2$
(Krav til sol på 50% av totalt uteoppholdsareal på 350m$^2$, dvs. 175m$^2$)

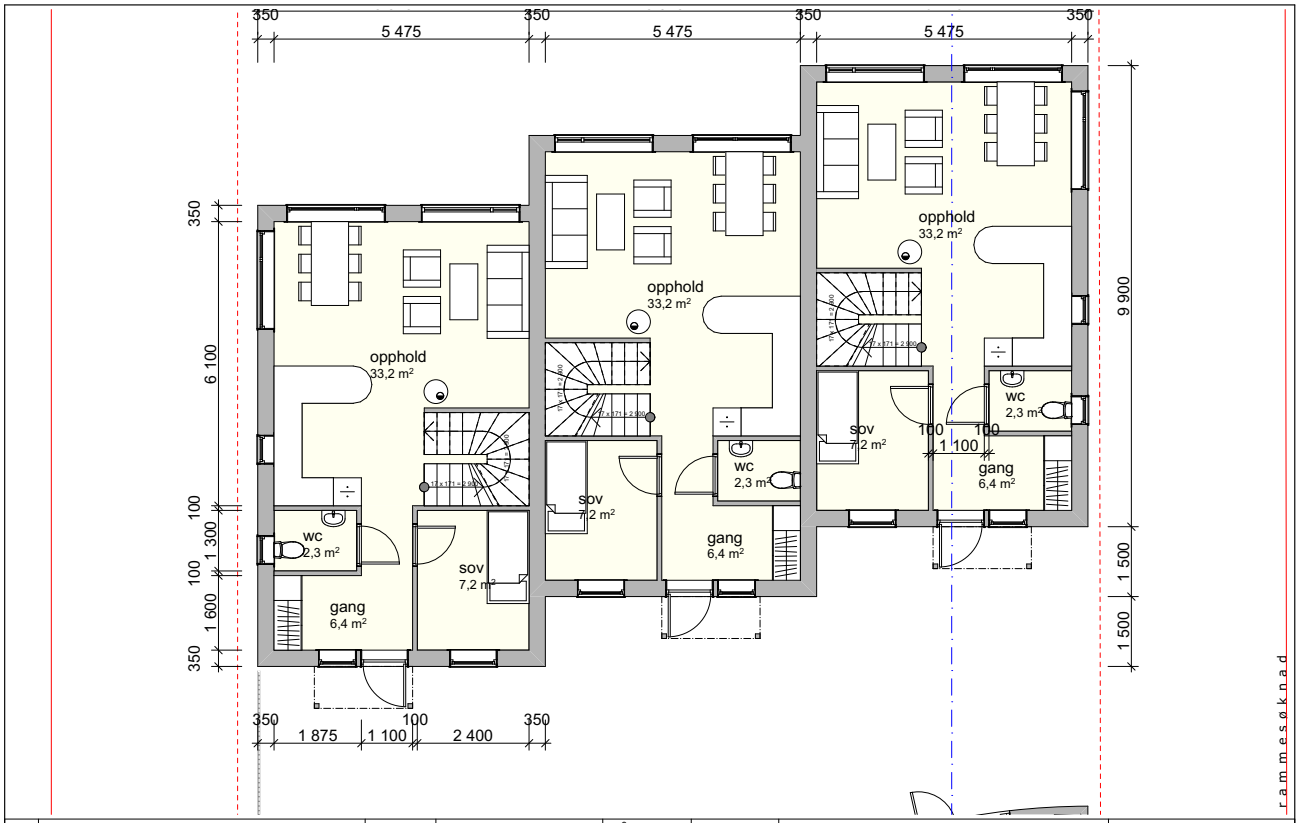
rammesøknad

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Soldiagram 20. mars | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4) | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A10-03** |

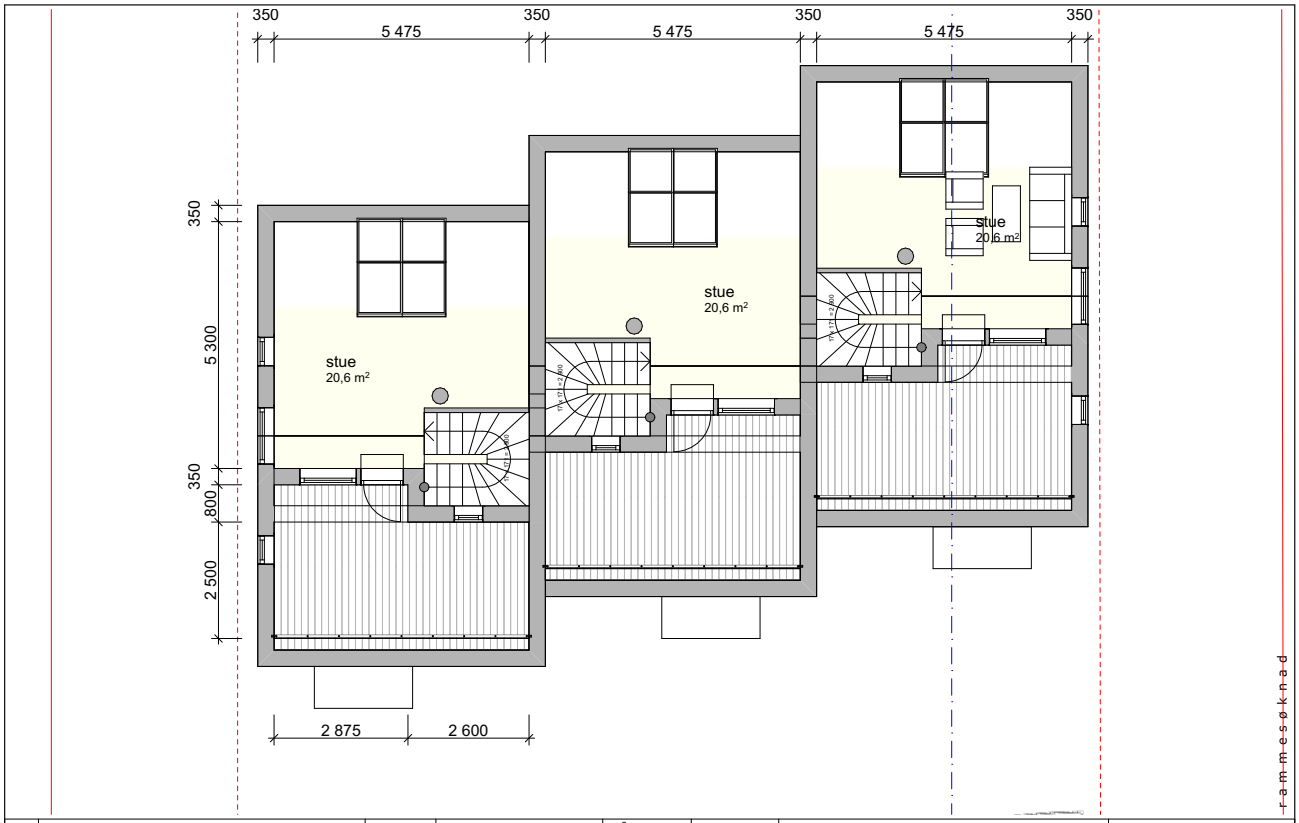



rammesøknad

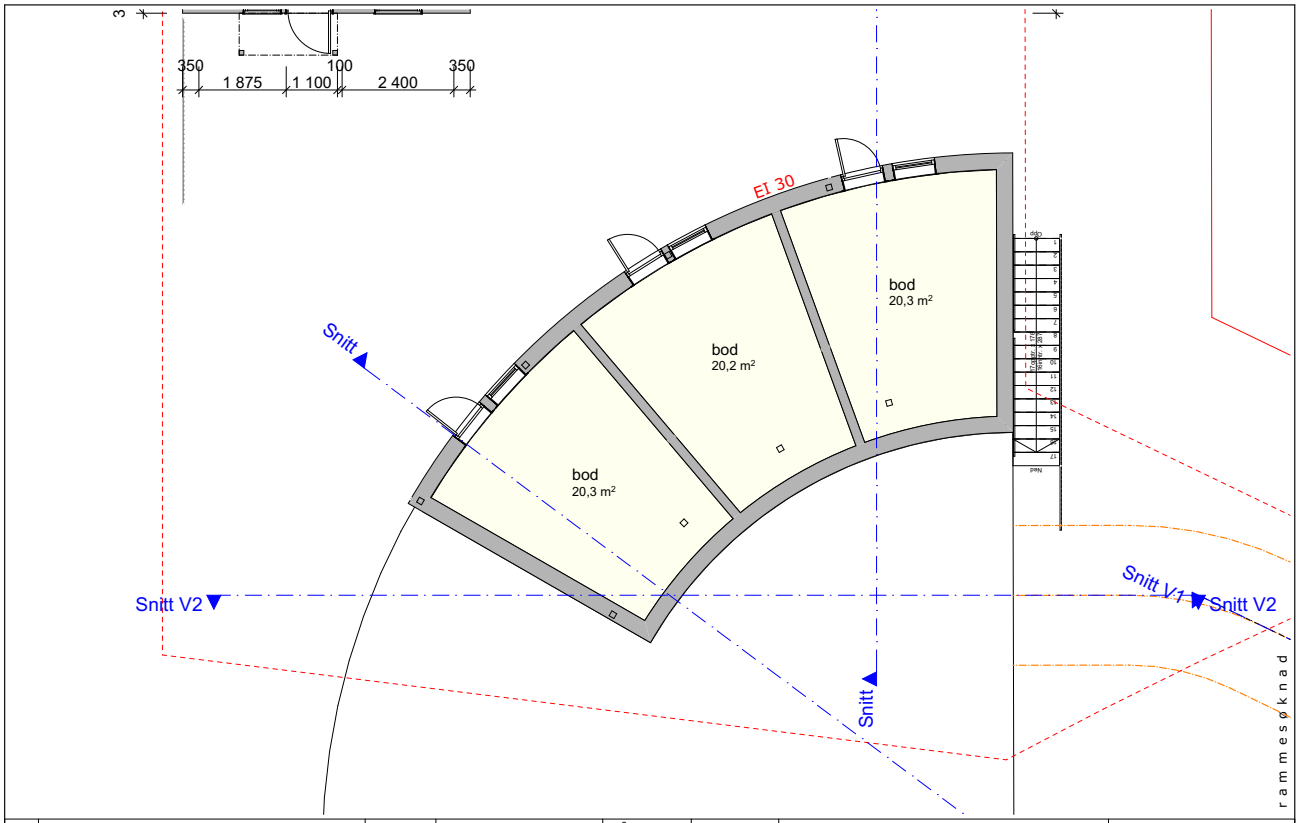
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Plan underetasje | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>28.11.17 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A20-01** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|



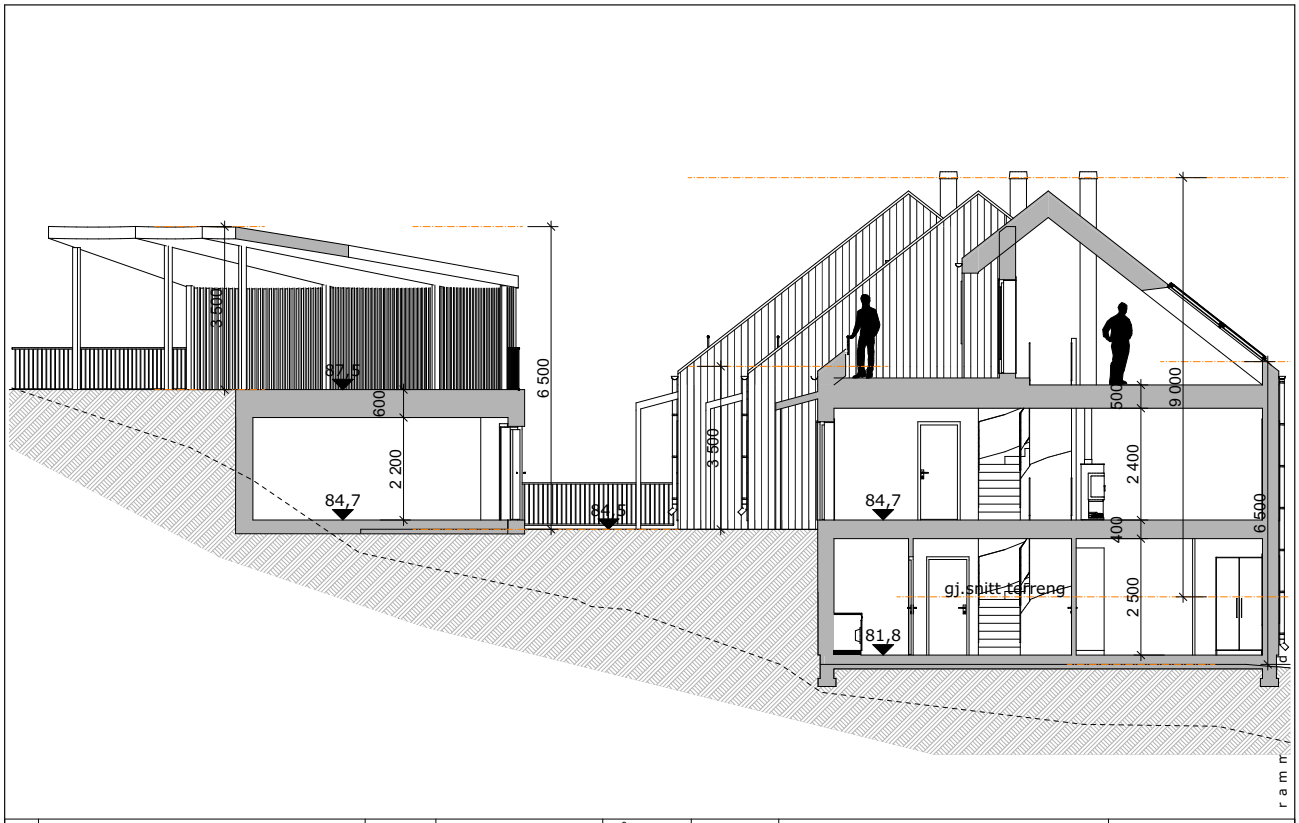

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Plan hovedetasje | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>28.11.17 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A20-02** |



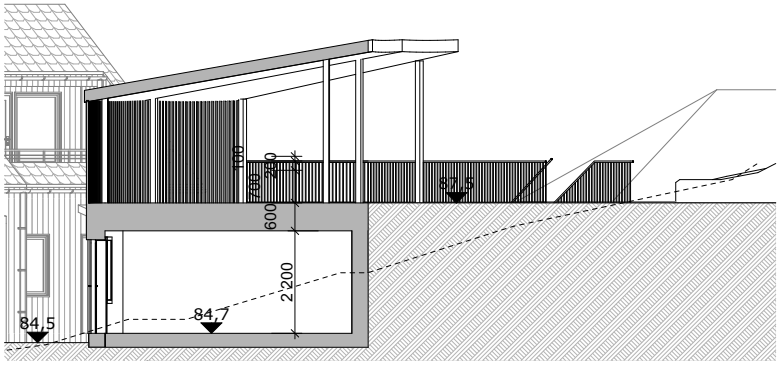

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Plan loft | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>28.11.17 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A20-03** |




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Plan boder | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>28.11.17 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A20-04** |




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Snitt A | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A30-01** |



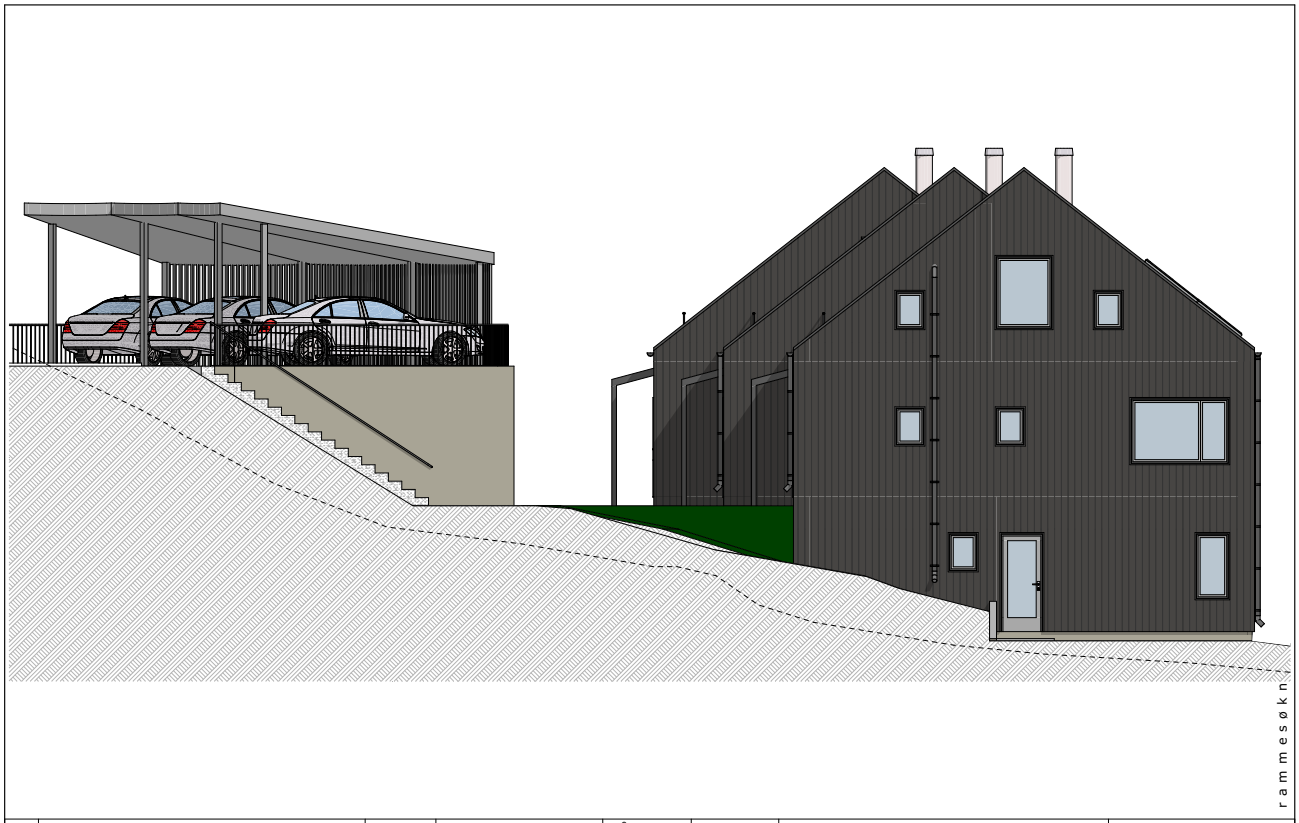

rammesøknad

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Snitt bod/parkering | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A30-02** |



rammes

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Fasade vest | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>28.11.17 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-01** |



rammesøkn

| 1701 | Hasselbakken 29<br>Fasade syd | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-02** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

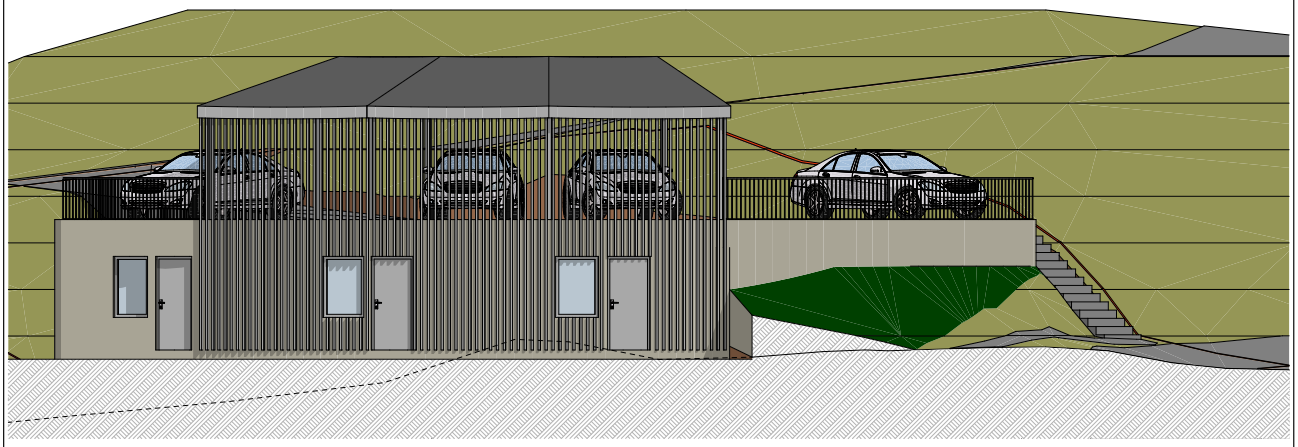


| 1701 | Hasselbakken 29<br>Fasade øst | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>28.11.17 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-03** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|



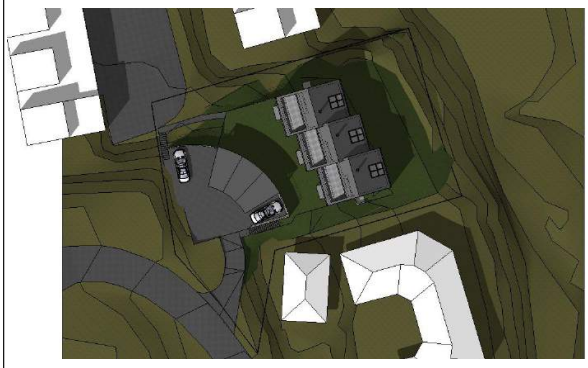
rammesøk

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1701 | Hasselbakken 29<br>Fasade nord | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-04** |



rammesøknad

| 1701 | Hasselbakken 29<br>Fasade boder/parkering | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-05** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|









rammesøknad

| 1701 | Hasselbakken 29<br>Illustrasjoner | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:100 | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-06** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|




høyder på nabobebyggelse er oppgitt fra Lier kommune

rammesøknad

| 1701 | Hasselbakken 29<br>Fasade øst m/nabobygg | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:200 | Dato / rev.<br>19.01.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-07** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|



rammesøknad

| 1701 | Hasselbakken 29<br>Fasader nord og syd | Gnr./bnr.<br>34/73 | Adresse<br>Hasselbakken 29<br>3413 Lier | Mål (A4)<br>1:200 | Dato / rev.<br>23.04.18 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no<br>www.sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-08** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Egengodkjent av Lier kommunestyre 6. september 2005
§ 2.7 endret av planutvalget i Mindre endring 10. juni 2008, sak 70/2008

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET HASSELBAKKEN - FLÅTAN

**FORMÅL**
Formålet med reguleringen er:

- å utnytte et sentralt boligområde i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.
- å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse, lokal topografi og vegetasjon
- å bevare verneverdige kulturminner og mulighetene for tilgang til marka.

## § 1. GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plantegningen sist revidert 05.07.2005.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
Felt A1 skal inneholde Almennyttig forsamlingslokale (A1).
Feltene B1 – B5 skal inneholde:

- Felt for frittliggende småhusbebyggelse (FS) som omfatter eneboliger, atriumhus og rekkehus.
- Felt for konsentrert småhusbebyggelse (KS) som omfatter terrasserte boliger og annen småhusbebyggelse.

LANDBRUKSOMRÅDER (**L**)
Velteplass for tømmer (Ve)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (**T**)
Kjøreveg (**Tv**), annen veggrunn **(Ta)**, gang- og sykkelveg (**Tgs**) og fortau (**Tg**).
FRIOMRÅDER (**Fri**)
Turveg/skiløype åpen for allmennheten (**Fri1** og **Fri2**)
FELLESOMRÅDER (**Fe**)
Felles avkjørsel (**Fea1-2**), Felles grøntareal (**Fe1-8**)
SPESIALOMRÅDER (**E**)
Frisiktsoner ved veg, Bevaring av anlegg (**E1 og E2**) og Naturvernområder (**E3**),
KOMBINERTE FORMÅL
Byggeområder, kjøreveg, felles grøntanlegg **(B/A/F)** og annen veggrunn, jord- og skogbruk **(Ta/L)**

## § 2. FELLES BESTEMMELSER

**1. Plankrav**

1. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltene B1 – B5. Det skal utarbeides en samlet bebyggelsesplan for delområdene innenfor feltene B4 og B5. Bebyggelsesplanen skal baseres på hovedprinsippene i det utarbeidede illustrasjons-

materialet.

2. Beplantningsplan for veganlegget skal være godkjent av planmyndighet før veiene blir påbegynt.

3. Ved innlevering av bebyggelsesplanen for B4 og B5 skal det foreligge en energivurdering som minimum viser bruk av fornybar energikilder, felles varmesentral og tiltak for lavenergiboliger.

**2. Utomhusplan**
For alle byggeområder gjelder kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal være i henhold til kommunens standard. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

**3. Bebyggelsens form og materialbruk**
1. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger som det er naturlig å se i sammenheng, skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk, materialbruk og takform.

2. Det skal legges vekt på at bebyggelse innenfor mindre geografiske områder får en enhetlig utforming, materialvalg og fargesetting.

3. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.

**4. Byggegrenser**
Frittstående garasjer og boder kan plasseres 1 m fra eiendomsgrense.

**5. Beregning av utnyttelse**
Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser utendørs. Nødvendig antall parkeringsplasser er medtatt i beregning av BYA. Det er beregnet 15$m^2$ pr. parkeringsplass. Veier og lekeareal skal ikke inngå i netto tomteareal. Dersom det i bebyggelsesplanen blir avsatt områder til felles parkeringsanlegg, skal disse ikke inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting (BYA).

**6. Kryss med offentlig veg**
Krysset Fv23/ny Hasselbakken skal opparbeides i henhold til regulert standard før brukstillatelse gis. Det skal foreligge byggeplan som skal være godkjent av vegvesenet før krysset opparbeides.

**7. Terrenginngrep**
Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fyllinger skal tilsåes, beplantes eller steinsettes med stedegnet materiale.

Fylling mot bekkedraget sør for Jensvollveien, skal tilsåes.

**8. Vegetasjon**
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ved større byggeprosjekter skal det utarbeides egen plan for hvordan dette skal gjennomføres.

**9. Ledningsanlegg**
Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler, og traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

**10. Parkering**
Parkering skal være i henhold til kommunens standard for parkering.

**11. Trafikkområde/støytiltak**
Kravene til utendørs støy skal ikke overskride verdiene som angitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.

Langs grense til eiendom gnr 31 bnr 42 skal det gjøres støyskjermingstiltak i samarbeid med grunneier. Tiltaket skal meldes kommunen som skal godkjenne utforming og farge. Støytiltaket skal være bygget før Veg 1 kan gis ferdigattest.

Langs Veg 1 skal det avsettes plass til busslommer.

Før bebyggelsesplan for B 2 og B 3 kan godkjennes skal det redegjøres for at ekvivalent støynivå ved fasade og uteoppholdsarealer ikke overskrider Lden 55 dB, og at maksimalt støynivå ikke overskrider L5AF 70 dB utenfor soverom i nattperioden.

**12. Vegbelysning**
Nytt gatelys skal etableres etter kommunens standard for gatelys.

**13. Rekkefølgebestemmelser**
1. Før igangsettelsestillatelse gis for de enkelte delfeltene, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

2. Før feltene B1 til B5 tillates delt eller bebygd skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Feltene skal inneholde areal til lekeplasser i samsvar med kommunens retningslinjer.

3. Veg 2 og del av Veg 1 og Veg 3 fram til nåværende Hasselbakken skal være opparbeidet før brukstillatelse gis på feltene B1b og B1c.

4. Lekeareal, felles grøntområder og stier skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Tekniske anlegg som veier, felles avkjørsler, gangveier, lekearealer og andre uteområder skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.

5. Utbygging skal skje i naturlige felter/områder slik at unødvendig anleggstrafikk unngås.

6. Terrengforming og beplantning av annet vegareal skal være ferdig samtidig med resten av veganlegget.

7. Før det gis byggetillatelse innenfor områdene B1, B2 og B3a skal det dokumenteres at støyforhold ligger innenfor anbefalinger gitt i miljøverndepartementets rundskriv T-1442 ”Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”.

8. Skogsbilvei fra velteplass til eksisterende skogsbilveg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis. Skogsbilveg skal legges i området Fe5, utenfor boligområder.

9. Det skal anlegges tursti fra enden av nåværende driftsveg på Flåtan til eksisterende turvei til marka.

10. Det skal være sikret adgang til marka for skolene og beboerne i området hele året uten bruk av bil før ferdigattest gis (jfr. §6).

11. Innenfor B3 skal det være opparbeidet nærlekeplass før brukstillatelse gis.

**14. Opplysningsskilt**
For alle større bygg og anlegg skal det settes opp opplysningsskilt ved byggeplassen.

**15. Kulturminner**
Dersom det framkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses opp og fylkeskommunen må varsles, jfr.

Kulturminneloven § 8.2. Før iverksettelsen av tiltak i hht angjeldende reguleringsplan skal det fortas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk fredede kulturminner i planområdet (to areal med bosettings-spor, ID 89267 på Stoppen gnr/bnr 31/1 og ID 89273 på Flåtan Søndre gnr/bnr 32/1.

**16. Anleggstrafikk**
Eksisterende veger skal generelt ikke benyttes til anleggstrafikk med unntak av vegstrekninger som skal utvides/omlegges eller der det skal framføres ledningsanlegg. Forslag til anleggsveg mot felt B1 og c i separat midlertidig veg syd for regulert område, skal legges fram til behandling hos vegvesenet før anleggsstart.

## § 3. BYGGEOMRÅDER

**1. Boligbebyggelse (B1 – B5)**
1. Gesimshøyden for toetasjes boliger skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter.
2. For frittliggende boliger skal gesimshøyden ikke på noen punkt langs fasaden overstige 3,5 m eller 6,5 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
3. For terrasserte blokker skal gesimshøyden på bygningen ikke være over 6 m beregnet etter gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.
4. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områder med frittliggende småhusbebyggelse er 23 %.
5. Mot kombinertområder skal byggegrensen ligge minimum fire meter fra formålsgrensen.

**2. B1 a- c**
1. Innenfor byggeområde B1a kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
2. B1a skal ha adkomst fra Øvre Lianvei og Stoppenveien. Innenfor byggeområde B1b kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 15%. Innenfor byggeområde B1c kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%. I forbindelse med behandlingen av bebyggelsesplanen vurderes en høyere utnyttelse i B1b og B1c under forutsetning av at det oppnås en god tilpasning til terrenget og omgivelser.
3. Strøkslekeplass for B1b og B1c skal anlegges som del av Fe6 og tilpasses terrenget.
4. Innenfor B1a skal det anlegges en sandlekeplass.

**3. B2**
Innenfor byggeområde B2 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
1. Det skal minst være to boliger til hver avkjørsel med direkte tilknytting til Veg 1.
2. Innenfor byggeområdet skal det anlegges sandlekeplasser.

**3. B3 a-b**
1. Innenfor byggeområde B3a kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 23%.
2. Innenfor B3a skal det anlegges gangveg som forbinder fortauet langs Veg3 til Veg1.
3. Innenfor byggeområde B3b kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
4. Gjennom B3a, fra Veg 3 til Veg1 ved profil 420 skal det anlegges en gang- og sykkelveg som skal tilpasses bebyggelsen.
5. Innenfor B3 skal det anlegges nærlekeplass.

**4. B4 a-i**
1. Innenfor byggeområdene B4a, B4c, B4e og B4f kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
2. B4c skal ha adkomst over B4g
3. Innenfor byggeområdene B4d, B4g og B4h kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 23%.
4. Innenfor byggeområde B4i kan det oppføre konsentrert småhusbebyggelse (terrassehus). Tillatt BYA 17%.
5. Innefor områdene B4a, d, f, g og h skal det anlegges sandlekeplasser. Strøkslekeplass for

områdene skal anlegges innefor Fe3a-området.

**5. B5 a-c**

1. Innenfor byggeområdene B5a kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 22%.
2. Innenfor byggeområde B5b og B5c kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
3. Innenfor B5c skal det anlegges strøkslekeplass.
4. Innenfor B5a skal det anlegges sandlekeplass.

**6. A1, Flerbrukshus**

Flerbrukshuset skal kunne nyttes til forsamlingshus for beboerne i området, barnepark, barnehage eller andre former for møtested for feltets innbyggere. Tillatt BYA er 30%.

## § 4. LANDBRUKSOMRÅDER (L)

Velteplass for tømmer. Velteplassen kan benyttes til utfartsparkering på tidspunkter den ikke er i bruk til landbruksformål.

## § 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (T)

**1. Kjøreveg,**

Innenfor det regulerte området, tillates det ikke enkeltavkjørsel til boligeiendom fra regulert Veg 1 på strekningen mellom profil 50 og 750.

**2. Fortau,**

Fortau skal anlegges langs Veg1 fra ca profil 750 (ved Veg3) til ca profil 1030 (Øvre Lianveg) og langs Veg 3.

**3. Gang- og sykkelveg**

Gang og sykkelveg skal bygges langs Veg1 fra profil 0 til profil 420 og fra profil 1025 til profil 1545 og langs Fv 23. Det skal avsettes plass til busslommer.

## § 6. FRIOMRÅDER (Fri)

**1. Turvei/skiløype**

Innenfor det regulerte området er det avsatt grunn til opparbeidelse av helårs turvei og skiløype til bruk for allmennheten. Rydding av vegetasjon og terrenginngrep som har tilknytning til bruken av området som turvei/skiløype, kan tillates. Skiløype skal være maskinpreparerbar.

## § 7. FELLESOMRÅDER (Fe1-Fe6)

**1. Felles grøntanlegg (Fe)**

1. Alle grunneiere eller eier av boliger innenfor regulert planområde skal ha bruksrett. Bruksrett til fellesområdene skal tinglyses. Skjøtsel av området skal ivaretas av grunneier.
2. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
3. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
4. Innenfor fellesområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Ved skjøtsel av vegetasjonen skal det særlig legges vekt på å bevare trær og busker som er viktige for silhuettvirkning og landskap.

5. Strøkslekeplasser kan anlegges innenfor fellesområdene Fe 3 og Fe6.

**2. Felles avkjørsel**

1. Eksisterende felles avkjørsel (Fea1) fra Veg 1 ved profil 45, skal innenfor regulert område ha fast dekke. Avkjørselen skal benyttes av gnr 34 bnr1 og gnr 35 bnr 3.
2. Felles avkjørsel (Fea2) til feltene B1b og c, skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området samtidig med delingen. Avkjørselen skal ha fast dekke. Det skal foreligge godkjent beplantningsplan på vegskråningene øst- og sydover før byggetillatelse gis. Frisiktssoner skal være i samsvar med vegnormaler og kommunens retningslinjer.
3. Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttede eiendommer kan finne sted.
4. Turstier kan anlegges etter terrenget i fellesområdet Fe2.

**3. Felles lekeareal**

1. Lekeareal A2 skal nyttes som felles lekeareal for alle byggeområdene.
2. Før det opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer innenfor fellesområdene skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av Lier kommune.

## § 8. SPESIALOMRÅDER

**1. Frisiktsone ved veg**

I vegkryss skal frisiktsone bygges i samsvar med vegvesenets vegnormaler og kommunens normer.

**2. Private veger**

Stoppenveien forbi kulturminnene (E1) skal være atkomst for bebygde eiendommer gnr 31 bnr 11, gnr 34 bnr 4, gnr 34 gnr 16, gnr 34 bnr 18 og driftsveg til landbruksområder.

**3. Naturvernområde (på land), E3**

Innenfor området E3, Salamanderdam, skal terreng, vegetasjon og miljø bevares. Det skal være et naturlig terreng rundt dammen som skal vedlikeholdes av grunneiere innenfor regulert område.

**4. Bevaring av anlegg, E1 og E2**

Spesialområdet består av to gravrøyser/tufter E1 (Idnr. 41474 og Idnr. 9706) og E2 innenfor området Idnr 89273. Gravrøysområdet E1 grenser i syd og øst mot beitemark, i vest mot driftsveg og i nord mot boligtomt. Rundt gravrøys/tuft er det dyrket mark/engslått. E2 ligger i området B4 nord på Flåtan. Gravrøysene/tuftene er automatisk fredede kulturminner. Innenfor spesialområdene må det ikke foretas inngrep som kan skade kulturminnene. Alle tiltak innenfor områdene må forelegges kulturmyndigheten v/fylkeskommunen til uttalelse.

## § 9 KOMBINERTE FORMÅL

1. Kombinertformålet B/A/F skal sikre preget av grøntkorridorer innenfor boligområdene og kan benyttes til bolig, felles grøntområde og adkomst til boligfeltene.

2. Annen veggrunn og jord- og skogbruk, Ta/L1 og Ta/L2, skal vedlikeholdes av vegholder og grunneier.

---

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

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **34** | Bruksnr. | **73** | Festenr: | | Seksjonsnr: | **2** |
| Adresse: | **Hasselbakken 31, 3413 Lier** | | | | | | |

## 0300 Grunnkart.




*Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.*Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

*Sist lagret: 14.09.2026*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1418754/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 13:50

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614752823
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 976642775 | LIER KOMMUNE PLANSEKSJONEN | Postboks 205, 3401 LIER |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 990903964 | INDUS AS | | Haraldshaugen 2, 1339 VØYENENGA |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3312 | 34 | 73 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3312 | 34 | 73 | 0 | 1 | 118 / 369 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3312 | 34 | 73 | 0 | 2 | 118 / 369 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3312 | 34 | 73 | 0 | 3 | 118 / 369 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3312 | 34 | 73 | 0 | 4 | 15 / 369 | Næringsseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1418754 Tinglyst: 08.05.2024
STATENS KARTVERK

26.04.2024 14:42

Side 1 av 1

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| LIER | PB 205, 3401 LIER | Hans Furuvold |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Indus AS | 990903964 | gurkirpal.singh@gulskogenlegesenter.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| haraldshaugen 2 | 1339 | Vøyenenga | 97068826 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3312 | Lier | 34 | 73 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 990903964 | Indus AS | 1/1 |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjons-nummer**
**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 118 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 118 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 118 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | N | 15 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 369 | | | | Nevner = | | 369 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29.01.24 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29.01.24 | |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Drammen, 23.01.24 | | INDUS AS V/ GURKIRPAL SINGH |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3312 | Lier | 34 | 73 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 26.04.24 | | Lier kommune Bygg og Geodata |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29.01.24 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29.01.24 | |

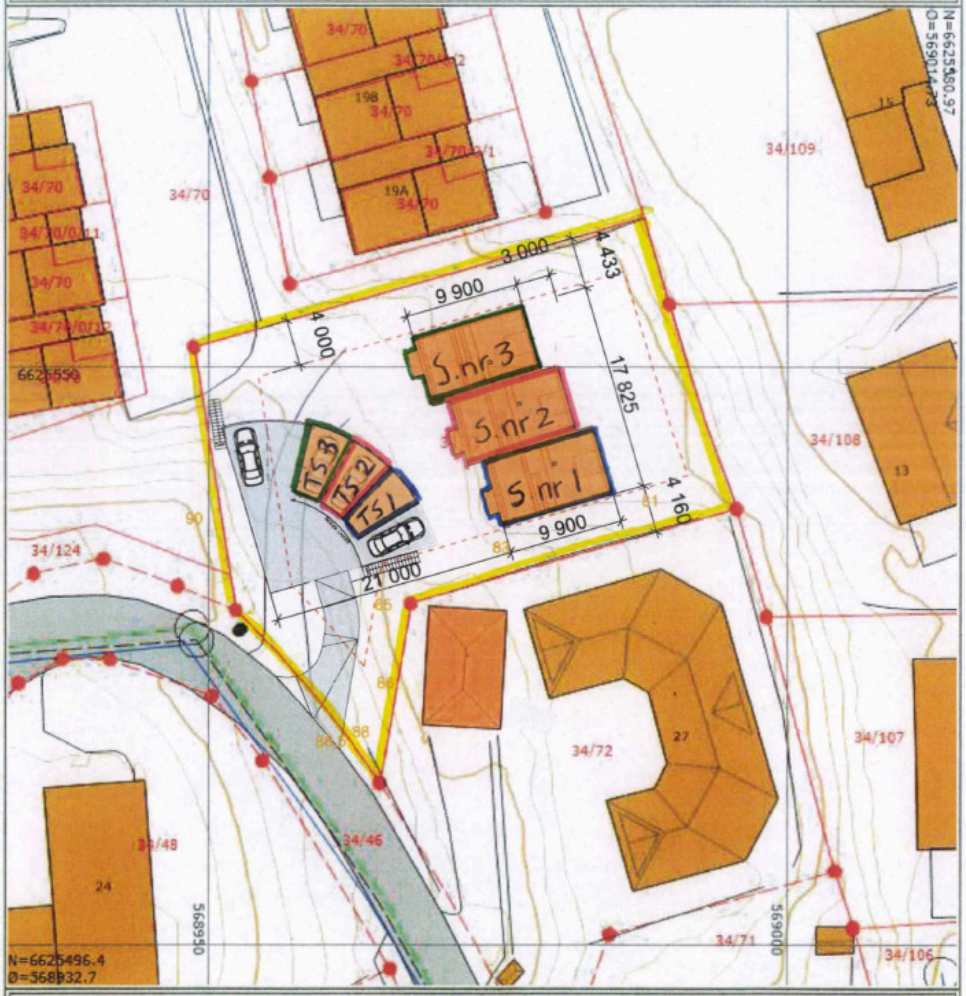
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

8.11.2017 Utskrift

# SITUASJONSKART

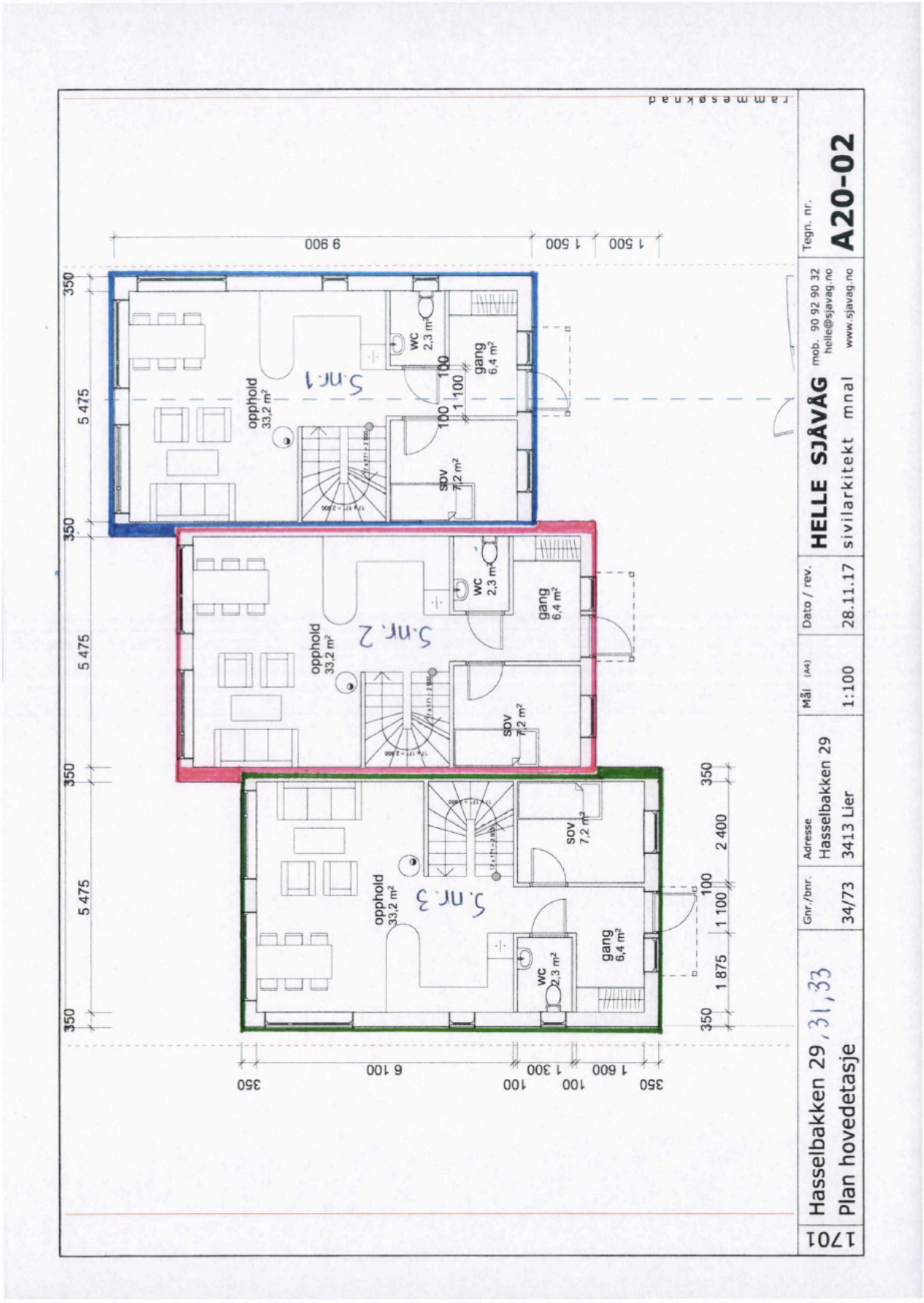
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 34 | Bnr: 73 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Hasselbakken 29 | | | |
| Hjemmelshaver: | Indus AS | | | |
| LIER KOMMUNE | Dato: 23/4-2018 Sign: hs | | | Målestokk 1:500 |

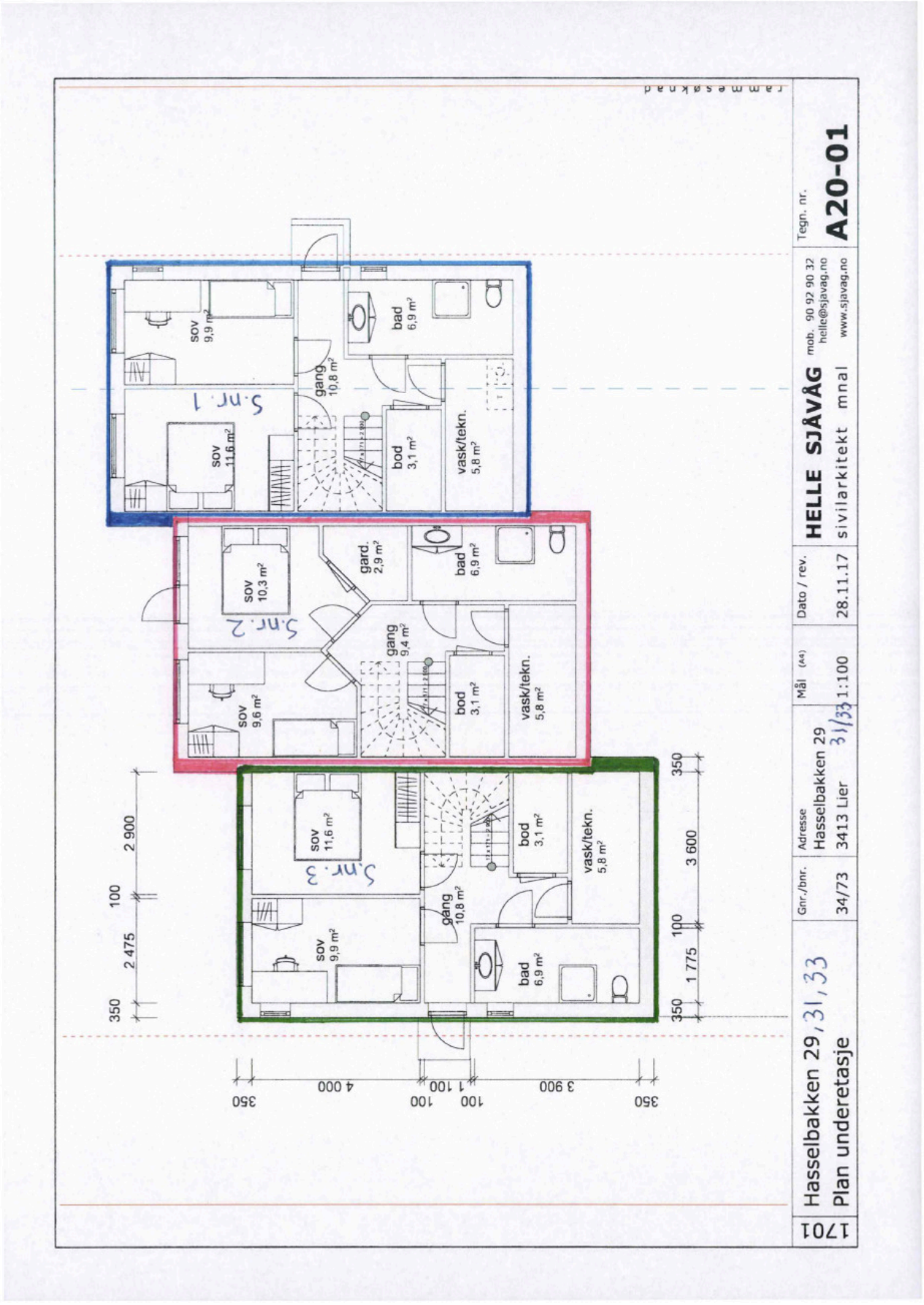


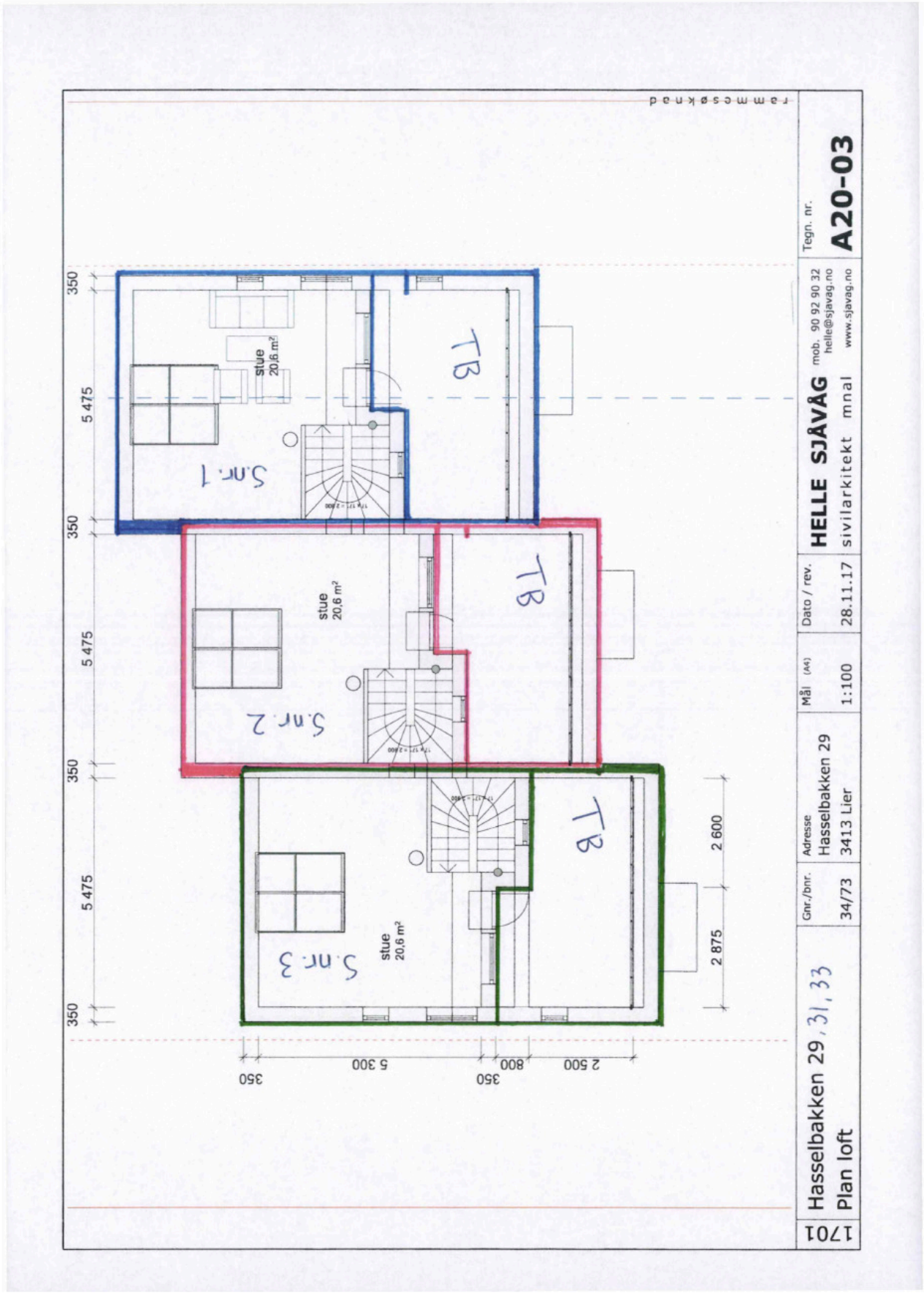

## Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

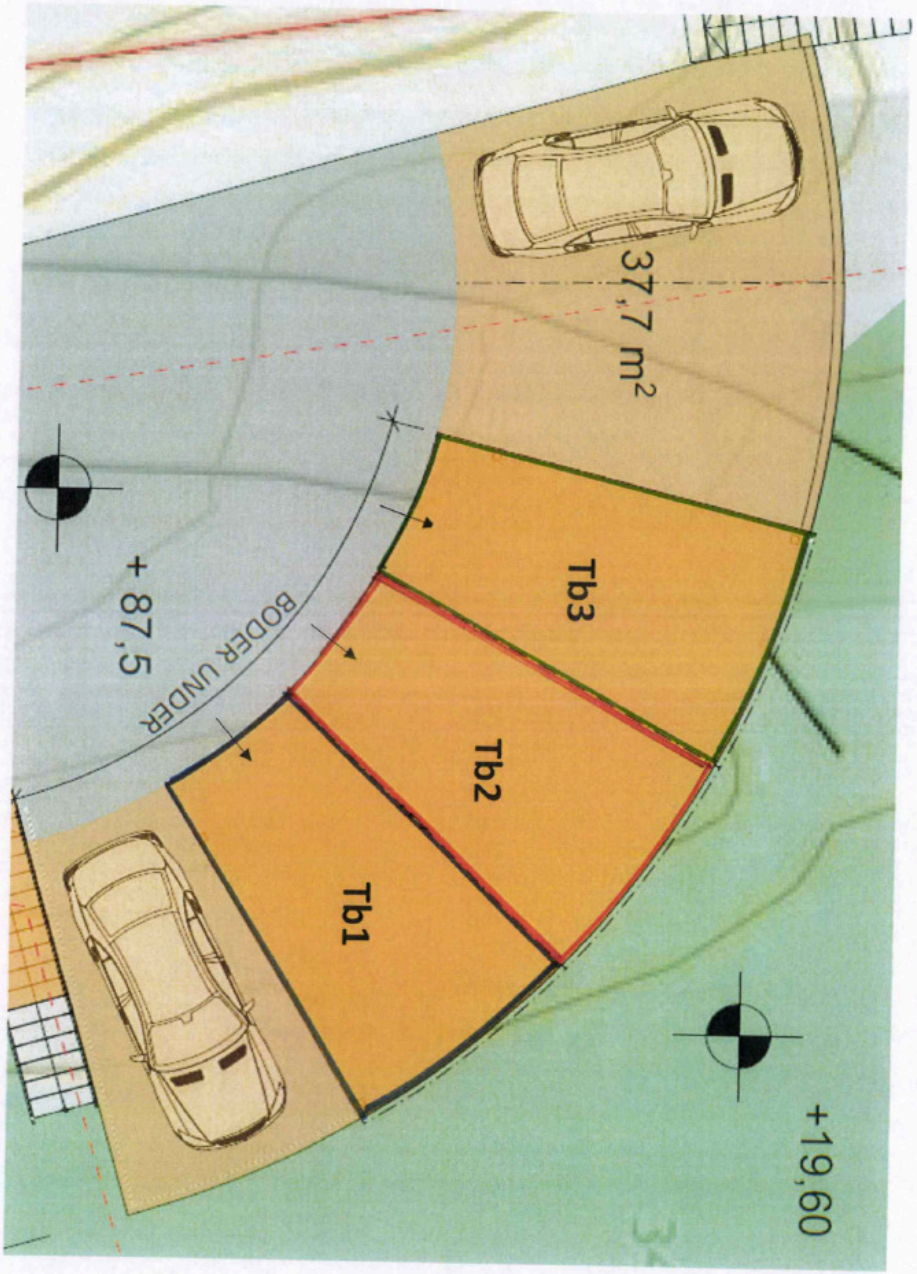
**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**

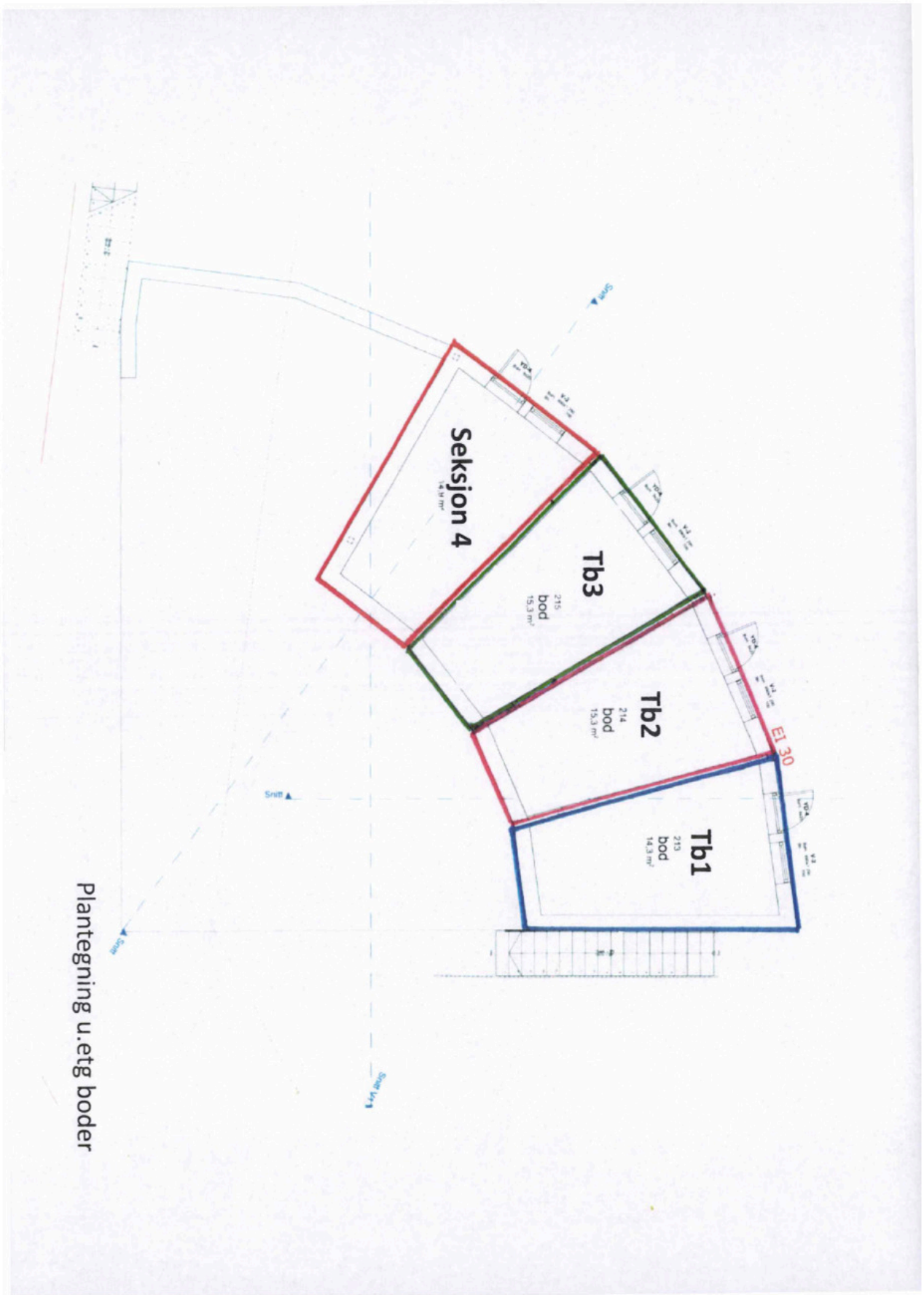

Tegn. nr.
A20-02
HELLE SJÅVÅG
sivilarkitekt mnal
mob. 90 92 90 32
helle@sjavag.no
www.sjavag.no
Dato / rev.
28.11.17
Mål (A4)
1:100
Adresse
Hasselbakken 29
3413 Lier
Gnr./bnr.
34/73
Hasselbakken 29, 31, 33
Plan hovedetasje
1701
Fasadekappe
9 900
1 500
1 500
5 475
5 475
5 475
350
350
350
350
350
350
2 400
1 875
100
1 100
100
1 100
6 100
1 300
1 600
350
100
100
350
5.nr.1
5.nr.2
5.nr.3
opphold
33,2 m²
wc
2,3 m²
gang
6,4 m²
sov
7,2 m²


s.nr. 1
sov 9,9 m²
bad 6,9 m²
gang 10,8 m²
sov 11,6 m²
bod 3,1 m²
vask/tekn. 5,8 m²
s.nr. 2
sov 10,3 m²
gard. 2,9 m²
bad 6,9 m²
gang 9,4 m²
sov 9,6 m²
bod 3,1 m²
vask/tekn. 5,8 m²
s.nr. 3
sov 11,6 m²
bod 3,1 m²
vask/tekn. 5,8 m²
gang 10,8 m²
sov 9,9 m²
bad 6,9 m²
2 900
100
2 475
350
350
3 600
100
1 775
350
350
4 000
100
1 100
100
3 900
350
Tegn. nr. A20-01
HELLE SJÅVÅG sivilarkitekt mnal
mob. 90 92 90 32
helle@sjavag.no
www.sjavag.no
Dato / rev. 28.11.17
Mål (A4) 1:100
Adresse Hasselbakken 29 3413 Lier
Gnr./bnr. 34/73
1701
Hasselbakken 29, 31, 33
Plan underetasje


r a m m e s ø k n a d
TB
TB
TB
stue 20,6 m²
stue 20,6 m²
stue 20,6 m²
s.nr. 1
s.nr. 2
s.nr. 3
350
5 475
350
5 475
350
5 475
350
2 600
2 875
350
5 300
350
800
2 500
HELLE SJÅVÅG
sivilarkitekt mnal
mob. 90 92 90 32
helle@sjavag.no
www.sjavag.no
Tegn. nr.
A20-03
Dato / rev.
28.11.17
Mål (A4)
1:100
Adresse
Hasselbakken 29
3413 Lier
Gnr./bnr.
34/73
Hasselbakken 29, 31, 33
Plan loft
1701

Plantegning 1.etg carport



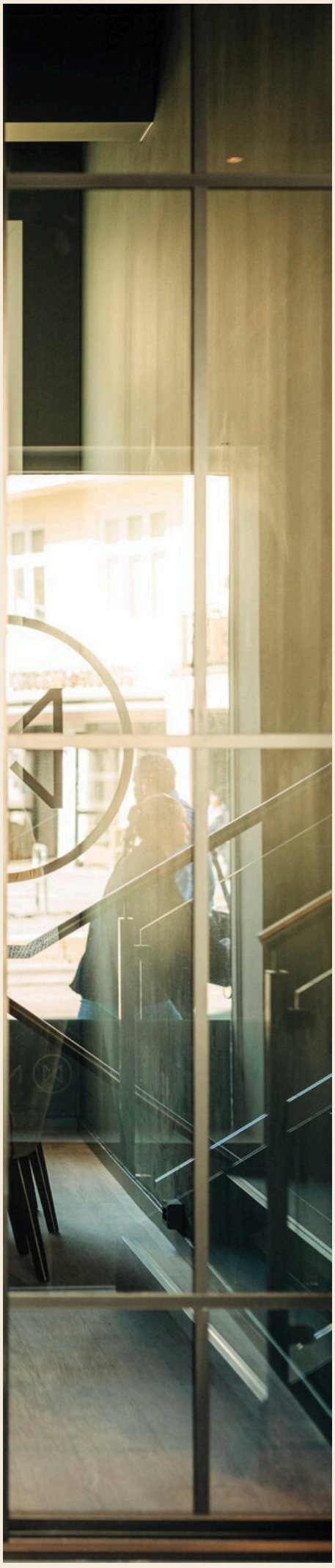

Seksjon 4
Tb3
215
bod
15.3 m²
Tb2
214
bod
15.3 m²
Tb1
213
bod
14.3 m²
EI 30
Snitt
Snitt
Snitt
Snitt
Plantegning u.etg boder

Velkommen til

# Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

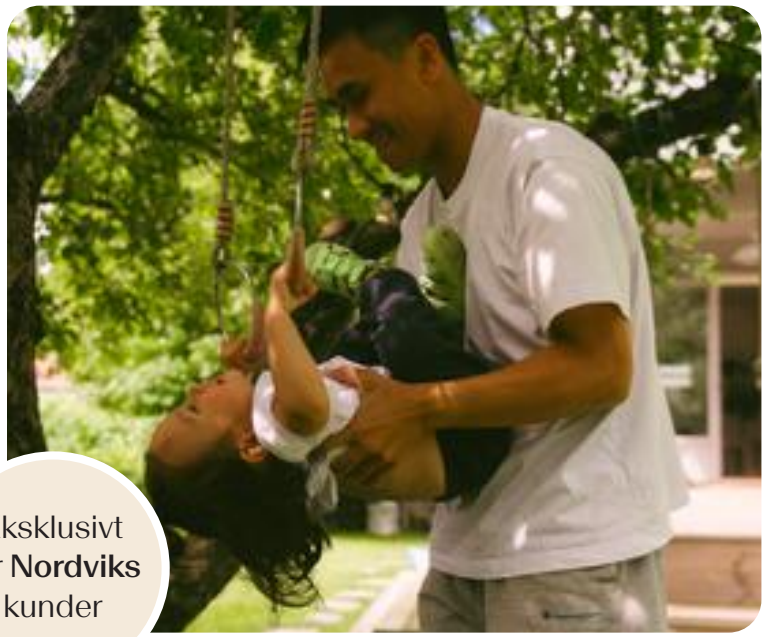


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**32 82 10 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0299/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hasselbakken 31 3413 LIER
Matrikkel: Gnr 34, bnr 73, snr 2 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405