

Sørum terrasse 6



Velkommen til

Sørum terrasse 6



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Sørumlia

Arkitekttegnet enebolig - Betydelig oppusset - Solrike uteplasser og rå utsikt- garasje/carport - Gange til tog

Prisantydning	9 250 000,-
Omkostninger	232 600,-
Totalpris	9 482 600,-
BRA-i	198 kvm
Totalt BRA	198 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1964

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjennomført arkitekttegnet enebolig i et foretrukket boområde i Sørumlia - Boligen har i selgers eiertid blitt oppusset i stor grad, og oppleves moderne og innflyttingsklart. Se komplett liste i prospekt. Dette boområdet tilbyr et barnevennlig nabolag, attraktive skoler/idrettslag, samt flotte turområder i Kjekstadmarka.

Høydepunkter:

- Gode solforhold og sen kveldssol
- To moderne bad og eget gjestetoalett
- Stor stue med plass til flere soner
- Store vindusflater som gir en lys og luftig romfølelse
- Stue i underetasjen med utgang til terrasse
- Tre soverom
- Garasje og carport m/elbil lader
- Kort gangavstand til Lier stasjon
- Kort vei til nye Drammen sykehus
- Gullaug barneskole / Høvik ungdomsskole
- Gunstig festeavtale kun 4 352,- pr/år

Arealer og innhold

BRA-i:	198 kvm
Totalt BRA:	198 kvm
TBA:	91 kvm

Beskrivelse

Eenbolig
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Trappegang, hall, 2 soverom, bod og bad/vaskerom
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall, soverom, toalettrom, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 32 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Garasje, carport (ikke måleverdig)
Total BRA: 17 kvm.



Plantegning 1. etasje


























Miele







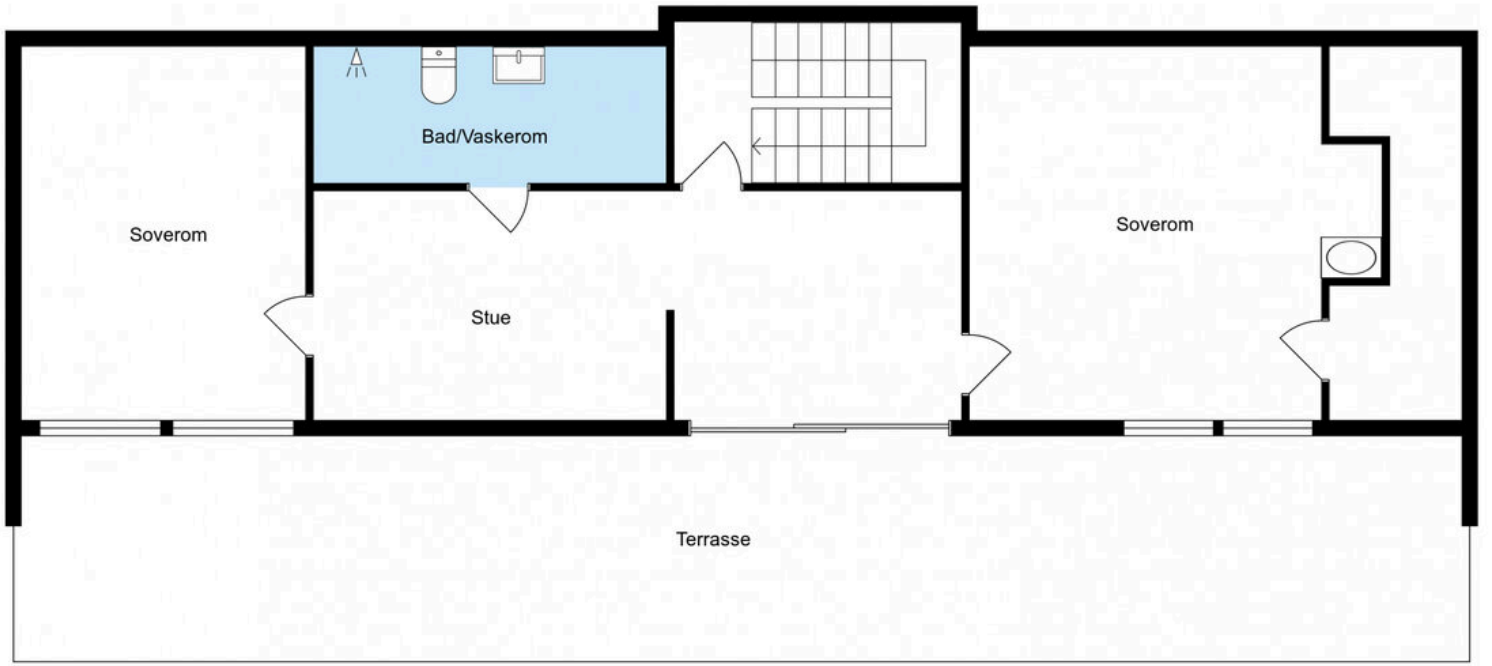







MIAMI
LAS VEGAS





Plantegning underetasjen

















































Informasjon

Sørum terrasse 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0183/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Sørum Terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111, bnr 22 (ideell andel 1/1) , fnr 9, fnr 9 i Lier kommune

Selgere
Thomas Røisli
Cecilie Røisli

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 501 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 198 kvm
Totalt BRA: 198 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:
Eenbolig
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Trappegang, hall, 2 soverom, bod og bad/vaskerom
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Hall, soverom, toalettrom, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 106 kvm.

TBA: 32 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Garasje, carport (ikke måleverdig)
Total BRA: 17 kvm.

Innhold

Underetasje:
75 m². Trappegang, hall, 2 soverom, bod og bad/vaskerom
1. etasje:
106 m². Hall, soverom, toalettrom, bad og stue/kjøkken

Standard

1. etasje:
Hall:
Velkommen inn til en lys og luftig hall med trappegang som binder etasjene sammen på en elegant måte. Entréen i hovedetasjen setter tonen for resten av boligen – lys, stilren og innbydende med fliser og varme i gulvet. Her møtes du av boligens helhetlige og gjennomførte stil.

Stue og kjøkken:
Boligens naturlige samlingspunkt – en romslig stue med store vindusflater som slipper inn maksimalt med lys og gir spektakulær utsikt mot åkerlandskap og byen i horisonten. Her får du virkelig følelsen av å bo usjenert med kort vei til marka. Det er åpen løsning mot kjøkkenet, som er innredet i klassisk stil med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Peisinnsats i stuen skaper lun stemning gjennom vintersesongen.

Soverom:
Stort hovedsoverom med god takhøyde, nøytrale fargevalg og plassbygde garderober. Her er det rom for både ro og komfort, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

Bad:
Lekkert hovedbad med dobbel servant, speil med integrert belysning, lekkert badekar, dusjkabinett og store, moderne fliser på gulv og vegg. Store vindusflater gir både dagslys og flott utsyn. Her er det lagt vekt på både estetikk og funksjonalitet.

Toalettrom:
Separat WC med servant – praktisk plassert og ideelt for både gjester og hverdagsbruk.

Underetasje:
Stue:
Det er innredet en flott stue i underetasjen med plass for sofakrok og tilhørende møblement. Stuen kobler rommene nede hvor du har tilgang til bad, soverom og innredet rom.

Soverom 1 og innredet rom:
Soverommet samt ett innredet rom i underetasjen holder god størrelse, har moderne overflater og behagelig lysinnslipp. Perfekt for gjester, barn eller hjemmekontor. Rommene gir en lun atmosfære og har plass til garderobeløsning. Det gjøres oppmerksom på at det ene rommet ikke er omsøkt kommunen.

Bad/vaskerom:
Stilrent og delikat bad fra ca. 2015 med flislagte overflater, dusjsone med glassfelt,

vegghengt toalett og moderne servantinnredning med speilskap. Det er også opplegg for vaskemaskin. Praktiske detaljer som varme i gulv og spotbelysning gjør dette til et funksjonelt og trivelig rom.

Uteplasser og beliggenhet:
Boligen har flere fantastiske uteplasser i ulike himmelretninger – perfekte for å nyte både morgensol og sen kveldssol. Den romslige terrassen er delvis overbygget og innredet med hyggelige sittegrupper. Et ekstra pluss er boblebadet – her kan du senke skuldrene og nyte utsikten over grønne omgivelser og åpent landskap.

Parkering

Egen garasje og carport - ellers parkering i egen gårdsplass. Det er montert elbil lader i garasjen.

Modernisering og påkostninger

2003:
- VVS ny vann og avløp til grunnmur

2004:
- Utvidelse innkjøring og utgraving carport

2005:
- Støttemur og granittmur innkjøring og asfaltering

2006:
- Tilbygget ark kjøkken og spisestue
- Nytt kjøkken

2008:
- Utvidelse av garasje med carport
- Nytt takstein hus, stillasjemontasje

2009:
- Inngangsdør

2010:
- Innbygging av svalgang / terrasse
- Oppgradering av bad og toalett oppe

2011:
- Skifer på trappevegg
- Ny trapp
- Oppgradering av sikringsskap
- Solskjerming og utvendige persienner

2012:
- Elektrisk anlegg hele underetasjen
- Terrasse nede
- Vinduer nede

2013:
- Skyvedør nede samt ståldrager over skyvedør nede

2015:
- Oppgradering av bad/vaskerom nede
- Varmtvannsbereder
- Steinlegging terrasse nede

2016:
- Tilkobling av boblebad ute
- Parkett oppe
- Vinduer og terrassedør oppe

2020:
- Radonpumpe/sug

2022:
- Elbil lader

2023:
- Panasonic varmepumpe, VVS
- Ny vannledning, VVS
- Kjerneborring ny vannledning

2025:
- El-kontroll/Tilsyn

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er hentet fra egenerklæringen:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Tekniker Glenn Hofseth. Elektrikerarbeid utført av Ivar Pettersen AS og Jessheim Elektriske AS. Mekmon AS - VVS Sveising & montering. Snekkerarbeid, flis og maling egeninnsats.

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

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden er bygget ut i tre omganger, alt er søkt Lier kommune. VVS ny vann og avløp til grunnmur, utført av Arne Olav lund(2003). Jøtul Peisinnsats levert av Varmehuset, WAL-Bygg AS(2004). Nytt tak ble byttet med fagmann og egeninnsats i 2008, alt blikkenslagerarbeid utført av fagmann. Elbil lader montert av PowerTech(2022). Egeninnsats med snekkerarbeid.

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: El- tilsyn utført i februar 2025. Elektriker Ivar Pettersen AS gjorde utbedringer etter kontrollen. Ingen åpne punkter fra el-tilsynet og samsvarserklæring foreligger. Oppgradering av sikringsskap 2011, utført av Wilh. Kolstad AS. Oppgradering av det elektriske anlegget i underetasje og på terrasse 2012, utført av A & B Elektroentreprenør AS. Montering av varmekabel bad underetasje 2015, Elektriker Jessheim Elektriske AS. Elektrisk anlegg bad underetasje 2015, Elektrikerne AS, Asker & Bærum. Tilkobling av boblebad ute 2016, Bravida.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? EI- tilsyn utført i februar 2025. Utbedringer utført av elektriker Ivar Pettersen AS. Ingen åpne punkter fra el kontroll og samsvarserklæring levert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader montert av PowerTech(2022).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny VVS stikkledning for vann og avløp lagt til grunnmur 2003, utført av Arne Olav Lund. Ny vannledning lagt inn 2023, utført av Røine Rørservice AS. Kjerneboring for vannledning utført av MeRo AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden er bygget ut i tre omganger, alt er søkt Lier kommune(2006, 2008 og 2010). Lier kommune er ikke varslet etter ferdigstillelse. Snekkerarbeid er utført med fagmann og egeninnsats.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Nedgravd oljetank ble i 2003 tømt for olje med sugebil, og deretter fylt med sand og stein.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon ble målt 2018/2019. Radonsug er installert og i bruk fra 2020. Installert av Byggmesterkontoret og Winge bygg AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i flis, noe manglende fuger.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Har blitt utbedret etter el tilsyn 2025.

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

Ja
Beskriv: Det har vært spylebil for utspyling av avløp. Har fungert fint siden

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, men en varmepumpe er tilkoblet med skjøteledning.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Utvendig boblebad er frakoblet i sikringsskapet og trenger utbedring av elektriker og service av ny kjøper

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?
Ja
Beskriv: Det ligger en offentlig vann- og avløpsledning på tomten, mellom garasjen og hekk.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Nedgravd oljetank, ble for over 20 år siden tømt for olje med sugebil, og deretter fylt med sand og stein.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført i selgers eiertid i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

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:
Boligen er oppført i 1966 og har gjennomgått en rekke oppgraderinger fra 2003 og frem til i dag. Huset er bygget i bindingsverk med liggende trekledning og betongfundament, har betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag fra 2008. Det er installert to varmepumper (2011 og 2023) og radonsug i 2020.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Veggkonstruksjon: manglende musesperre.
- Takkonstruksjon: punktert dampsperre og isolasjon mot undertak. Det er også observert muselort på loftet.
- Dører: inngangsdør subber.

- Etasjeskille/gulv: høydeforskjeller i gulv (15–30 mm). Vurderes å ha liten betydning.
- Radon: utført tiltak med radonsug, kun egne målinger
- Innvendige trapper: mangler håndløper.
- Bad/vaskerom kjeller: Riss i flisfuger, usikker rørgjennomførelse, manglende tilluft og svakt avtrekk.
- Bad 1. etasje: Sprekk i flis, avvik i fall til sluk, manglende synlig membran/dokumentasjon.
- Toalettrom: Manglende lekkasjesikring, kun naturlig avtrekk og manglende tilluft.
- Varmesentral (varmepumpe 2011): eldre anlegg uten service.
- Elektrisk anlegg: ikke samsvarserklæring for el arbeider bad i 1. etasje i 2010/2011.
- Drenering: original, forventet brukstid overskredet.
- Forstøtningsmur: lavt rekkverk og en stein som har begynt å skli ut.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkonger og terrasser: råteskader, skjevheter, lavt rekkverk, løs flis og konstruksjon over boligrom.
- Utvendige trapper: manglende og for lave rekkverk.
- Pipe og ildsted: mangler ildfast plate under ildsted og feieluke, eldre pipe.

Bygningsdeler som har fått TG0:
- Branntekniske forhold
- Hulltaking mot våtrom
- Terrengforhold

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger består både av kobber og plast (rør-i-rør). Plastrørene er benyttet for badene, og det er totalt to separate vannskap, installert i 2010/2011 og 2015. Hvert bad har egne avstengingsmuligheter lokalt. Det finnes også noen kobberrør i boligen, men alder på disse er ukjent. Avløpsrørene er laget av plast og ble installert i forbindelse med oppgraderingen av badene og kjøkkenet.

Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i øvrige rom.
Det står en luft til luft varmepumpe fra 2011 i kjeller, og en fra 2023 på kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato i boden i kjeller, installert i 2015 i følge eier.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lydanlegg/ høyttalere ute på terrasse tas ned.
- Skilter på toalett tas ned.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i kjeller og kjøkken
- Ildsted i stuen
- Varmekabler på våtrom og entreen

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Siste feiing utført 22.08.2024 og siste tilsyn var 20.02.2020 uten anmerkning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 672,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon: 4 930,- med standard løsning.
- Vann og avløp: 14 164,- Basert på ett forbruk på 135 m3.
- Feiing: 578,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra 950,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 367 066,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 468 262,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polisenr: 1814414

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber/Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 135 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Per Christian Grimsrud.

Festetiden er 100 år regnet fra 01.01.1964. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 4 352,00,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10. år. Sist regulert i 2022, neste regulering er i 2032.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2063 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

Bortfester har ikke forkjøpsrett
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Med tomten følger 1/26 del av avsatt fellesareal innen tomtefeltet.
Festetiden er 100 år fra 1963. Ifølge tomtefesteloven kan man kreve innløsning ved utløp av festekontrakten eller når det er har gått 30 år av festetiden.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 4 352,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1964
Festetid: 100 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgift er 2032. Festeavgiften reguleres iht. konsumprisindeks.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier har ikke oppgitt noe om muligheten for innløsing av tomt.

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

Radonmåling
Selger har målt radon i boligen med privat måler som viste over anbefalte verdier. Tiltak ble radonsug, som idag er i drift og virker.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en meget fin og landelig beliggenhet. Likevel har eiendommen en sentral plassering med gangavstand til Lier togstasjon som gjør

pendlerlivet enkelt. Få minutter til Gullaug barneskole og Høvik ungdomsskole. Høvik er tilknyttet et populært idrettslag.

Boligen er beliggende i et veletablert og hyggelig nabolag i Lier, perfekt for barnefamilien. Omringet av naturskjønne områder med landbruk og turmuligheter i flotte Kjekstadmarka like bak. Videre ligger huset høyt og fritt i terreng med mye sol, og rå utsikt mot Lier og Drammen mm.

Det er ca 5 minutters gange til Lier togstasjon, som har hyppige avganger mot Drammen og Asker/Oslo.
Videre er boligen barnevennlig beliggende med nærhet til Sprellopp barnehage som er en nyere barnehage med flotte uteområder. I nærområdet ligger det både bensinstasjon og en innholdsrik Kiwibutikk. Ikke langt unna finner du også Lierkroa som er kjent for sin populære iskrem på sommerstid, og er en hyggelig restaurant.

Gilhusodden er en kort sykkeltur unna boligen, med nydelig tur- og rekreasjonsområder. Gilhusodden er et yndet badested for familier, da den er kjent for sin langgrunne badestrand. I tillegg er det fuglereservat og flott natur, som gjør dette til en fin destinasjon for søndagsturer.

Videre er det kort vei til påkjøring på E-18, samt få minutters kjøretur til Drammen sentrum med alt av butikk- og servicetilbud. Huset vil ha en svært gunstig beliggenhet mtp nye Drammen sykehus på Brakerøya som skal åpne høsten 2025.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass i nærheten for linje 73 (Drammen busstasjon/Lierbyen). Videre er det få minutters gange til Lier stasjon, med hyppige togavganger til Drammen og Asker/Oslo.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Sprellopp Linnesbakken ligger i gangavstand fra boligen. Barnehagen består av 5 avdelinger, og har store utearealer som over 100 energiske store og små sprellopper nyter av hver eneste dag.
Den eies og drives av Sprellopp barnehager som har flere barnehager i distriktet.

Skoler:
Gullaug skole ligger på Linnesstranda, få minutter med sykkel fra huset.
Høvik Ungdomsskole er en nyere skole beliggende på Jensvoll, og har elever fra 1.-10. trinn.
Gullag skole og Høvik skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.09.1966. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 31.01.1964 for hovedhus og garasje, samt tegninger for tilbygg garasje datert 2008 og tegninger for tilbygg bolig (arken i stuen) datert 29.05.2006.

Godkjent melding om tiltak for innbygging av svalgang / terrasse. Dette arbeidet

medførte utvidelse av hovedsoverom og bad i hovedetasje. Datert 27.04.2010.

Dagens planløsning er noe avvikende i underetasjen der det ene soverommet er betegnet som brenselrom og del av stue som disponibelt rom. Dette er ikke omsøkt kommunen. Selger har sendt inn nye plantegninger til kommunen for å få disse rommene godkjent til varig opphold. Dersom tillatelse ikke gis, tar kjøper over ansvaret for videre søking og godkjennelse av rommene.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan for Sørumlia I. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/111/22/9:

30.09.1964 - Dokumentnr: 403793 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om veg
Div. ledninger
Med flere bestemmelser

30.09.1964 - Dokumentnr: 403793 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 357
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.2007 - Dokumentnr: 102081 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Lier Kommune
Org.nr: 857 566 122
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

01.01.2020 - Dokumentnr: 666388 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:111 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 441244 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:111 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 85 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >7 mill. kr. 1 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes kun for 1 visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 000,-

Samlet skal selger betale kr. 180 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sørum terrasse 6

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
LIER kommune
gnr. 111, bnr. 22, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1423 **Referansenummer:** BQ3372

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1966 og har gjennomgått betydelige oppgraderinger fra 2003 og frem til i dag. Vurderingene er basert på byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018, og eventuelle senere relevante endringer.

Boligen fremstår i god teknisk stand og har vært jevnt godt vedlikeholdt. Det ble ikke påvist større tilstandssvekkelser utover den normale slitasjen som kan forventes på bakgrunn av bygningens alder. Enkelte forhold er beskrevet i rapporten. Disse forholdene har ulik betydning, og flere er vurdert med et nyere referansenivå/regelverk enn det som gjaldt ved byggets oppføring. Noen av forholdene bør utbedres, men flere andre kan man leve med selv om de ikke fullt ut er i samsvar med dagens standarder.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de følgende sidene.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Huset har betongtakstien som taktekking fra 2008.

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra 2008.

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon).Takkonstruksjonen fremstår slik det var vanlig å bygge på denne tiden. Det er tilkomst til loft via nedtrekkbar loftstige i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006, 2010, 2012, 2013 og 2016.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene er dater 2012 og 2016.

Eiendommen har flere terrasser, inkludert støpte områder med skiferstein og treplattinger. Rekkverkene er i tre, med stående spiler. Terrassen med adkomst fra stuen i 1. etasje er bygget over boden i kjelleren og har en underliggende membran.

Det er utvendige trapper av betong fra eldre dato, samt tretrapper fra nyere tid. Trappene forbinder terrassen med den øvre delen av gårdsplassen og gir tilgang til hagen nedenfor.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret, og gulvet mot grunn består av en støpt betongplate fra samme periode.

Det er foretatt radonmålinger med verdier som overskrider anbefalinger(2018/2019), og det er utført tiltak med radonsug i 2020 for å utbedre dette. Måling er utført med tilfredsstillende verdier etter tiltaket. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår tilkoblet Jøtul peisinnsats fra 2004. Sotluken er plassert i boden i kjeller.

Kjelleren/underetasjen er innredet med utforede vegger. Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Boligen har eiketrapp med glassfelt i rekkverk fra 2011.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM I KJELLER:
Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjvegg i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Det foreligger faktura for rørlegger- og elektriker jobben som er utført.

BAD 1. ETASJE:
Flislagt baderom med gulvvarme fra 2010/2011. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt spail, dusjkabinett og badekar. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Det foreligger faktura for rørleggerarbeidene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrerte hvitevarer av kjøleskap, oppvaskmaskin, Miele-platetopp, micro og Miele-stekeovn. Innredningen er fra 2006.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og vegger av malte flater og fliser. Rommet er innredet med servantskap, speil og vegghengt toalett på utenpåliggende kasse. Rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består både av kobber og plast (rør-i-rør). Plastrørene er benyttet for badene, og det er totalt to separate vannskap, installert i 2010/2011 og 2015. Hvert bad har egne avtengingsmuligheter lokalt. Det finnes også noen kobberrør i boligen, men alder på disse er ukjent.

Avløpsrørene er laget av plast og ble installert i forbindelse med oppgraderingen av badene og kjøkkenet. Det er avløpsrør (soil) av støpejern fra byggeår mellom tilkoblingspunktet ute, og badet i kjeller.

Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i øvrige rom.

Det står en luft til luft varmepumpe fra 2011 i kjeller, og en fra 2023 på kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato i boden i kjeller, installert i 2015 i følge eier.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i kjeller og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

Boligen er oppvarmet med vedfyring og 2 varmepumper. I tillegg er det varmekabler på våtrom og entreen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell- og løsmasser.

Boligen har drenering fra byggeår - et asfaltbasert smøremiddel på grunnmuren som trolig har begrenset funksjon idag.

Grunnmuren består av betong fra byggeåret.

Det er forstøtningsmur av naturstein i gårdsplassen. På den ene siden, mot skråningen, er det rekkverk i treverk.

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng.

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra 2002 (avløpsrør) og 2023 (vannledning) i følge eier. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Nedgravd oljetank ble for over 20 år siden tømt for olje med sugebil, og deretter fylt med sand og stein, i følge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på saneringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

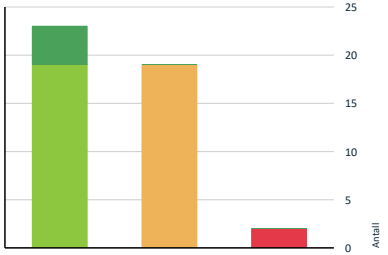
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

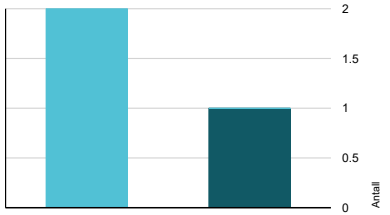
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

- Dukkestuen er ikke beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist lokal råteskade i kantbordet på terrassen inntil garasjen. Terrassen er også skjev, noe som sannsynligvis skyldes svake fundamenteringsløsninger. Rekkverkene på alle terrasser er generelt for lave i henhold til forskriftskrav.

Den flislagte muren på balkongen/terrassen med utgang fra kjelleren har hullrom (bom) under flisene, og flere fliser har løsnet. Dette kan skyldes utilstrekkelige frostsikringstiltak ved leggingen av flisene. Her anbefales lokal utbedring.

Den nedre terrassen/uteplassen ved boblebadet har et avstand på over 10 cm mellom grunnmur og rekkverk/nedløpsrør, noe som medfører fallrisiko, spesielt for barn, og er ikke i samsvar med gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Utvendige trapper
Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på tretrappen, inkludert på reposet i bunnen av trappen.

Rekkverket på betongtrappen er lavere enn kravene og er klatrevennlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er svak utførelse av musesikringen, hvor mus har tilgang bak panelen. Manglende sikring mot gnagere kan føre til uønskede skader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er avvik:

- Isolasjonen ligger enkelte steder tett mot undertaktet/taktroa. Dette kan medføre lokale isdannelser/svuller i utvendig takrennesystem, og kan gi bygningsmessige skader.

- Det er påvist noe muselort på loftet. Årsaken skyldes utettheter i bygningskroppen, noe som ikke er unormalt på boliger fra denne tiden.

Utvendig > Dører
Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdøren subber noe i karm. Dette skyldes for trang utsparing ved montasje av elektronisk vrider (Yale doorman).

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Gå til side

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

- Det er målt totalt høydeforskjell på ca. 20 mm i rommene målt i kjeller. I stue/kjøkken er det målt et lokalt avvik på 18 mm.

Retningsavviket anses som normalt med tanke på bygningens alder og byggemetode, og vurderes å ha liten eller ingen praktisk betydning.

Innvendig > Radon
Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er iverksatt tiltak mot radon, men det foreligger ingen dokumenterte radonmålinger som bekrefter effekten. Eier opplyser at tiltakene har hatt positiv effekt tidligere, og at de har egen radonmåler.

Innvendig > Pipe og ildsted
Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper
Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Hensikten med kravet om håndløper er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anlegget har vært i bruk i over halvparten av sin forventede levetid. Dette øker risikoen for uventede driftsstans.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Gå til side

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i kjeller og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Gå til side

Det er avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist at èn stein på muren har begynt å falle utover.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist riss/sprekker i flisfugen over toalettkassen. En mulig årsak kan være naturlige bevegelser i veggen. Det er ingen tegn til at dette har annen betydning enn å være av kosmetisk karakter.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det foreligger ingen bildedokumentasjon på utførelsen av fuktsikringen, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved funksjonstest fungerte ikke avtrekket tilfredstillende. Et papirark ble ikke holdt oppe av avtrekket, noe som indikerer at avtrekket ikke er tilfredstillende. Det er heller ingen tiluftspalte under døren inn til rommet.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i veggflis ved badekar. En mulig årsak er skade etter sammenstøt med badekar. Forholdet har kun kosmetisk betydning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Fuktsikringen er ikke synlig i sluk, og det foreligger ingen bildedokumentajson.

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	VVS ny vann og avvløp til grunnmur.
2003	Ombygging	Utvidelse innkjøring og utgraving carport
2004	Modernisering	Utvidelse innkjøring og utgraving carport
2005	Ombygging	Støttemur innkjøring, Granittmur innkjøring, Asfaltering
2006	Tilbygg	Tilbygg /ark kjøkken & spisestue.
2006	Ombygging	Nytt kjøkken
2008	Ombygging	Utvidelse av garasje med carport
2008	Modernisering	Nytt takstein hus, stillasjemontasje.
2009	Modernisering	Inngangsdør
2010	Ombygging	Innbygging av svalgang
2010	Modernisering	2010/2011: Oppgradering av Bad og Toalett oppe
2011	Modernisering	Skifer på trappevegg, Ny trapp, Oppgradering av Sikringsskap, Solskjerming /utv. Persienner.
2012	Ombygging	Elektrisk anlegg hele underetasje og terrasse nede
2012	Modernisering	Vinduer nede
2013	Modernisering	Skyvedør nede, Ståldrager over skyvedør nede
2015	Ombygging	Oppgradering av Bad/vaskerom nede
2015	Modernisering	Varmtvannsbereder, Steinlegging terrasse nede
2016	Modernisering	Tilkobling av boblebad ute, Parkett oppe, Vinduer og terrassedør oppe
2020	Modernisering	Radonpumpe/sug
2022	Modernisering	Elbil lader
2023	Modernisering	Panasonic Varmepunmpe, VVS - Ny Vanninnledning, VVS - Kjerneboring ny vanninnledning
2025		El kontroll / Tilsyn

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har betongtakstien som taktekking fra 2008. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra 2008.Takrenner og nedløpsrør har normal aldringsmessig slitasje, og fremstår i normalt god tilstand tatt alder i betraktning.

For å sikre at takrenner, beslag, og nedløp fungerer optimalt, anbefales det regelmessig kontroll og vedlikehold. Dette inkluderer spesielt inspeksjon av skjøter, ender, og overganger for å sikre at de er tette og i god stand. Utfør vedlikehold etter behov for å opprettholde god beskyttelse mot regn.

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med liggende bordkledning. Kledningen fremstår i normalt god tilstand tatt alder i betraktning, og er noe matt. Kledningen har behov for overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er svak utførelse av musesikringen, hvor mus har tilgang bak panelen. Manglende sikring mot gnagere kan føre til uønskede skader.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.



Manglende musesikring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon).Takkonstruksjonen fremstår slik det var vanlig å bygge på denne tiden. Det er tilkomst til loft via nedtrekkbar loftstige i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er avvik:

- Isolasjonen ligger enkelte steder tett mot undertaktet/taktroa. Dette kan medføre lokale isdannelser/svuller i utvendig takrennesystem, og kan gi bygningsmessige skader.

- Det er påvist noe muselort på loftet. Årsaken skyldes utettheter i bygningskroppen, noe som ikke er unormalt på boliger fra denne tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Plasten mot loftet bør undersøkes grundigere ved alle gjennomføringer og tettes der det ikke er tilstrekkelig tetthet. Dette er viktig for å unngå at varm luft fra boligdelen siver opp på loftet, noe som kan føre til kondensskader.

- Omfanget av muselort er ukjent, men basert på det som var synlig, anses dette som normalt. Det anbefales likevel å undersøke forholdene nærmere.

- Isolasjonen som ligger tett mot undertaket bør trekkes litt tilbake for å skape en liten luftespalte mellom undertaket og isolasjonen, ca. 5 cm.

Tilstandsrapport



Utett gjennomføring ved downlightskasser

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006, 2010, 2012, 2013 og 2016. Vinduene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene er dater 2012 og 2016. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdøren subber noe i karm. Dette skyldes for trang utsparing ved montasje av elektronisk vrider (Yale doorman).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må dette utbedres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har flere terrasser, inkludert støpte områder med skiferstein og treplattinger. Rekkverkene er i tre, med stående spiler. Terrassen med adkomst fra stuen i 1. etasje er bygget over boden i kjelleren og har en underliggende membran.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist lokal råteskade i kantbordet på terrassen inntil garasjen. Terrassen er også skjev, noe som sannsynligvis skyldes svake fundamenteringsløsninger. Rekkverkene på alle terrasser er generelt for lave i henhold til forskriftskrav.

Den flislagte muren på balkongen/terrassen med utgang fra kjelleren har hullrom (bom) under flisene, og flere fliser har løsnet. Dette kan skyldes utilstrekkelige frostsikringstiltak ved leggingen av flisene. Her anbefales lokal utbedring.

Den nedre terrassen/uteplassen ved boblebadet har et avstand på over 10 cm mellom grunnmur og rekkverk/nedløpsrør, noe som medfører fallrisiko, spesielt for barn, og er ikke i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Løsefliser må utbedres for å lukke avviket.

Skjev terrasse må utbedres for å lukke avviket.

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løse veggfliser



Skjev terrasse



Råte i kantbord på terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av betong fra eldre dato, samt tretrapper fra nyere tid. Trappene forbinder terrassen med den øvre delen av gårdsplassen og gir tilgang til hagen nedenfor.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på tretrappen, inkludert på reposet i bunnen av trappen.

Rekkverket på betongtrappen er lavere enn kravene og er klatrevennlig.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Som et alternativ kan man fylle opp skråningen ved tretrappen slik at avstanden fra trinn og ned til skråning er lavere enn 50 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk på trapp inkl. repos

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret, og gulvet mot grunn består av en støpt betongplate fra samme periode. Retningavvikene er kontrollert i hallen og det største soverommet i kjelleren, samt i stue/kjøkken og hallen i 1. etasje. I rommene i kjelleren ble det påvist et lokalt retningsavvik på mindre enn 10 mm, mens det totale avviket i rommene i 1. etasje er mindre enn 15 mm. Begge avvikene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

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

- Det er målt totalt høydeforskjell på ca. 20 mm i rommene målt i kjeller. I stue/kjøkken er det målt et lokalt avvik på 18 mm.

Retningsavviket anses som normalt med tanke på bygningens alder og byggemetode, og vurderes å ha liten eller ingen praktisk betydning.

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

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger med verdier som overskrider anbefalinger(2018/2019), og det er utført tiltak med radonsug i 2020 for å utbedre dette. Måling er utført med tilfredsstillende verdier etter tiltaket. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er iverksatt tiltak mot radon, men det foreligger ingen dokumenterte radonmålinger som bekrefter effekten. Eier opplyser at tiltakene har hatt positiv effekt tidligere, og at de har egen radonmåler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å ta nye målinger. Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres ytterligere tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Målinger bør utføres med jevne mellomrom, da verdiene kan endre seg med tiden.

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Usikker aktsomhetsgrad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår tilkoblet Jøtul peisinnsats fra 2004. Sotluken er plassert i boden i kjeller. Eier har Ildfast plate som kan legges under feieluke og foran ildsted på vinterstid, og anses som tilstrekkelig.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses som nødvendig. Feiervesenet har egne intervaller for feiing og tilsynskontroller, og anses som tilstrekkelig å følge disse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende brennbar plate foran ovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren/underetasjen er innredet med utførede vegger. Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold, og det er tatt hull under trappen. Veggene er isolerte og bør generelt betraktes som en risikokonstruksjon. Den målte veggen har ingen plast, noe som reduserer sårbarheten for skader. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 vekt %, noe som indikerer at veggen er tørr.

Det er viktig å merke seg at fuktmålingen kun er en stikkprøve, og det kan forekomme fukt andre steder i kjelleren/underetasjen enn der målingen ble utført.



Ingen unormale fuktverdier registrert

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har eiketrapp med glassfelt i rekkverk fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

- Hensikten med kravet om håndløper er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndløper i trapp

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjvegg i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Det foreligger faktura for rørlegger- og elektriker jobben som er utført.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist riss/sprekker i flisfugen over toalettkassen. En mulig årsak kan være naturlige bevegelser i veggen. Det er ingen tegn til at dette har annen betydning enn å være av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anses ikke som nødvendig med strakstiltak.



Riss/sprekker i flisfuger over toalettkasse

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Armaturer i dusjen og andre gjennomføringer i vegg lot seg ikke kontrollere, da dette krever en rørlegger med riktig verktøy for demontering. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvordan tettesjiktet (fuktsperren bak flisene/veggplatene) er utført rundt disse gjennomføringene.

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det foreligger ingen bildedokumentasjon på utførelsen av fuktsikringen, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende dokumentasjon gjør det uklart hvordan tettesjiktet (membranen) er installert. Det kan være avvik som ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon. Det er derfor viktig å skaffe dokumentasjon hvis mulig.



Sluk 1 (vaskemaskinsonen)



Sluk 2 (dusjsonen)

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjvegg i glass og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist riss/sprekker i hjørnet på toalettkassen, som anses å være av kosmetisk karakter. Dette kan skyldes naturlige bevegelser i flisene og den bakenforliggende konstruksjonen. Forholdet anses som normalt, tatt boligens alder i betraktning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved funksjonstest fungerte ikke avtrekket tilfredstillende. Et papirark ble ikke holdt oppe av avtrekket, noe som indikerer at avtrekket ikke er tilfredstillende. Det er heller ingen tiluftspalte under døren inn til rommet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekksviften bør skiftes ut med en sterkere type, eller rengjøres om dette er tilstrekkelig.



Avtrekket fungerer ikke tilfredstillende.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

1. ETASJE > BAD

Generell

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Flislagt baderom med gulvvarme fra 2010/2011. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt spail, dusjkabinett og badekar. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Det foreligger faktura for rørleggerarbeidene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i veggflis ved badekar. En mulig årsak er skade etter sammenstøt med badekar. Forholdet har kun kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anses ikke som nødvendig med tiltak.



Skadet flis ved badekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Armaturer i dusjen og andre gjennomføringer i vegg lot seg ikke kontrollere, da dette krever en rørlegger med riktig verktøy for demontering. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvordan tettesjiktet (fuktsperren bak flisene/veggplatene) er utført rundt disse gjennomføringene.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Fuktsikringen er ikke synlig i sluk, og det foreligger ingen bildedokumentajson.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk 2 (badekar)



Sluk 1 (dusj

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt spail, dusjkabinett og badekar. Innredningen har normal slitasje tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført uten å påvise unormale forhold. Målingen ble gjort i veggen bak hjørneskapet på soverommet, der veggen var blottlagt. Fuktkvotemålingen (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt). Det er viktig å merke seg at hulltaking ikke ble utført der fukt sannsynligvis ville blitt avdekket, da kjøkkeninnredningen vender mot dusjsonen, og et langt klesskap står mot våtsone ved badekar og bak servant.



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrerte hvitevarer av kjøleskap, oppvaskmaskin, Miele-platetopp, micro og Miele-stekeovn. Innredningen er fra 2006.

Innredningen preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegger av malte flater og fliser. Rommet er innredet med servantskap, speil og vegghengt toalett på utenpåliggende kasse. Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må etableres dreneringsløsning og lekkasjesikring/waterguard for toalettsisternen.



Manglende lekkasje- og dreneringssikring av toalettsisterne

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger består både av kobber og plast (rør-i-rør). Plastrørene er benyttet for badene, og det er totalt to separate vannskap, installert i 2010/2011 og 2015. Hvert bad har egne avtengingsmuligheter lokalt. Det finnes også noen kobberrør i boligen, men alder på disse er ukjent.

Innvendig hovedstoppekran ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er laget av plast og ble installert i forbindelse med oppgraderingen av badene og kjøkkenet. Under befaringen ble det ikke påvist noen åpenbare feil eller skader, og alderen på rørene legges til grunn for tilstandsgraden.

TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør (soil) av støpejern fra byggeår mellom tilkoblingspunktet ute, og badet i kjeller.

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i øvrige rom. Det innvendige fuktighetsnivået anses som normalt for denne type bygg fra denne tidsperioden.

TG 2 Varmesentral

Det står en luft til luft varmepumpe fra 2011 i kjeller.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anlegget har vært i bruk i over halvparten av sin forventede levetid. Dette øker risikoen for uventede driftsstans.

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

Anlegget bør ha service av fagkyndig personell.



Varmepumpe fra 2011

Varmesentral - 2

Det står en luft til luft varmepumpe fra 2023 på kjøkkenet.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato i boden i kjeller, installert i 2015 i følge eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i kjeller og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   10.10.2012:
   Rehab sov + alle rom u.etg.
   Lys tak sov, utelys u. etg + lyskaster 1. etg.

   17.06.2015:
   Bad i kjeller. Koblet 840W varmekabel fra Nexans, kabel er lagt av annen elektriker, megget kabel. Montert 4 stk spotter fra nordlux som kunden selv har kjøpt selv. Montert 2 stk doble stikk til vaskemaskin og tørketrommel, montert dimmer, bryter og v.k reg. i bryterpanel. Trekt inn ny kurs til bad med sikring i skapet. Digital 15a c. Byttet til jordfeilbryter på tørketrommel kurs. Montert vifte i tak bad, levert av kunde.

   22.06.2016:
   Tilkobling utendørs boblebad.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el.arbeider ifb. etablering av badet i 1. etasje i 2010/2011. Dette er årsaken til tilstandsgraden og anbefalingen om en full elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det er nærmest nulltoleranse for feil på elektriske anlegg. Vurderingen er utført i tråd med NS3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (tryggere bolighandel).

Generell kommentar

Utvendig boblebad har påvist strømfeil etter elektrisk kontroll. Feilen er ikke undersøkt videre på grunn av vintersesongen. Boblebadet er koblet fra i strømskapet, og eier opplyser at feilen ikke vil bli utbedret før salg. Videre opplyses det om at den ene varmepumpen er koblet til med skjøteledning.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell- og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår - et asfaltbasert smøremiddel på grunnmuren som trolig har begrenset funksjon idag.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av betong fra byggeåret. Ut fra tilgjengelig inspeksjon, fremstår grunnmuren som tilfredsstillende med tanke på normal slitasje relatert til bygningens alder. Dette har vært utgangspunktet for å fastsette tilstandsgraden. Det tas det forbehold om potensielle skjulte skader på de utilgjengelige delene.

Det er viktig å merke seg at grunnmuren ikke oppfyller dagens byggestandarder, og derfor kan det forventes avvik fra gjeldende krav.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur av naturstein i gårdsplassen. På den ene siden, mot skråningen, er det rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist at èn stein på muren har begynt å falle utover.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Steinen som har begynt å falle utover må rettes opp for å lukke avviket, og for å hindre risiko for at den faller ut.



For lavt rekkverk



Stein har begynt å falle utover

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng.Terrenget faller langs/vekk fra grunnmur. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra 2002 (avløpsrør) og 2023 (vannledning) i følge eier. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Under befaringen ble det ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke rapportert om feil. Denne informasjonen, sammen med ledningenes alder, danner grunnlaget for tilstandsgraden.

TG 1 Oljetank

Nedgravd oljetank ble for over 20 år siden tømt for olje med sugebil, og deretter fylt med sand og stein, i følge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på saneringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med carport oppført i tre- og murkonstruksjon. Takkonstruksjonen er av tre og er tekket med tegl-takstein. Gulvet i garasjen består av støpt betong, og i carporten er det asfalt. Det er hems i garasjen som egner seg til diverse lagring. Garasjen har leddport med manuell betjening.

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

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Ny takstein

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

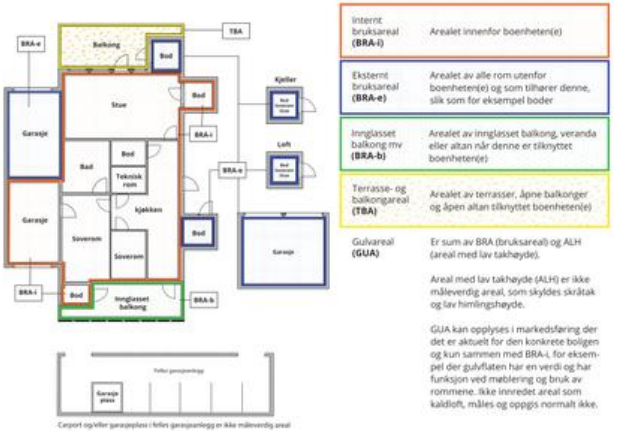
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	75			75	59
1. Etasje	106			106	32
SUM	**181**				**91**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, Hall, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom		
1. Etasje	Hall, Soverom, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: El kontroll / Tilsyn, Panasonic Varmepumpe, VVS - Ny Vanninnledning, VVS - Kjerneboring ny vanninnledning, Elbil lader, Radonpumpe/sug

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Carport (ikke måleverdig)	

Kommentar

Carporten er ikke medregnet da den ikke er måleverdig iht. NS3940, da det anses å være "åpent areal". Størrelsen på plassen er på ca. 11 m2.

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	7
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Thomas Røisli	Kunde
	Cecilie Røisli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	111	22	9	0	1135.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Sørum terrasse 6

Hjemmelshaver
Røisli Cecilie, Røisli Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet Sørumlia i Lier med nydelig utsikt over deler av Drammensfjorden og ytre Lier samt meget gode solforhold. Umiddelbar nærhet til skog og mark med flott helårs turterreng. Lier togstasjon i gangavstand (ca. 500 m) med god forbindelse til Asker/Oslo. Bussforbindelse samt tog til flotte Drammen by med alle fasiliteter. Skole, barnehage og dagligvareforretning på Gullaug få minutter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsbetemmelser er for denne eiendommen ikke gjennomgått.

Om tomten

Tomten er skrånende og pent opparbeidet med plen, busker, trær, samt steinlagte gangstier. Gårdsplassen er asfaltert og tilbyr gode parkeringsmuligheter.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	1814414			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.05.2025	Matrikkelopplysninger (automatisk genererte)	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumenter		Diverse dokumenter, fakturaer, samsvarserklæring o.l. eier fremla under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	Godkjent rapport per epost 23.05.2025
2	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 22
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BQ3372

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0183/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørum terrasse 6, 3426 GULLAUG

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Cecilie Røisli, Thomas Røisli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2003

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: 1814414
Forsikret i: Jernbanens Bank & Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Tekniker Glenn Hofseth. Elektrikerarbeid utført av Ivar Pettersen AS og Jessheim Elektriske AS. Mekmon AS - VVS Sveising & montering. Snekkerarbeid, flis og maling egeninnsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: .

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden er bygget ut i tre omganger, alt er søkt Lier kommune. VVS ny vann og avvløp til grunnmur, utført av Arne Olav lund(2003). Jøtul Peisinnsats levert av Varmehuset, WAL-Bygg AS(2004). Nytt tak ble byttet med fagmann og egeninnsats i 2008, alt blikkenslagerarbeid utført av fagmann. Elbil lader montert av PowerTech(2022). Egeninnsats med snekkerarbeid.

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: El- tilsyn utført i februar 2025. Elektriker Ivar Pettersen AS gjorde utbedringer etter kontrollen. Ingen åpne punkter fra el-tilsynet og samsvarserklæring foreligger. Oppgradering av sikringsskap 2011, utført av Wilh. Kolstad AS. Oppgradering av det elektriske anlegget i underetasje og på terrasse 2012, utført av A & B Elektroentreprenør AS. Montering av varmekabel bad underetasje 2015, Elektriker Jessheim Elektriske AS. Elektrisk anlegg bad underetasje 2015, Elektrikerne AS, Asker & Bærum. Tilkobling av boblebad ute 2016, Bravida.

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

Når ble kontrollen utført? El- tilsyn utført i februar 2025. Utbedringer utført av elektriker Ivar Pettersen AS. Ingen åpne punkter fra el kontroll og samsvarserklæring levert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader montert av PowerTech(2022).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny VVS stikkledning for vann og avløp lagt til grunnmur 2003, utført av Arne Olav lund. Ny Vanninnledning lagt inn 2023, utført av Røine Rørservice AS. Kjerneboring for vanninnledning utført av MeRo AS.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden er bygget ut i tre omganger, alt er søkt Lier kommune(2006, 2008 og 2010). Lier kommune er ikke varslet etter ferdigstillelse. Snekkerarbeid er utført med fagmann og egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nedgravd oljetank ble i 2003 tømt for olje med sugebil, og deretter fylt med sand og stein.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon ble målt 2018/2019. Radonsug er installert og i bruk fra 2020. Installert av Byggmesterkontoret og Winge bygg AS.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i flis, noe manglende fuger.

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?

Ja

Beskriv: Har blitt utbedret etter el tilsyn 2025.

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?

Ja

Beskriv: Det har vært spylebil for utspyling av avløp. Har fungert fint siden.

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

Eventuell kommentar: Nei, men en varmepumpe er tilkoblet med skjøteledning.

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

Ja

Beskriv: Utvendig boblebad er frakoblet i sikringsskapet og trenger utbedring av elektriker og service av ny kjøper.

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ligger en offentlig vann- og avløpsledning på tomten, mellom garasjen og hekk.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank, ble for over 20 år siden tømt for olje med sugebil, og deretter fylt med sand og stein.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

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.

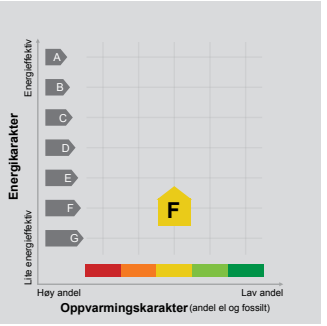
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring /meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0183/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sørum terrasse 6
Postnummer	3426
Sted	GULLAUG
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Bygningsnummer	160845724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123949
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 509 kWh pr. år

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

21 507 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

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

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**111**	Bnr:	**22**	Fnr.	**9**	Seksjonsnr:	
Adresse:	**Sørum terrasse 6, 3426 Gullaug**						
Eier:	**Anne Katrine, Mari Elisabeth og Per Christian Grimsrud, FESTER; Cecilie Røisli og Thomas Røisli**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	**Beregnet areal: 1135 m2**						

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**? m2. Må måles opp.**
Byggtype:	**Enebolig og garasje.**
Angivelse av alder:	**Bolig i 1964, tilbygg i 2006 og garasje i 2008.**

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

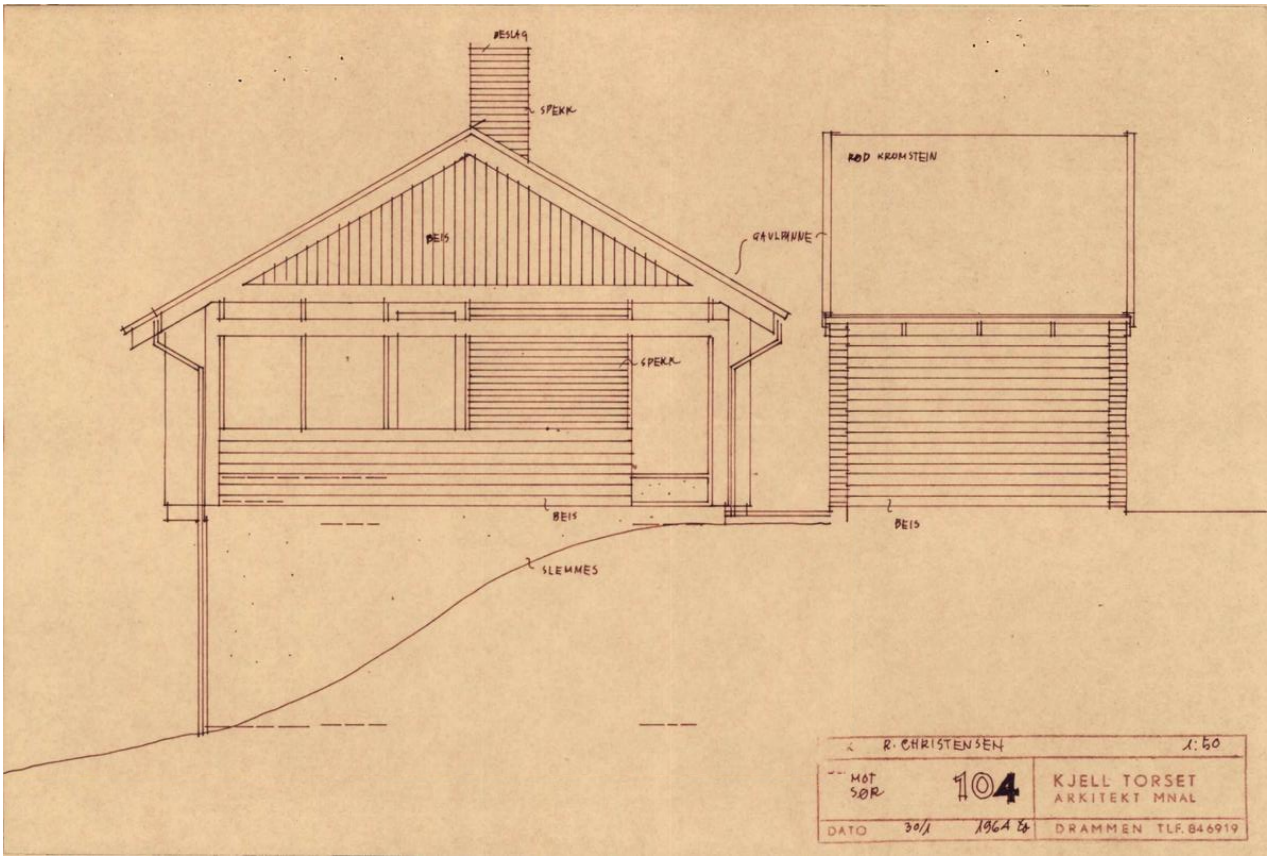
Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	**Nei.**

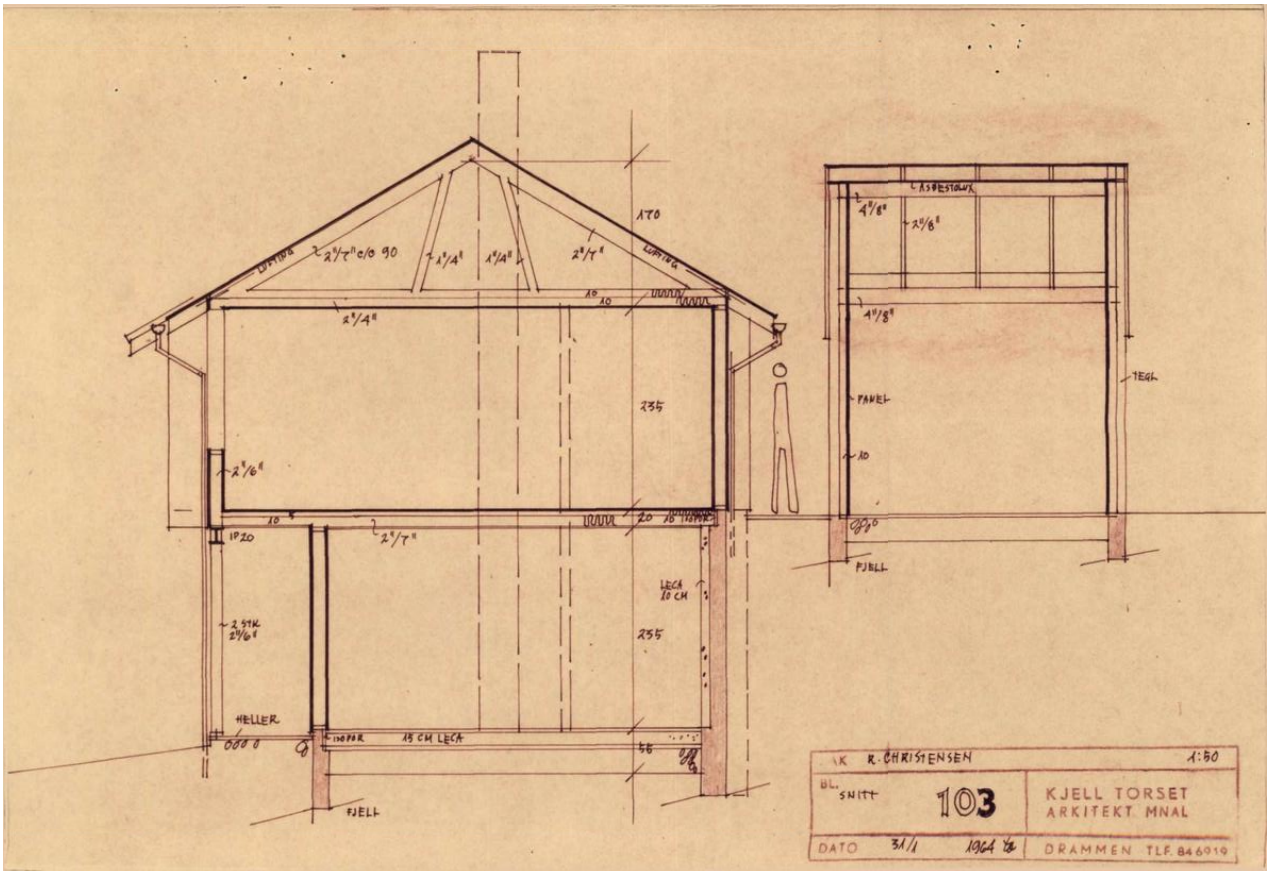
I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

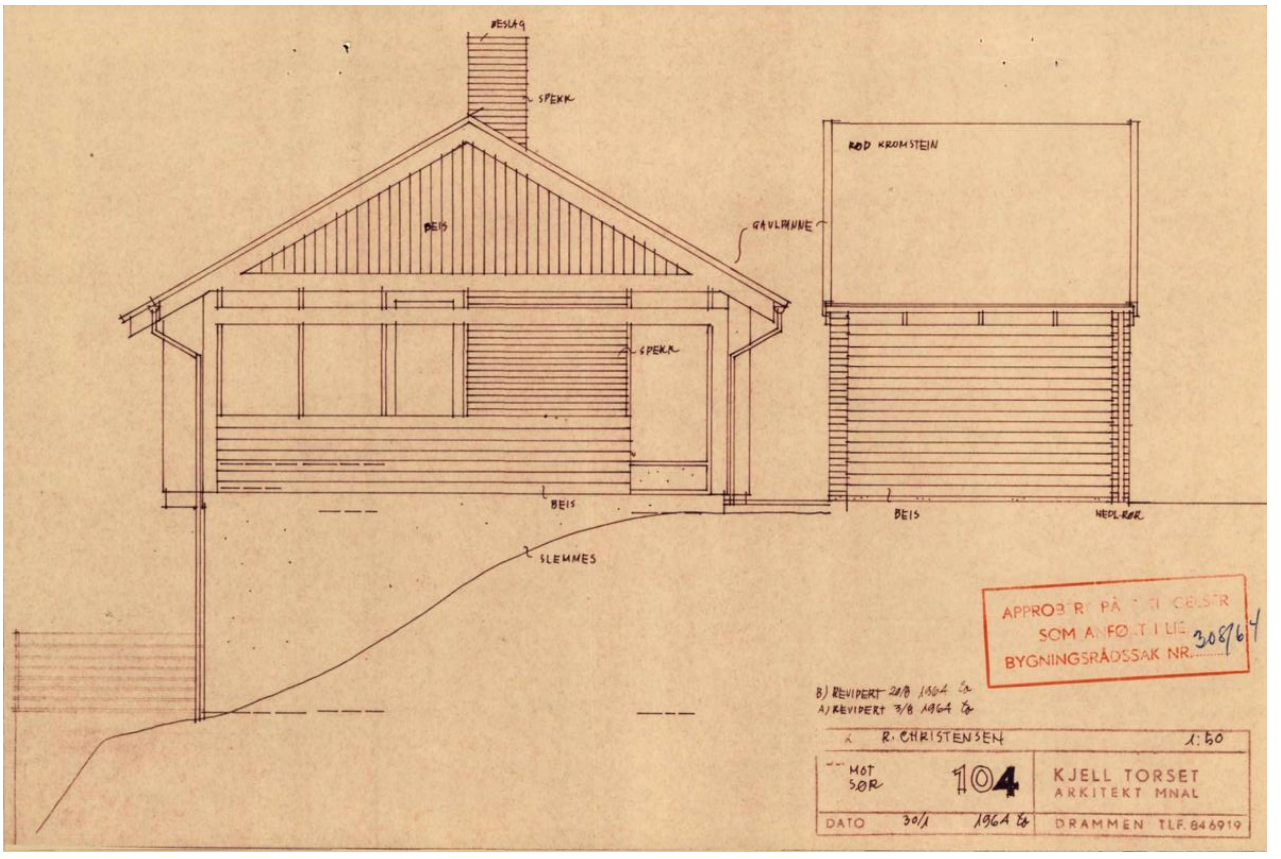
1000 Brukstillatelse og ferdigattest

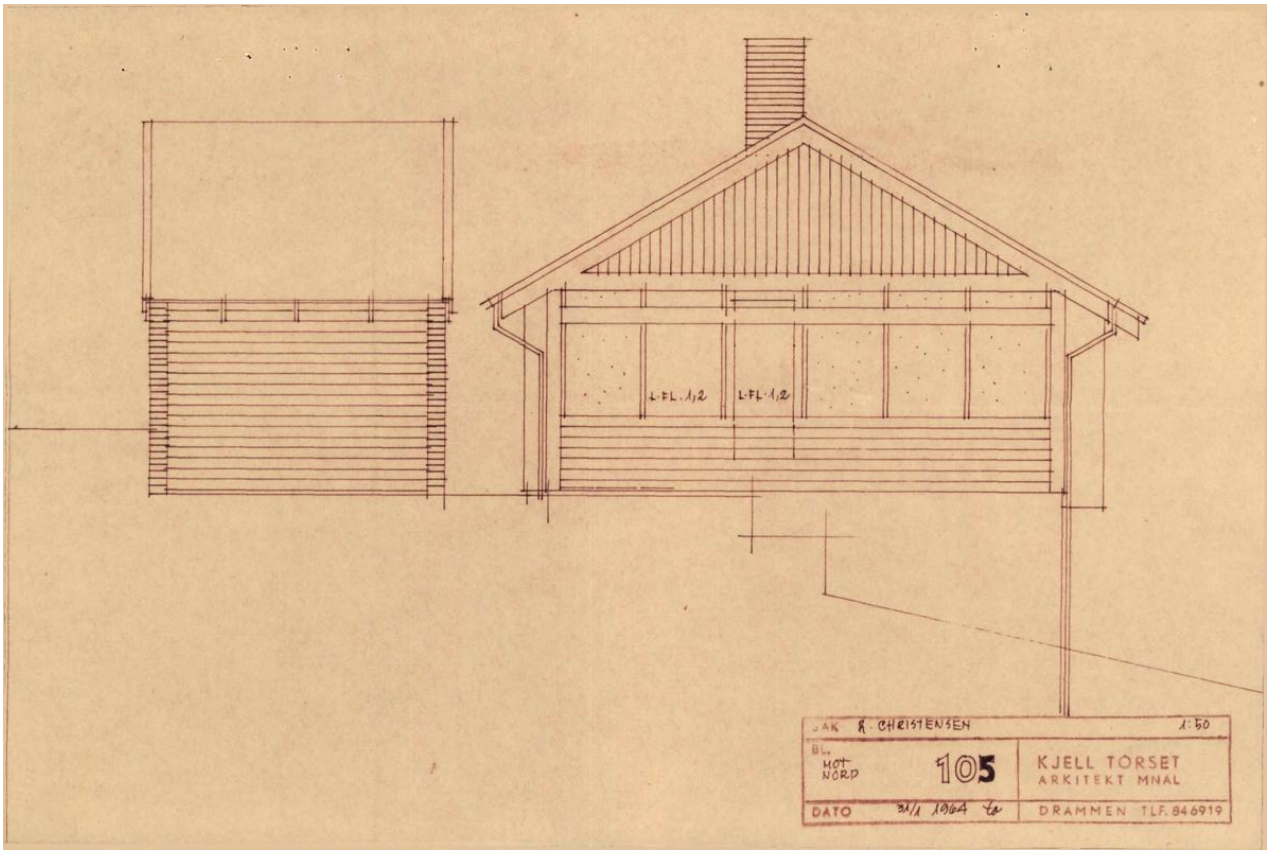
	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Nei
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

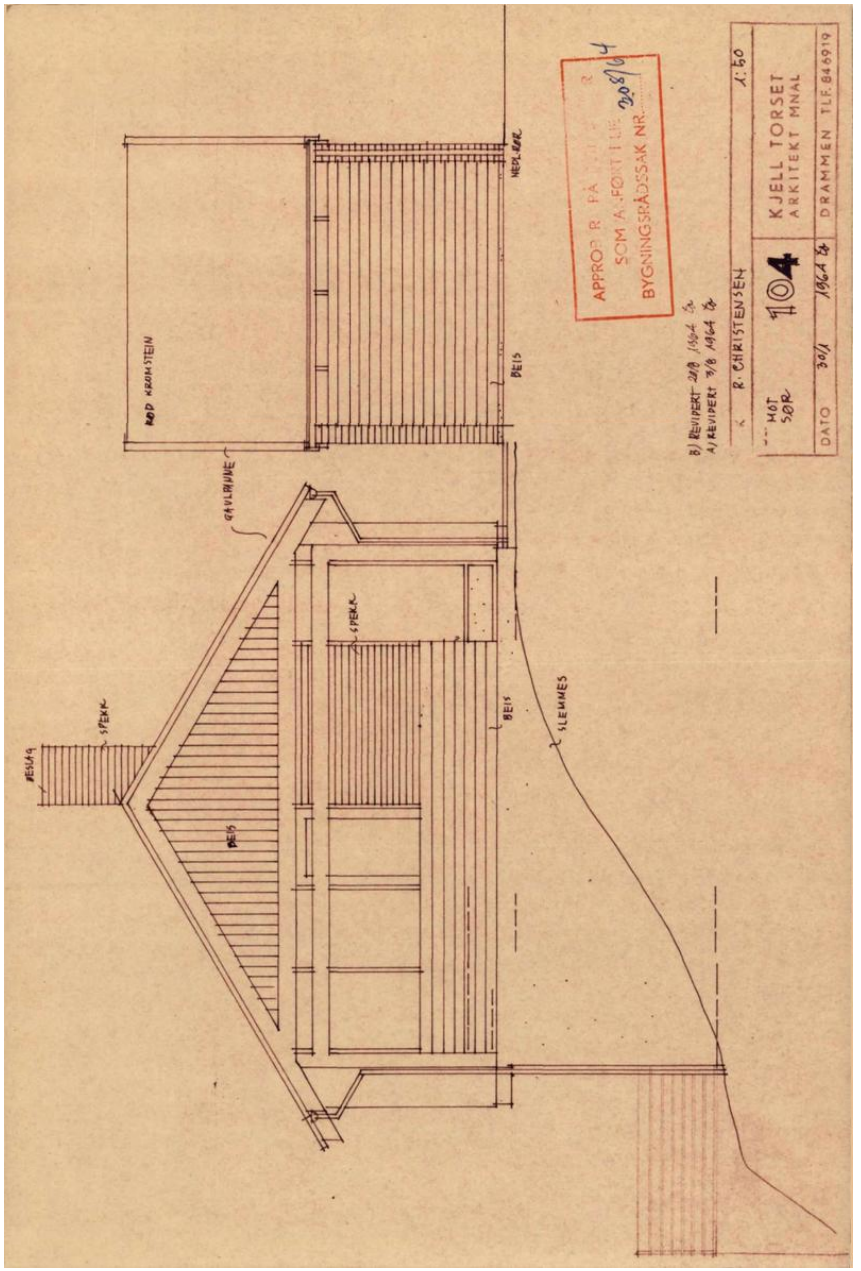
Merknad:

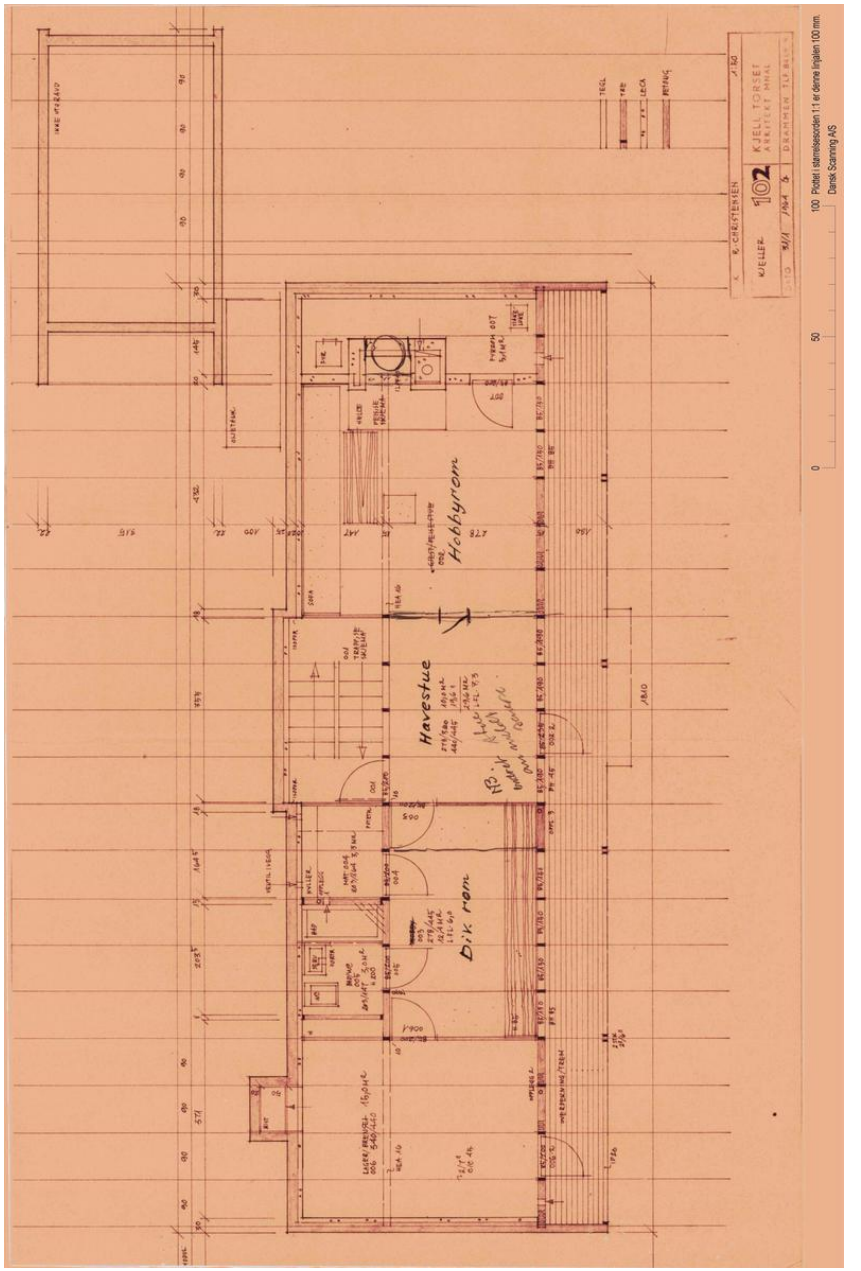

BESLAG
SPEKK
BEIS
GAVLMØNE
RØD KROMSTEIN
SPEKK
BEIS
BEIS
SLEMMES
R. CHRISTENSEN
1:50
MOT SØR
104
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
DATO 30/1 1964
DRAMMEN TLF. 846919

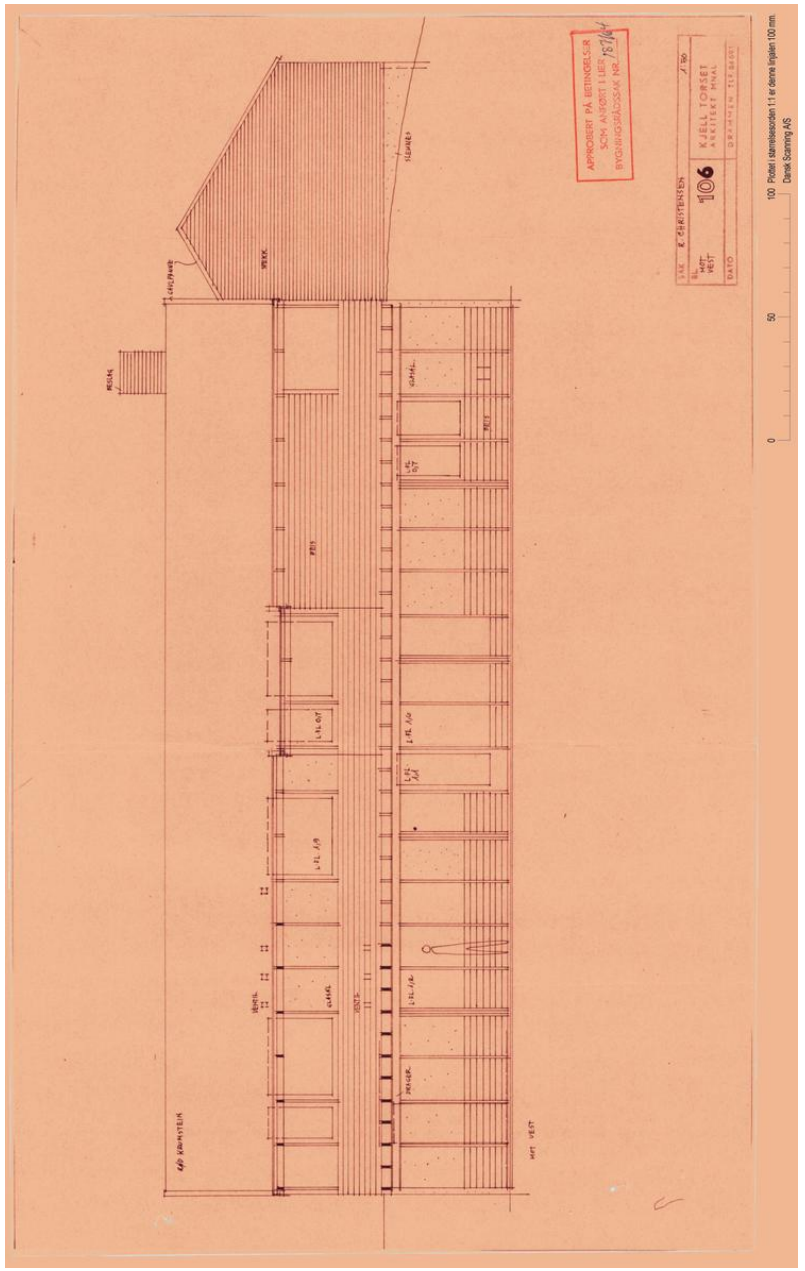

LØSHOLTER
2 1/2" c/c 90
2 1/4"
1 1/4"
1 1/4"
2 1/2"
LØSHOLTER
170
2 3/4"
10
10
235
2 5/6"
10
IP 20
2 1/2"
20
16 TOMME
LECA 10 CM
2 STK 2 5/6"
235
HELLER
10 PAPP
15 CM LECA
55
FJELL
ÅSBESTSTAVK
4 1/8"
2 5/8"
1 1/8"
PANEL
TEGL
10
FJELL
R. CHRISTENSEN
1:50
SNITT
103
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
DATO 31/1 1964
DRAMMEN TLF. 846919

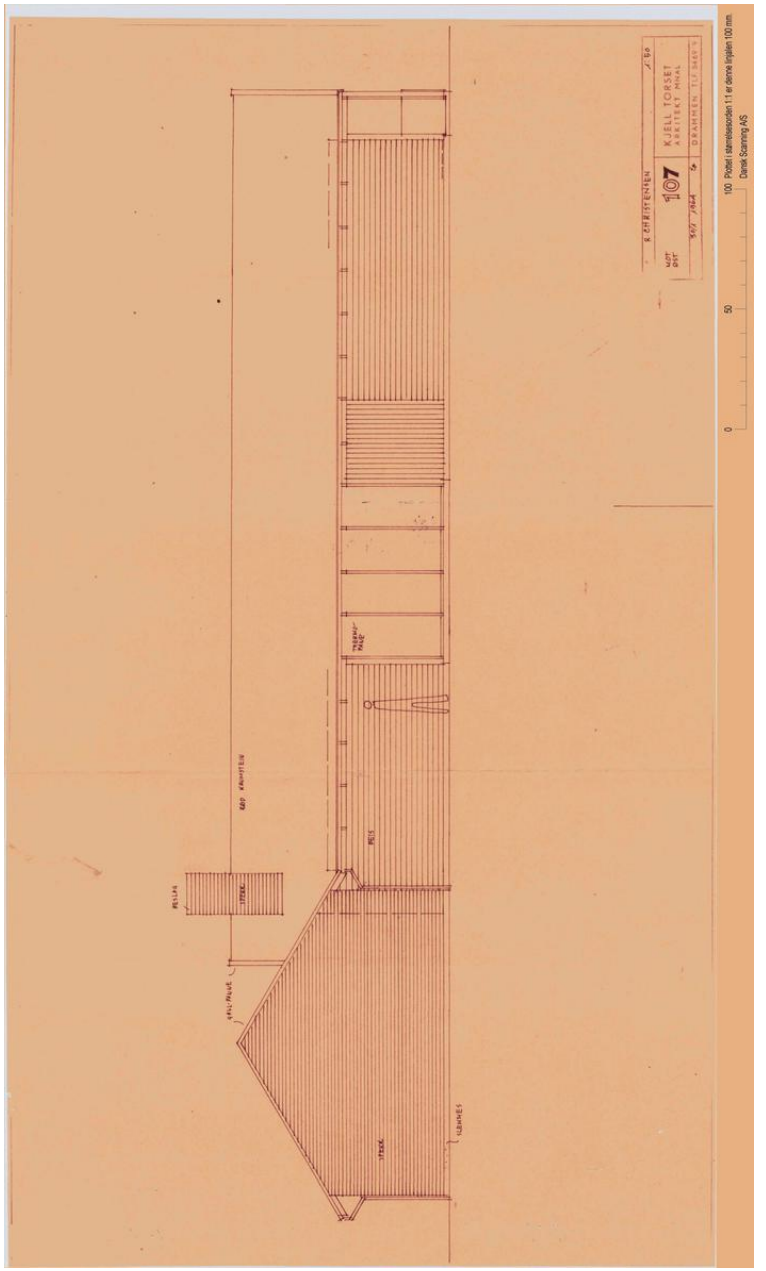

BESLAG
SPEKK
BEIS
GAVLRENNE
RØD KROMSTEIN
SPEKK
BEIS
BEIS
HEDL.RØR
SLEMMES
APPROBERT PÅ TEGNING SOM ANFØRT I LIE BYGNINGSRÅDSSAK NR. 308/64
B) REVIDERT 21/8 1964
A) REVIDERT 3/8 1964
R. CHRISTENSEN
1:50
MOT SØR
104
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
DATO 30/1 1964
DRAMMEN TLF. 846919

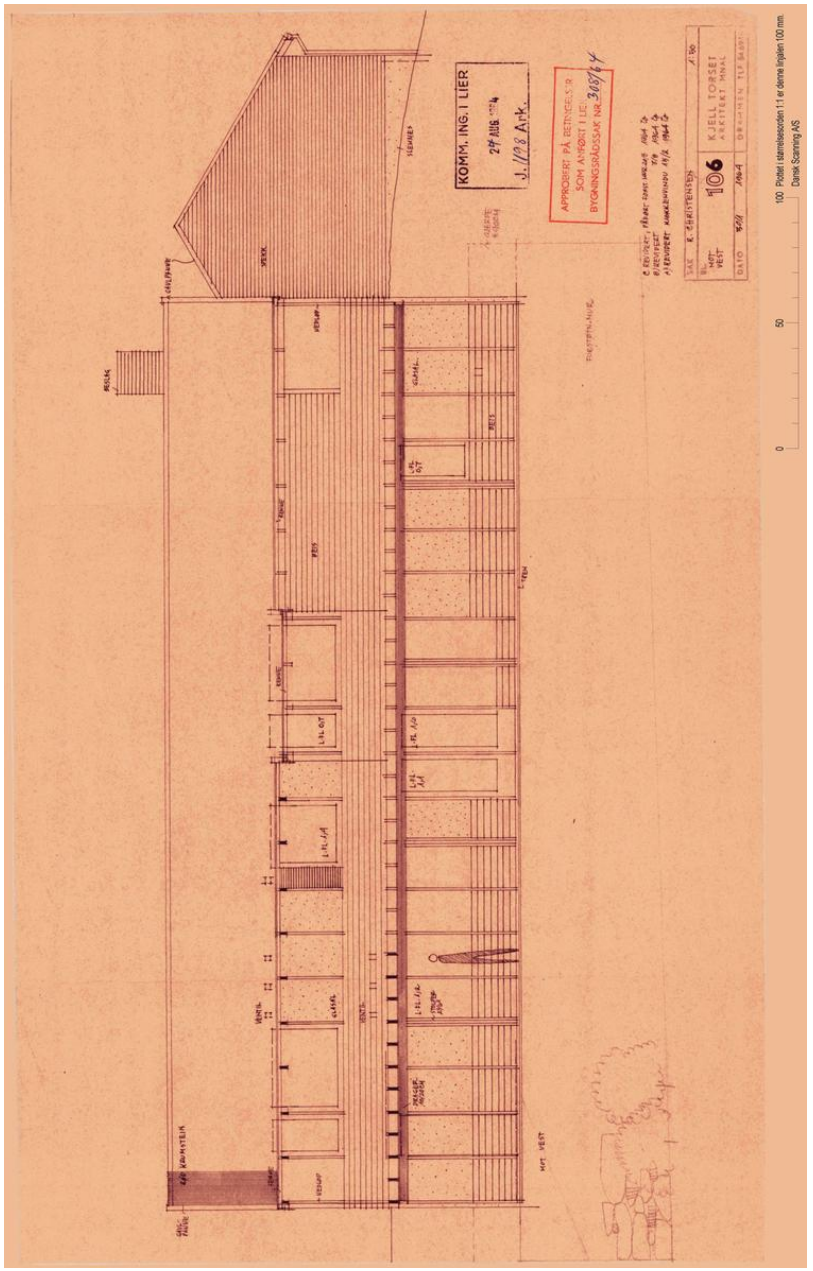

L.FL. 1,2
L.FL. 1,2
SAK R. CHRISTENSEN
1:50
BL.
MOT NORD
105
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
DATO 31/1 1964
DRAMMEN TLF. 846919

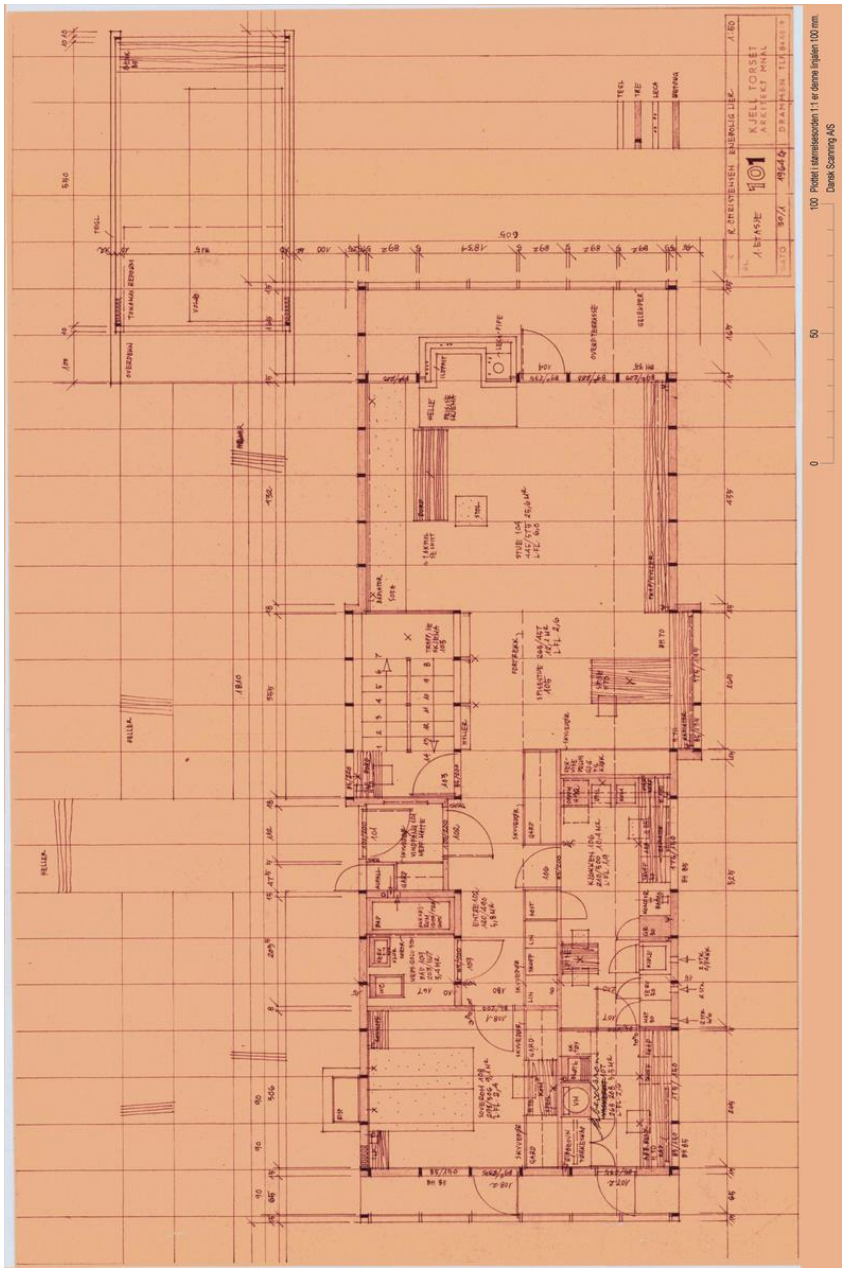

RØD KRONSTEIN
GAVLRØRE
BEIS
SLEMMES
R. CHRISTENSEN
1:50
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
104
DRAMMEN TLF. 8469 19
DATO 30/1 1964

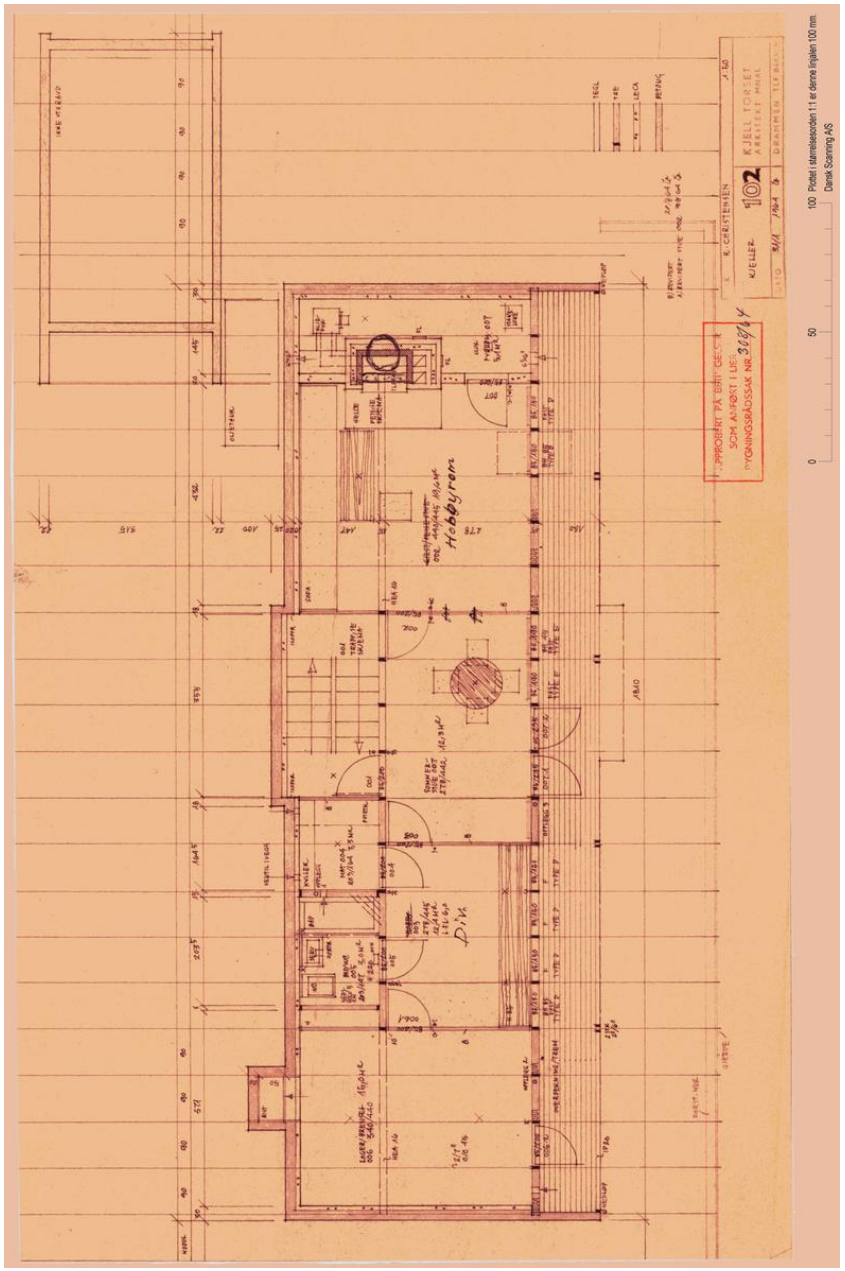

Havestue
Hobbyrom
Dik rom
R. CHRISTENSEN
KJELLER
102
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
DRAMMEN TLF. 84691
1:50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

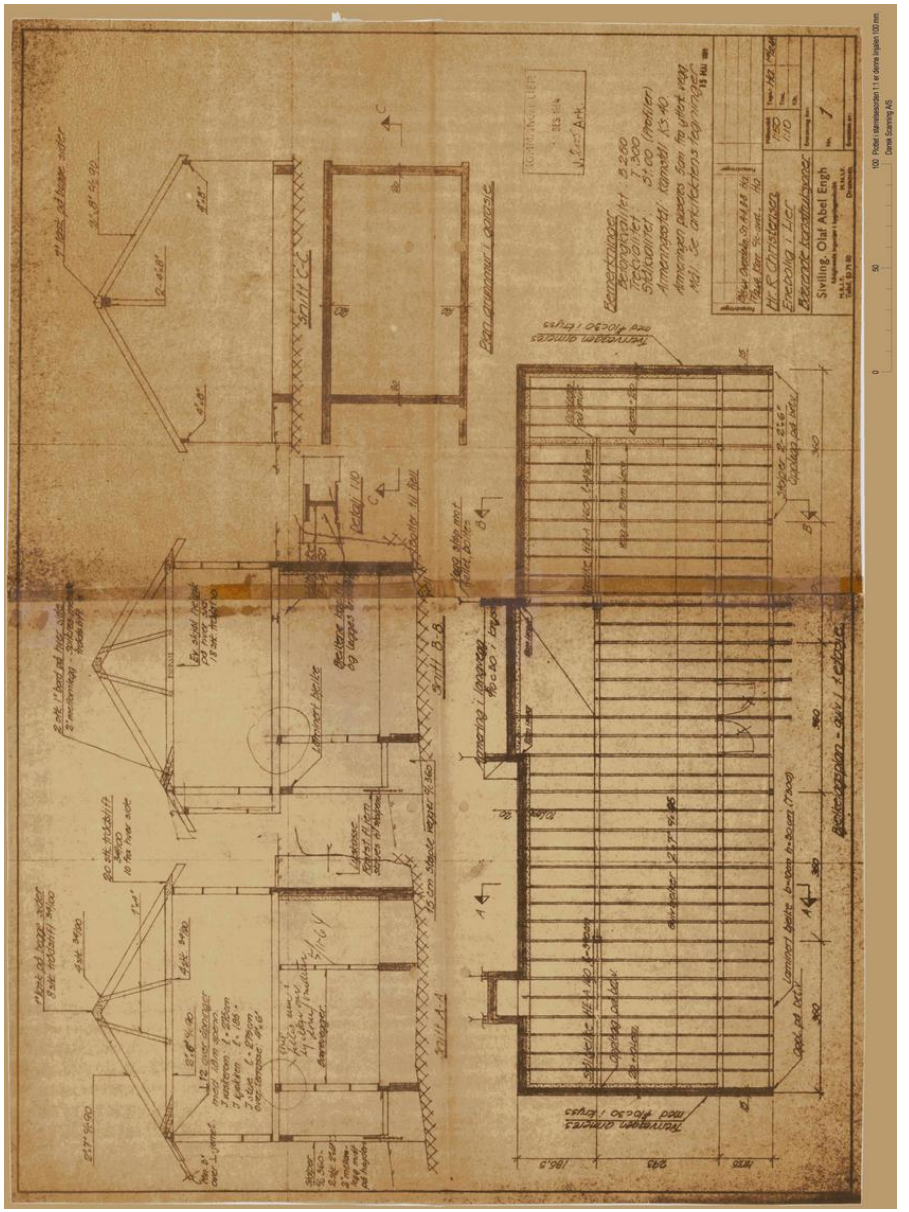

APPROBERT PÅ BETINGELSER
SOM ANGITT I LIEU
BYGNINGSRÅDSSAK NR.
K. KRISTENSEN
106
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
DRAMMEN
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

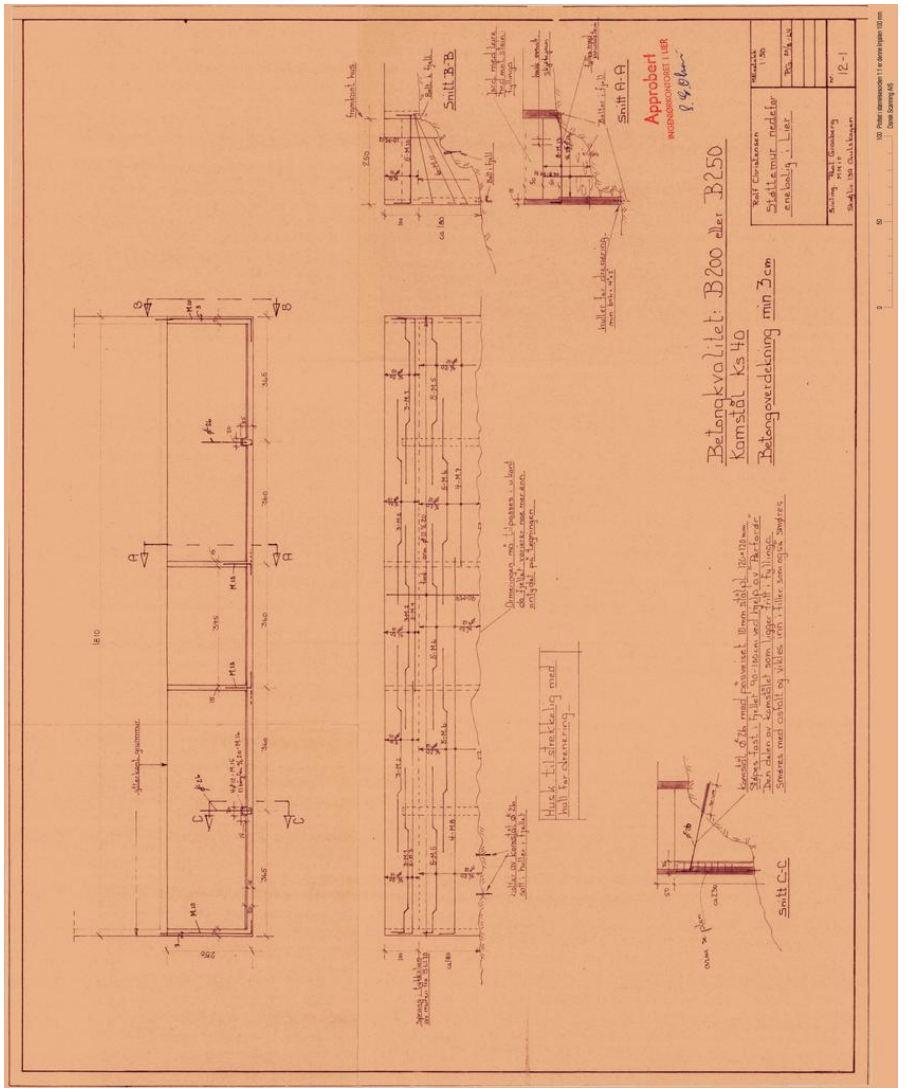

K. KRISTENSEN
107
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
DRAMMEN
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

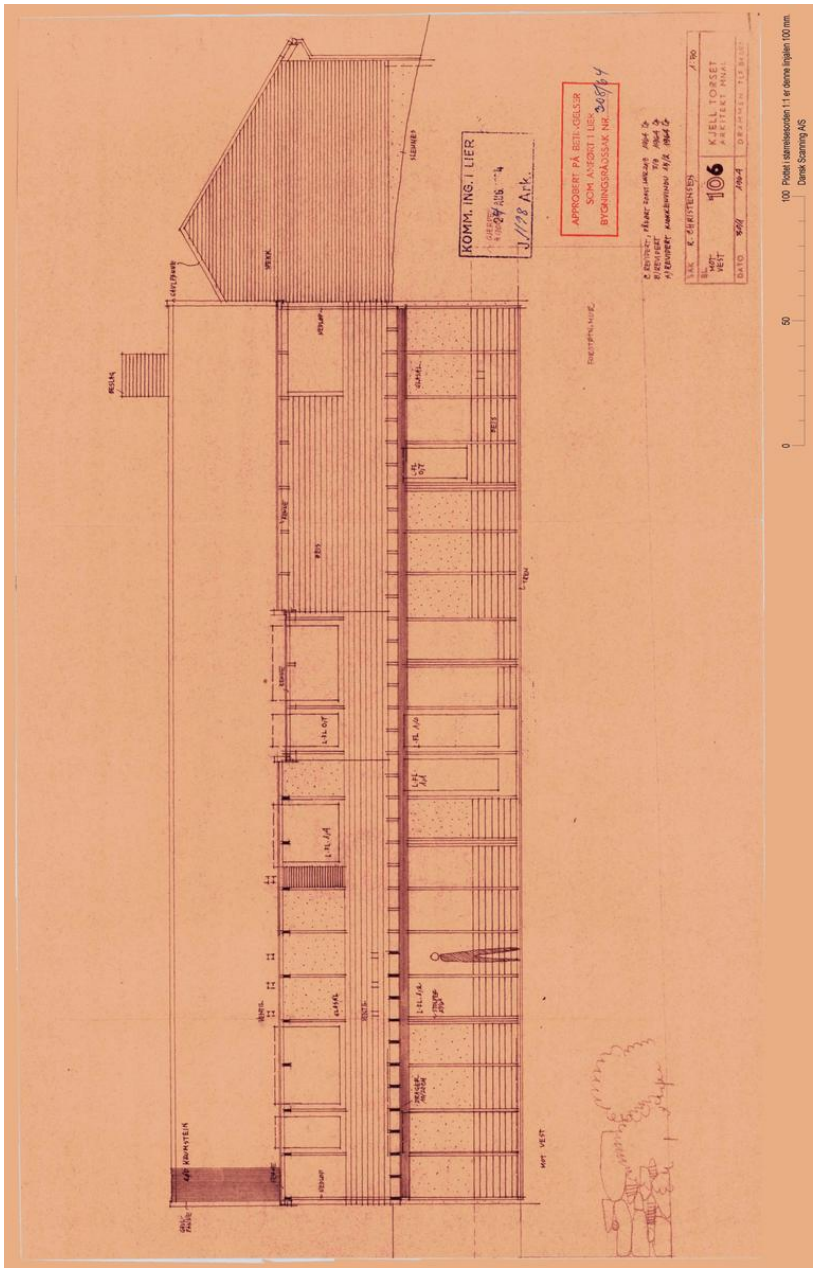

KOMM. ING. I LIER
APPROBERT PÅ BETINGELSER
SOM ANGIRT I LIE
BYGNINGSRÅDSSAK NR
106
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S

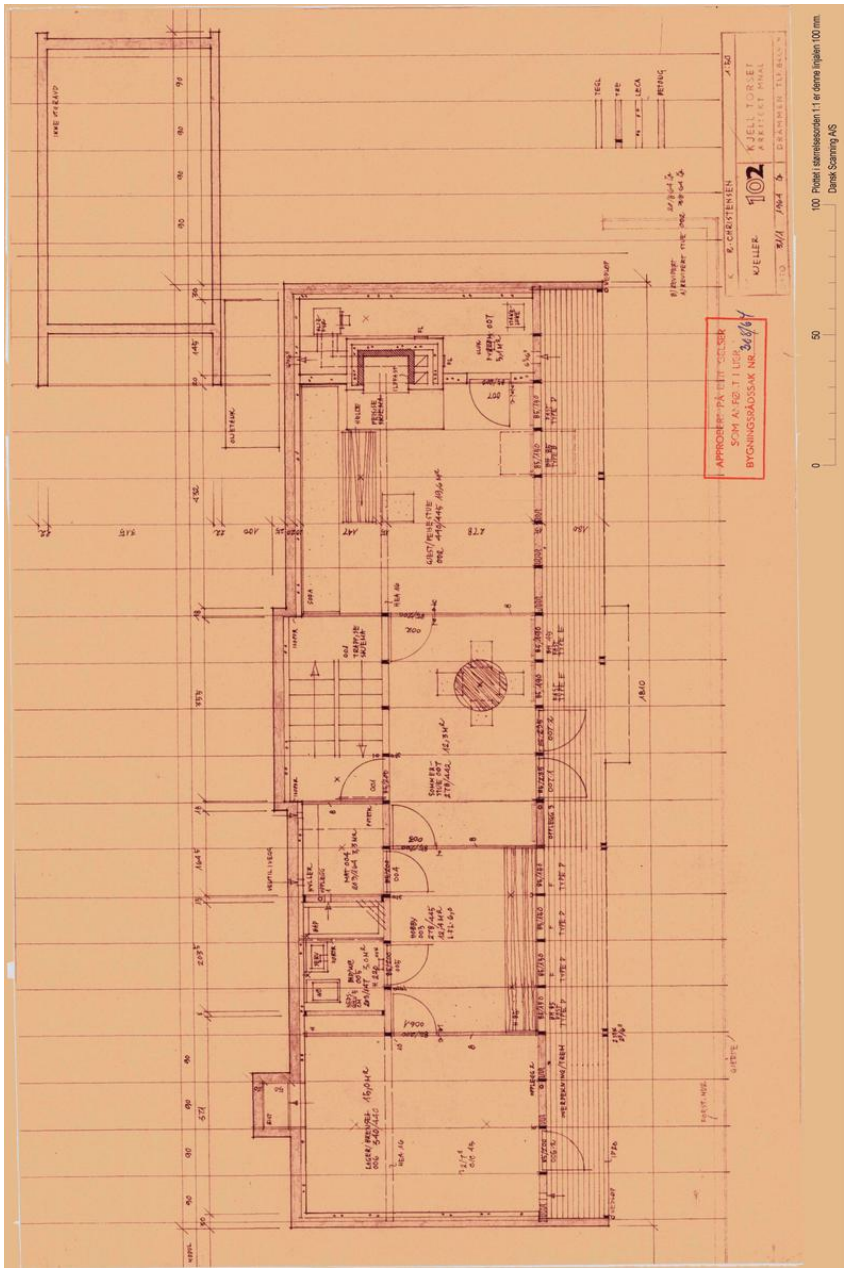

101
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S

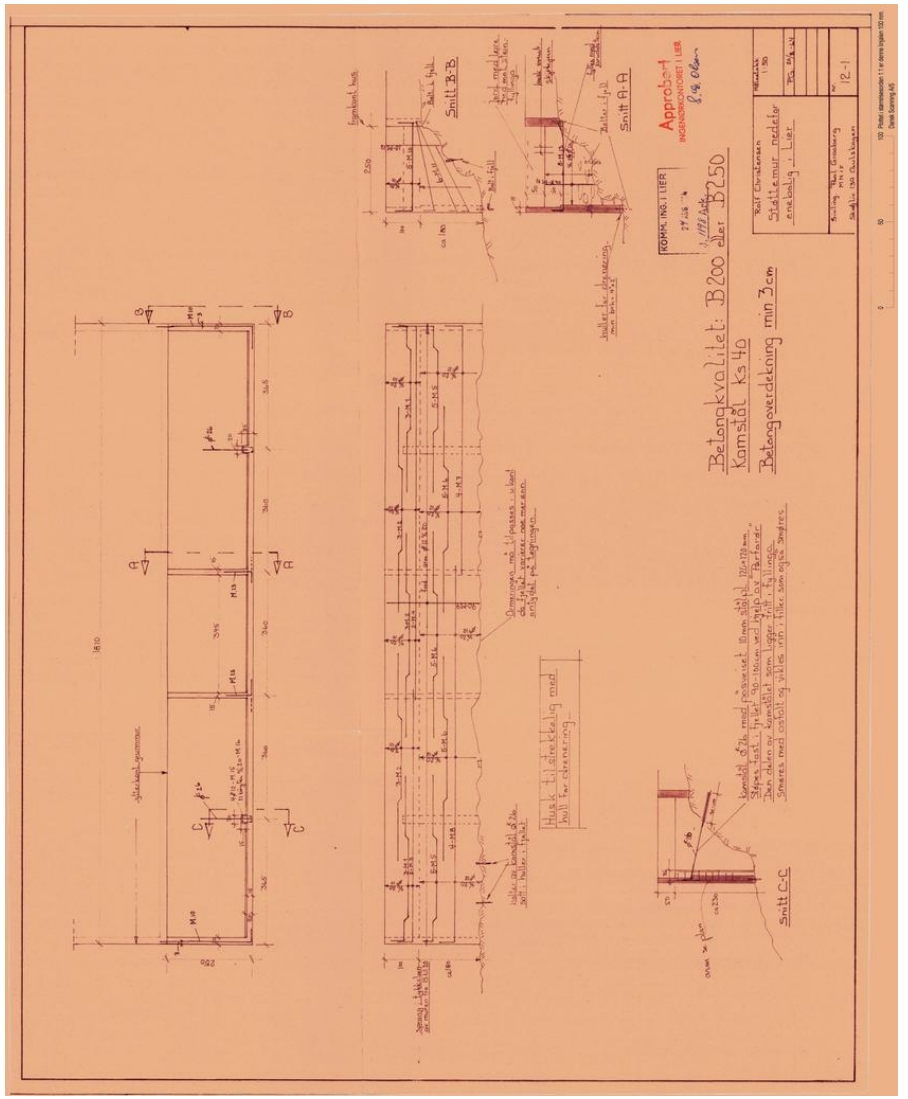

Hobbyrom
DIV.
PROSJEKT PÅ BRI GESE
SOM AUTORISERT I LIS
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 3691/4
102
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
K. CHRISTENSEN
KJELLER
100 Piotet i stamlesoorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S


Sivling. Olaf Abel Engh
100 Piotet i stamlesoorden 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Scanning A/S

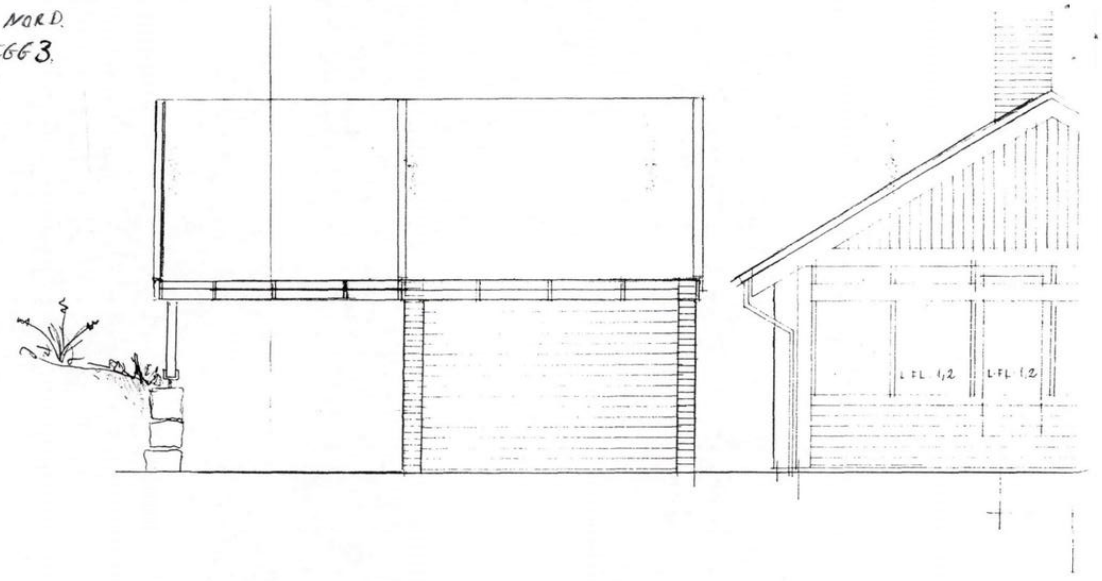

Betongkvalitet: B200 eller B250
Armeringsstål Ks 40
Betongoverdekning min 3cm
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
Approbert
INGENIØRKONTORET I LIER
Ralf Christensen
Stallmur - nedelar
enetasjig - Lier
Husk tilstrekkelig med
bolt for skeanering
Dimensjon må tilpasses
Ø 12 bolt
Ø 16 bolt
Ø 20 bolt
Ø 24 bolt
Ø 28 bolt
Ø 32 bolt
Ø 36 bolt
Ø 40 bolt
Ø 44 bolt
Ø 48 bolt
Ø 52 bolt
Ø 56 bolt
Ø 60 bolt
Ø 64 bolt
Ø 68 bolt
Ø 72 bolt
Ø 76 bolt
Ø 80 bolt
Ø 84 bolt
Ø 88 bolt
Ø 92 bolt
Ø 96 bolt
Ø 100 bolt
Ø 104 bolt
Ø 108 bolt
Ø 112 bolt
Ø 116 bolt
Ø 120 bolt
Ø 124 bolt
Ø 128 bolt
Ø 132 bolt
Ø 136 bolt
Ø 140 bolt
Ø 144 bolt
Ø 148 bolt
Ø 152 bolt
Ø 156 bolt
Ø 160 bolt
Ø 164 bolt
Ø 168 bolt
Ø 172 bolt
Ø 176 bolt
Ø 180 bolt
Ø 184 bolt
Ø 188 bolt
Ø 192 bolt
Ø 196 bolt
Ø 200 bolt
Ø 204 bolt
Ø 208 bolt
Ø 212 bolt
Ø 216 bolt
Ø 220 bolt
Ø 224 bolt
Ø 228 bolt
Ø 232 bolt
Ø 236 bolt
Ø 240 bolt
Ø 244 bolt
Ø 248 bolt
Ø 252 bolt
Ø 256 bolt
Ø 260 bolt
Ø 264 bolt
Ø 268 bolt
Ø 272 bolt
Ø 276 bolt
Ø 280 bolt
Ø 284 bolt
Ø 288 bolt
Ø 292 bolt
Ø 296 bolt
Ø 300 bolt
Ø 304 bolt
Ø 308 bolt
Ø 312 bolt
Ø 316 bolt
Ø 320 bolt
Ø 324 bolt
Ø 328 bolt
Ø 332 bolt
Ø 336 bolt
Ø 340 bolt
Ø 344 bolt
Ø 348 bolt
Ø 352 bolt
Ø 356 bolt
Ø 360 bolt
Ø 364 bolt
Ø 368 bolt
Ø 372 bolt
Ø 376 bolt
Ø 380 bolt
Ø 384 bolt
Ø 388 bolt
Ø 392 bolt
Ø 396 bolt
Ø 400 bolt
Ø 404 bolt
Ø 408 bolt
Ø 412 bolt
Ø 416 bolt
Ø 420 bolt
Ø 424 bolt
Ø 428 bolt
Ø 432 bolt
Ø 436 bolt
Ø 440 bolt
Ø 444 bolt
Ø 448 bolt
Ø 452 bolt
Ø 456 bolt
Ø 460 bolt
Ø 464 bolt
Ø 468 bolt
Ø 472 bolt
Ø 476 bolt
Ø 480 bolt
Ø 484 bolt
Ø 488 bolt
Ø 492 bolt
Ø 496 bolt
Ø 500 bolt
Ø 504 bolt
Ø 508 bolt
Ø 512 bolt
Ø 516 bolt
Ø 520 bolt
Ø 524 bolt
Ø 528 bolt
Ø 532 bolt
Ø 536 bolt
Ø 540 bolt
Ø 544 bolt
Ø 548 bolt
Ø 552 bolt
Ø 556 bolt
Ø 560 bolt
Ø 564 bolt
Ø 568 bolt
Ø 572 bolt
Ø 576 bolt
Ø 580 bolt
Ø 584 bolt
Ø 588 bolt
Ø 592 bolt
Ø 596 bolt
Ø 600 bolt
Ø 604 bolt
Ø 608 bolt
Ø 612 bolt
Ø 616 bolt
Ø 620 bolt
Ø 624 bolt
Ø 628 bolt
Ø 632 bolt
Ø 636 bolt
Ø 640 bolt
Ø 644 bolt
Ø 648 bolt
Ø 652 bolt
Ø 656 bolt
Ø 660 bolt
Ø 664 bolt
Ø 668 bolt
Ø 672 bolt
Ø 676 bolt
Ø 680 bolt
Ø 684 bolt
Ø 688 bolt
Ø 692 bolt
Ø 696 bolt
Ø 700 bolt
Ø 704 bolt
Ø 708 bolt
Ø 712 bolt
Ø 716 bolt
Ø 720 bolt
Ø 724 bolt
Ø 728 bolt
Ø 732 bolt
Ø 736 bolt
Ø 740 bolt
Ø 744 bolt
Ø 748 bolt
Ø 752 bolt
Ø 756 bolt
Ø 760 bolt
Ø 764 bolt
Ø 768 bolt
Ø 772 bolt
Ø 776 bolt
Ø 780 bolt
Ø 784 bolt
Ø 788 bolt
Ø 792 bolt
Ø 796 bolt
Ø 800 bolt
Ø 804 bolt
Ø 808 bolt
Ø 812 bolt
Ø 816 bolt
Ø 820 bolt
Ø 824 bolt
Ø 828 bolt
Ø 832 bolt
Ø 836 bolt
Ø 840 bolt
Ø 844 bolt
Ø 848 bolt
Ø 852 bolt
Ø 856 bolt
Ø 860 bolt
Ø 864 bolt
Ø 868 bolt
Ø 872 bolt
Ø 876 bolt
Ø 880 bolt
Ø 884 bolt
Ø 888 bolt
Ø 892 bolt
Ø 896 bolt
Ø 900 bolt
Ø 904 bolt
Ø 908 bolt
Ø 912 bolt
Ø 916 bolt
Ø 920 bolt
Ø 924 bolt
Ø 928 bolt
Ø 932 bolt
Ø 936 bolt
Ø 940 bolt
Ø 944 bolt
Ø 948 bolt
Ø 952 bolt
Ø 956 bolt
Ø 960 bolt
Ø 964 bolt
Ø 968 bolt
Ø 972 bolt
Ø 976 bolt
Ø 980 bolt
Ø 984 bolt
Ø 988 bolt
Ø 992 bolt
Ø 996 bolt
Ø 1000 bolt
100 Plottet i samme
Dansk Scanning A/S


KOMM. ING. I LIER
APPROBERT PÅ BEIN-GEILSIR
SOM ANSVARLI LIER
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 340/84
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
106
SNITT
VEST
DATO
1:100
100 Plottet i samme
Dansk Scanning A/S


K. CHRISTENSEN
KJELLER
102
KJELL TORSET
ARKITEKT MNAL
TEGNER
APPROBERT PÅ TILSYNSLEDER
SOM AV RØD T I LIER
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 368/64
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

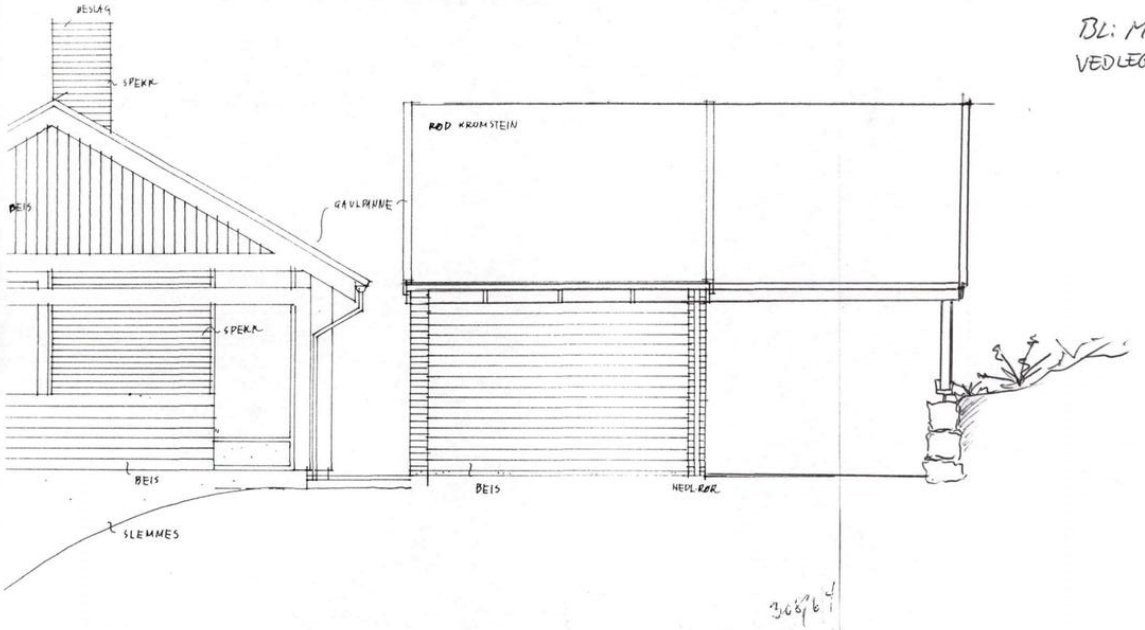

Betongkvalitet: B200 eller B250
Komstål Ks 40
Betongoverdekning min 3cm
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
Hurtigtilstøpning med
Approbert
INGENIØRKONTORET I LIER
KOMM. ING. I LIER
Rolf Christensen
Stakittmur - fundamenter
Kjeller
12-1

BL: MOT NORD.
VEDLEGG 3.



1:50

TR.-08



BL: MOT SØR
VEDLEGG 4.

B) REVIDERT 2/8 1964 Æ
A) REVIDERT 3/8 1964 Æ

R. CHRISTENSEN 1:50

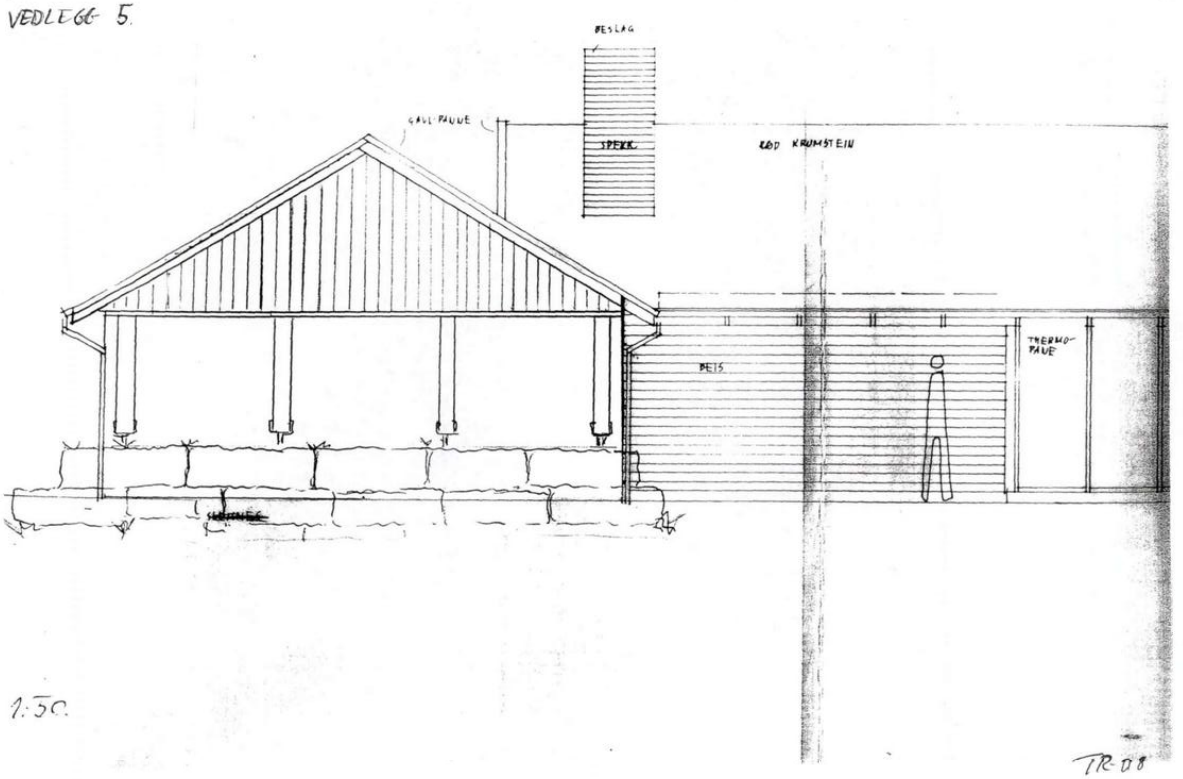
MOT SØR 104

30/1 1964 Æ

1:50

TR-08.

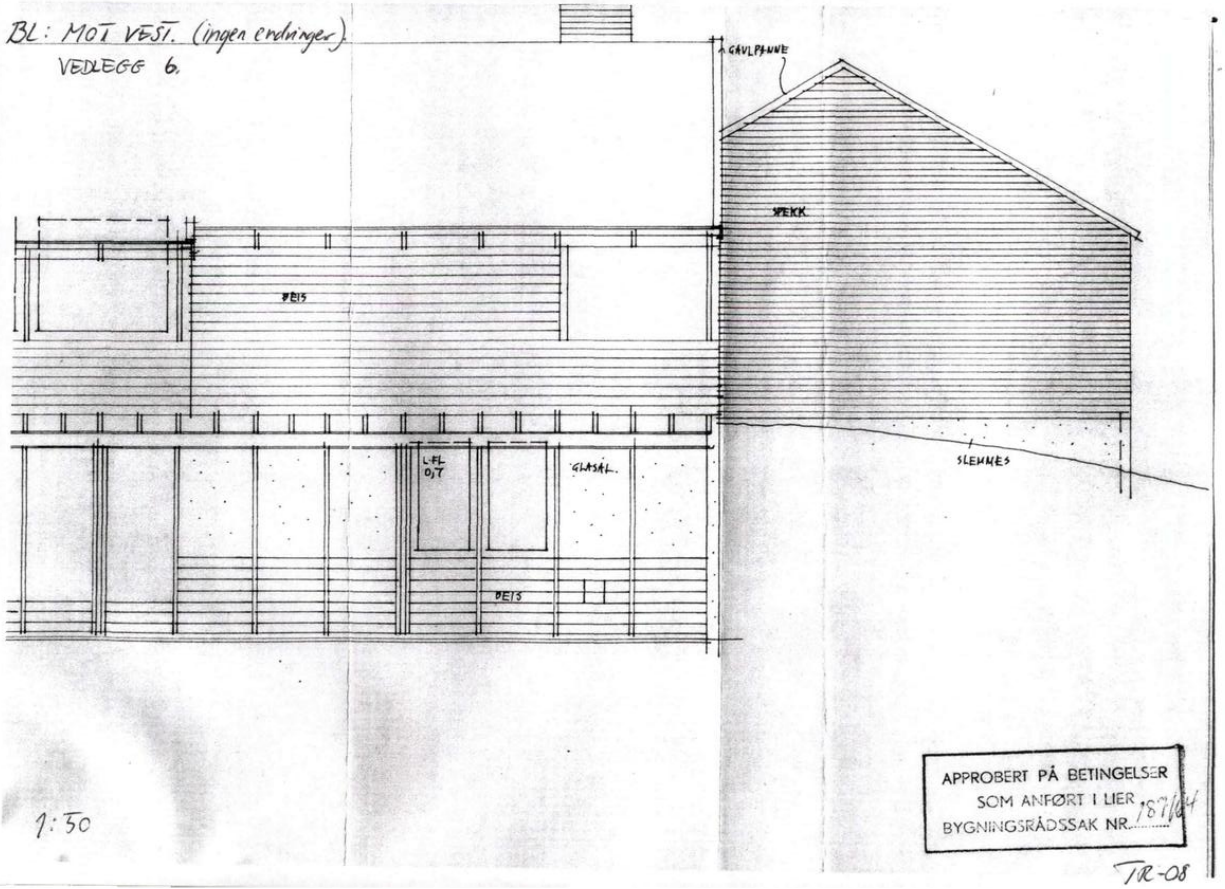
MØT ØST
VEDLEGG 5.



1:50.

TR-08

BL: MOT VEST. (ingen endringer)
VEDLEGG 6.

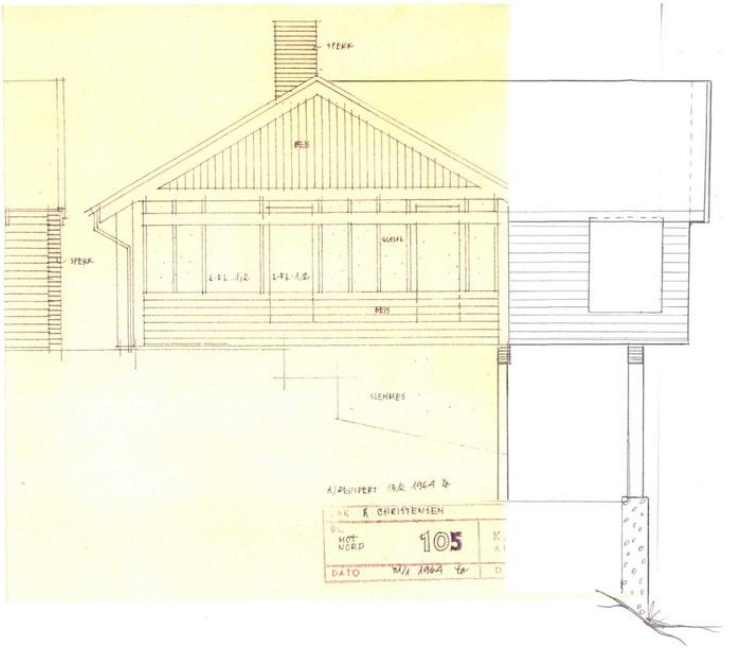


APPROBERT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I LIER
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 187/64

1:50

TR-08

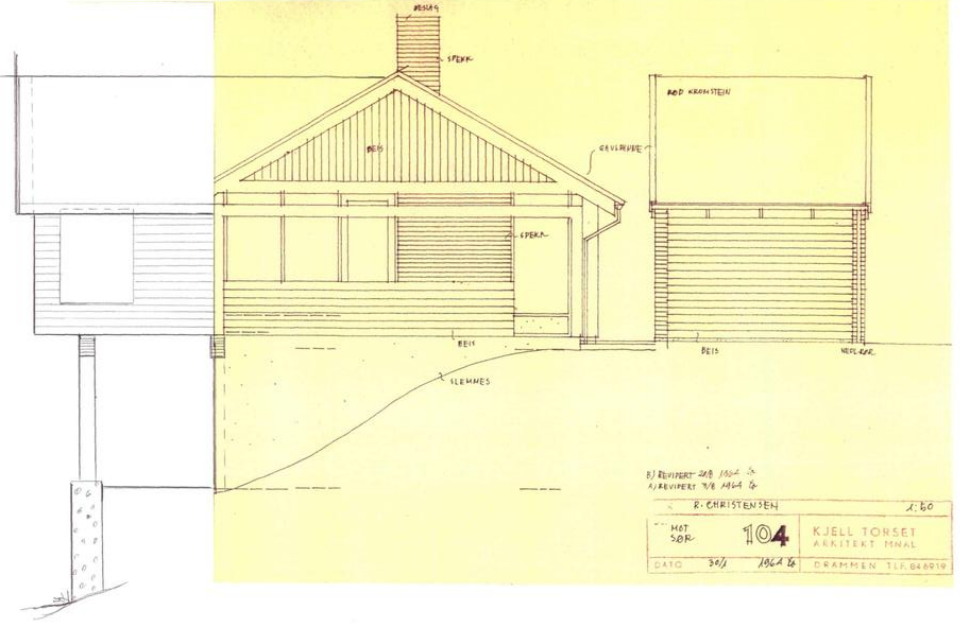
Vedlegg : 5.a



LIER KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
P.B. 205
3401 LIER
29/5-06

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
06/---6105

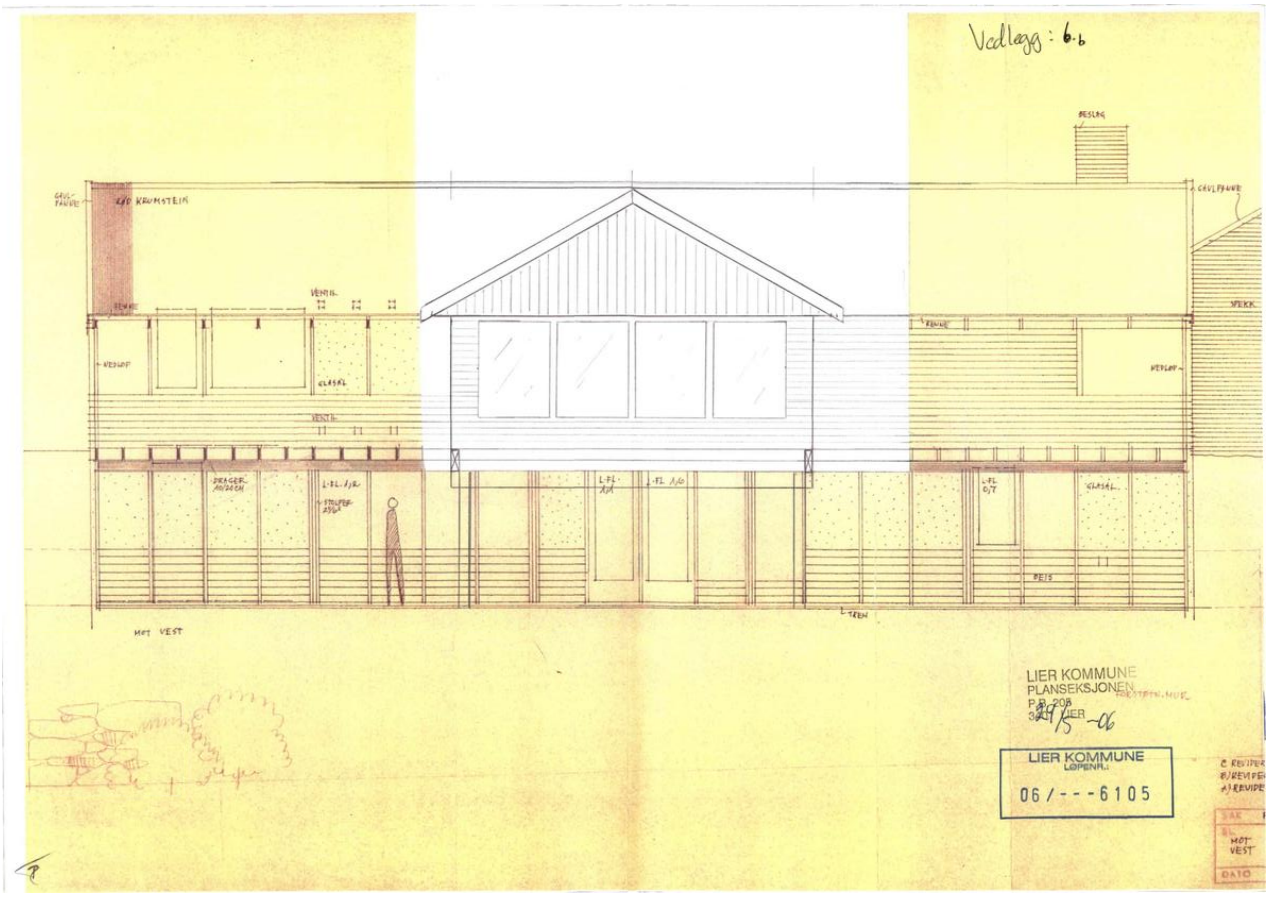
Vedlegg : 4.a



29/5 06

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
06/---6105

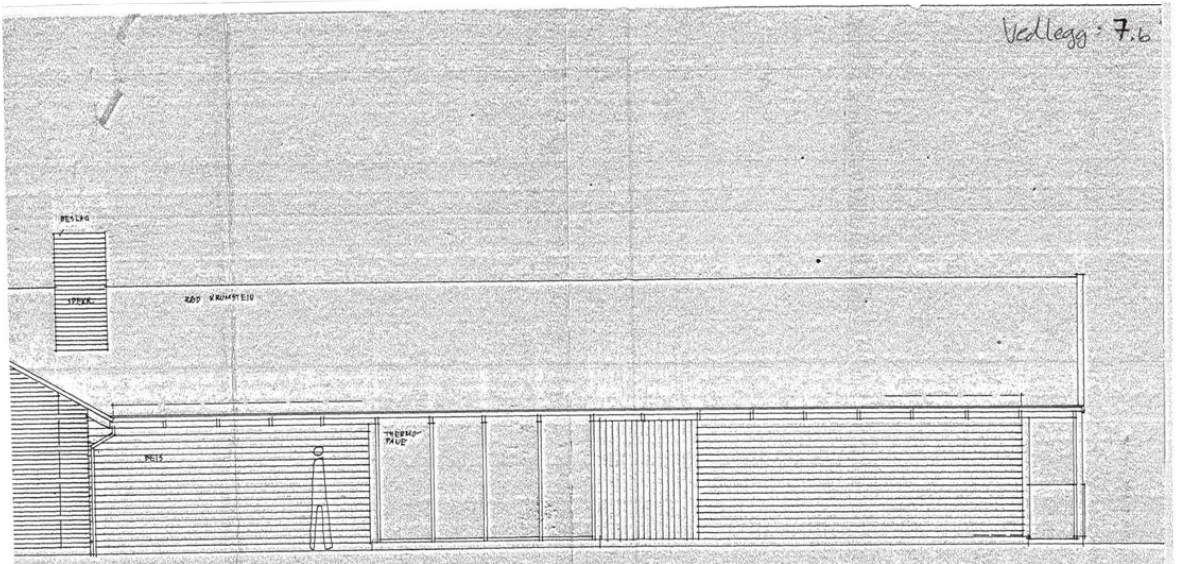
Vedlegg: 6.b



LIER KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
P.B. 208
3401 LIER
29/5-06

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
06/---6105

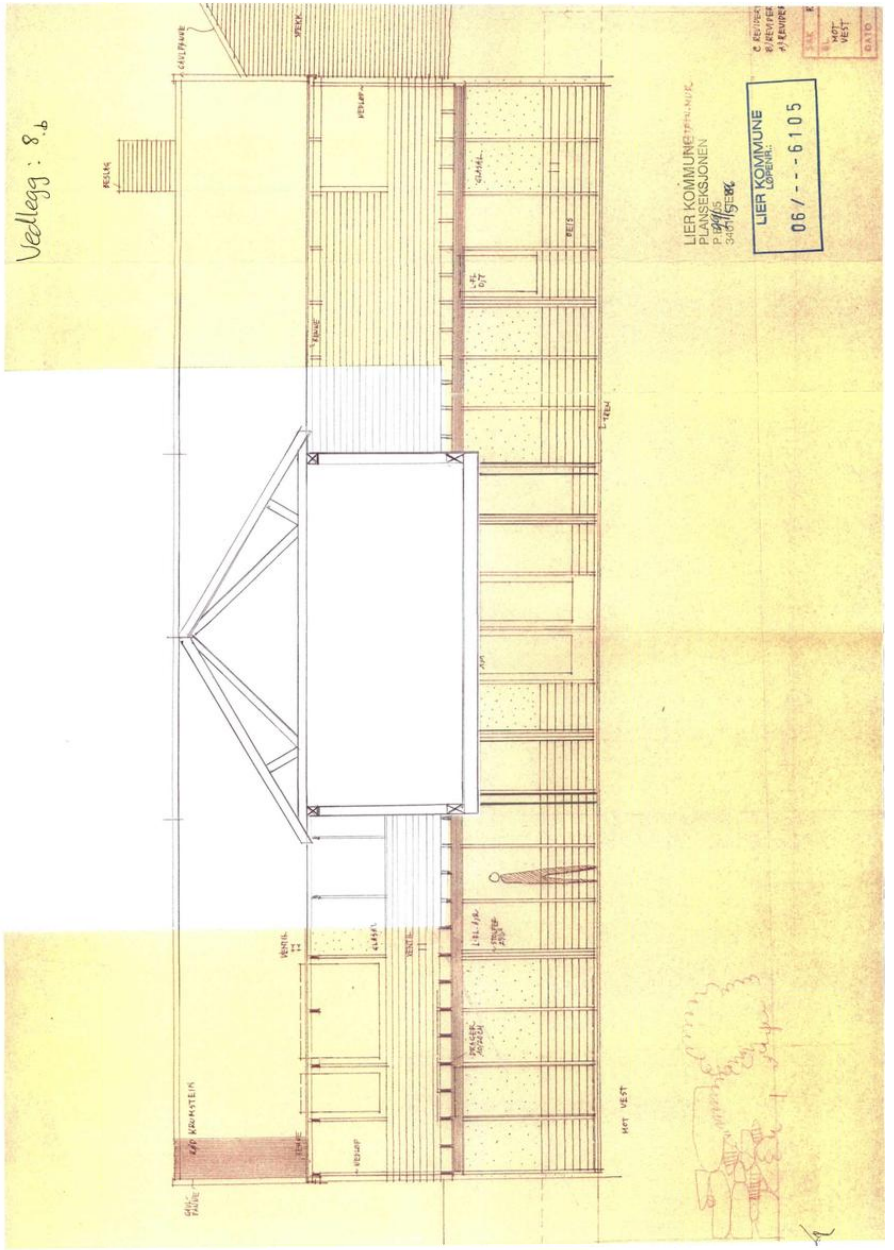
Vedlegg: 7.b

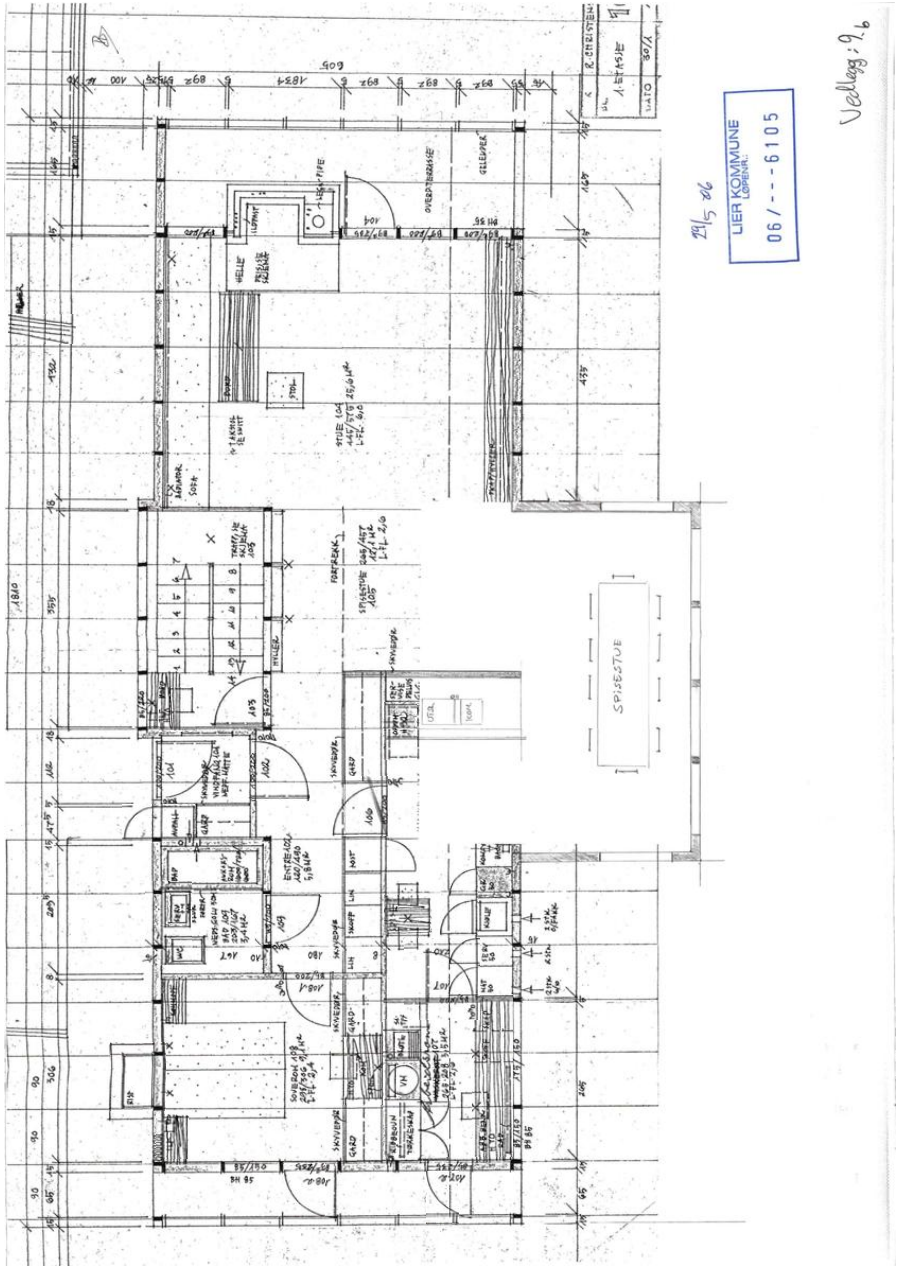


LIER KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
P.B. 208
3401 LIER
29/5 06

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
06/---6105

R. CHRISTENSEN — 1:50
MOT ØST — 107 — KJELL TORSET ARKITEKT MNAL
30/1 1964 — DRAMMEN. TLF. 84609


Vedlegg : 8.b
LIER KOMMUNE
LOPENR.
06/---6105
MOT VEST


Vedlegg: 9.b
LIER KOMMUNE
LOPENR.
06/---6105
SPISESTUE

28.9.1966.

Midlertidig brukstillatelse

for herr Rolf Christensen, gnr.111 bnr.22, festet tomt nr.9, Sørumlia I.

Enebolig med garasje av tre i en etasje med delvis underetasje under oppførelse i samsvar med byggetillatelse gitt av Lier bygningsråd i sak nr. 172 den 14.5.1964, sak nr. 187 den 4.6.1964 og sak nr. 308 den 27.8.1964.

Bebygget grunnflate enebolig 99 m2.
+ " " garasje 20 "

Gebyr kr. 72.- er betalt den 10.6.1964.

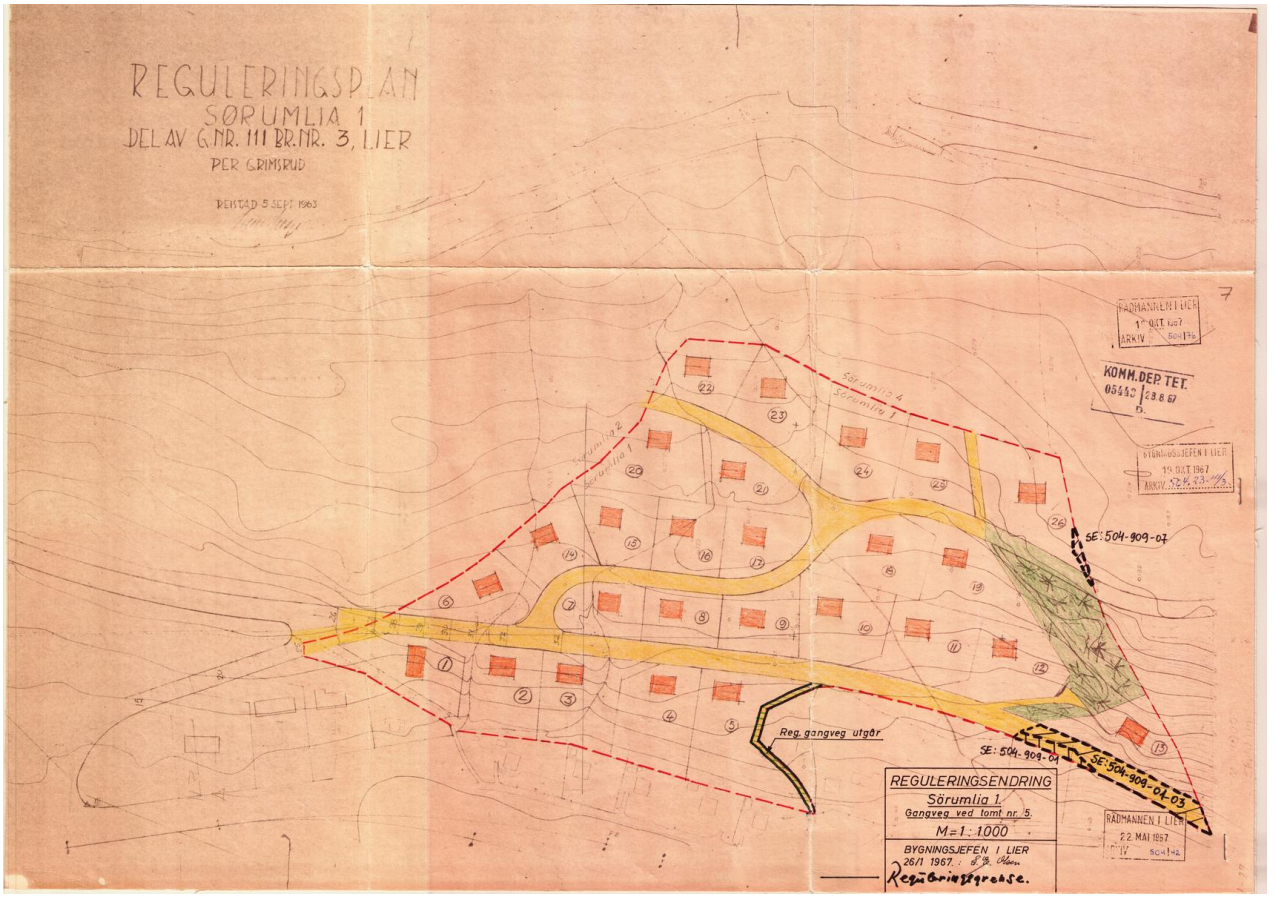
Igjenstående arbeider som må utføres og meldes for kontroll innen 15.aug.1967 er følgende:

1. Kjeller må innredes ferdig.
2. Det må innsettes vindu i fyrrommet.
3. Rekkverk på trapp til underetasje har lysåpninger opp til 75 cm. Dette må rettes slik at det ikke blir større lysåpninger enn 15 cm målt en vei. Dette må rettes straks.
4. Tremmelemmer mangler på terrasser mot syd og nord.
5. Terrasse med rekkverk ut for underetasje mot vest må gjøres ferdig. Inntil dette er gjort må døren dit ut skrues fast.
6. Som satt av Lier helseråd i erklæring av 21.9.66. Kopi vedlegges.
7. Andre mindre arbeider.

Bygningskontrolløren i Lier.

A.O.Røine.

P.g.a. tidsnød/underbemanning er det ikke mulig og forfølge saken ytterligere.
Skriveres uten ferdigattest
4/12-1968.
A.O.Røine


REGULERINGSPLAN
SØRUMLIA 1
DEL AV G.NR. 111 BR.NR. 3, LIER
PER GRIMSRUD
REISTAD 5 SEPT 1963
RÅDMANNEN I LIER
1 OKT 1967
ARKIV
KOMM.DEP.TET.
23.8.67
BYGNINGSSJEFEN I LIER
19 OKT 1967
Sørumlia 4
Sørumlia 1
Sørumlia 2
Sørumlia 3
SE: 504-909-07
SE: 504-909-04
SE: 504-909-04-03
Reg. gangveg utgår
REGULERINGSENDRING
Sörumlia 1.
Gangveg ved tomt nr. 5.
M = 1 : 1000
BYGNINGSJEFEN I LIER
26/1 1967
Regulering grense.
RÅDMANNEN I LIER
22 MAI 1967

Stadfestet av Departementet 4. desember 1965

VEDTEKTER FOR SØRUMLIA I
G.NR. 111, B.NR. 3

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med bolighus på inntil 11/2 etasje.

Innredning for bolig i kjeller kan tillates hvor terrenget gjør det naturlig og hvor underetasjen kan innredes i samsvar med bestemmelsene i vedtekt for Lier til § 104.8 i bygningsloven. I dette tilfelle tillates bare en etasje over kjelleren.

§ 2

Bygningens grunnflate skal ikke overstige 15% av tomtens areal.
Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Husene må ikke plasseres nærmere nabogrensene enn 5 m, og samme avstand gjelder mot regulert veglinje. For øvrig blir plasseringen fastsatt av bygningsrådet.

§ 4

Frittstående uthus tillates ikke.

Garasjer bør fortrinnsvis bygges sammen med våningshus, eller i skråning mot veg - i hvert enkelt tilfelle etter bygningsrådets anvisning.

§ 5

Tomtene kan ikke bebygges med verksted, fabrikk eller annen virksomhet som er til ulempe for naboene.

§ 6

Gjerde langs gate eller mot nabo bør mest mulig unngås. Dersom gjerde ønskes oppsatt skal dette ikke være over 80 cm. høyt og i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Forstøtningsmur mot gate eller nabo må også anmeldes til, og godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer. Det samme gjelder ved plassering av tørkestativer, søppeldunker o.l.

§ 8

Unntak fra disse vedtekter kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Lier.

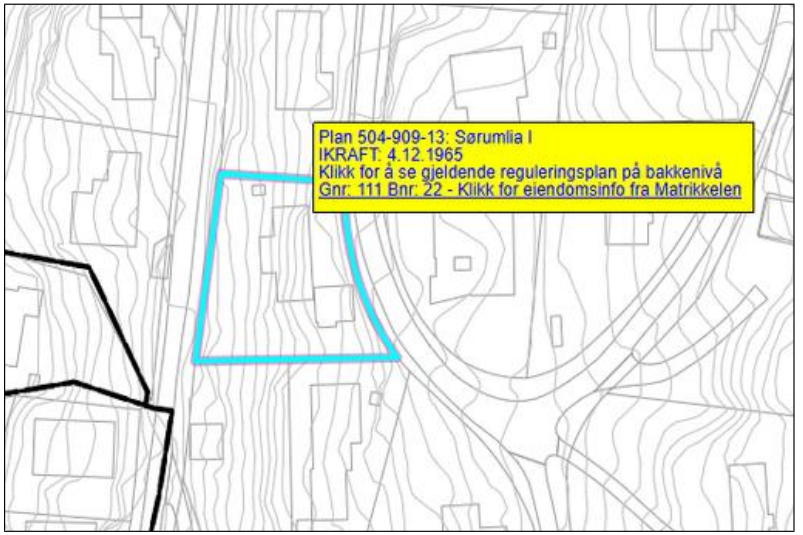
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**111**	Bruksnr.	**22**	Festenr:	**9**	Seksjonsnr:	
Adresse:	**Sørum terrasse 6, 3426 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

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:	**111**	Bruksnr.	**22**	Festenr:	**9**	Seksjonsnr:	
Adresse:	**Sørum terrasse 6, 3426 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 19.05.2025

Drammensregionens brannvesen IKS

Trygghet og sikkerhet for deg

Cecilie Røisli
Sørum Terrasse 6
3426 GULLAUG

Dato: 20.02.2020
Saksnr.: 20/04663-2
Deres ref.:

F05 Sørum Terrasse 6, 111/22/9/0, Lier, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.02.2020 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Thommas Røisli

For feiervesenet: Daniel Granlien

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Drammensregionens brannvesen IKS

Feierseksjonen	Postadresse	Besøksadresse	Telefon
Organisasjonsnummer	Langesgate 11 3044 Drammen		drbv@drbv.no

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	111	22	9	0

Adresse:	Sørum Terrasse 6, 3426 Gullaug

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	20.02.2020	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	22.08.2024	
Merknader til feiingen:	Kun 1 pipe i bruk	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.-	

Krav gjeldende denne eiendom kreves inn av Drammen kommune v/ avdeling for kommunale krav og vårt krav er tidligere oversendt til dem. Vennligst kontakt de for opplysning om krav.

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 13.05.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0183/25
Vår referanse: 3752429/26405232
Bestilling: C3 2025-05-14 (2) 92

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
403793	90	30.9.1964	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3312 LIER	111	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmerker : kr. 90,oo.

Dagb. nr. 3793 og 64
L. R. K. 30 9.

F E S T E K O N T R A K T.

Bnr.22utsk. Mellom undertegnede P E R G R I M S R U D (nedenfor kalt grunneieren - som eier av eiendommen SØRUM, gnr. 111, bnr. 3 i Lier - og herr R O L F C H R I S T E N S E N, (nedenfor kalt festeren) som fester av tomt nr. 9 i SØRUMLIA tomtefelt av denne eiendom, er idag opprettet og avsluttet nedenstående festekontrakt. Det henvises i denne forbindelse til kontrakt (rammeavtale), datert 16. desember 1963 mellom undertegnede PER GRIMSRUD og A/L SØRUMLIA vedr. ovennevnte tomtefelt på 26 tomter, som er særskilt nummererte iflg. reguleringsplan, utarbeidet 5.september 1963 av overingeniør Svein Nesje.- Festeren blir automatisk medlem av A/L SØRUMLIA, og undergis lagets vedtekter ved underskr. av nærv. kontr. Medlemskapet følger feste.

I.

Tomtens nøyaktige areal fastsettes etter oppmåling av de kommunale myndigheter (målebrev), med grense mot veg i regulert gatelinje. Med tomten skal følge 1/26-del av et avsatt "Fellesareal" innen tomtefeltet (nummerert på reguleringskartet), jfr. rammeavtalens pkt. I, 2. avsnitt, samt den forholdsmessige andel, 1/26-del av felles veger over tomtefeltet (idet hele feltet på denne måte bortfestes).

II.

Festetiden skal være 100 - hundre - år. Ved utløpet av denne tid skal festeren ha anledning til å innløse tomten etter offentlig takst, grunnlagt på den nåværende takst med prisreguleringer, jfr. pkt. IVc og pkt. V.

III.

Tomten - som er besiktiget av festeren - bortfestes i den stand og stilling den nå befinner seg, jfr. dog pkt IX ang. det tømmer grunneieren skal hugge og kjøre vekk innen 1. februar 1964.

IV.

Festeavgiften skal fra overtagelsesdagen være :
a). For selve tomten beregnes avgiften etter kr. 240,oo pr. da. pr. år.
b). For den i pkt.I nevnte 1/26-del av "Fellesarealet" beregnes den etter kr. 120,oo pr. da. pr. år.
c). For den 1/26-del av det totale grunnareal som medgår til veg innen tomtefeltet, beregnes den etter kr. 240,oo pr. da. pr. år, jfr. pkt. III, 2 i rammeavtalen av 16.ds. i A/L SØRUMLIA
Summen av de beregnede avgifter etter pkt. a), b) og c) blir da den årlige festeavgift for tomt nr. 9.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/403793/90
Uthentet 2025-05-14 09:34

side 2.

Festeavgiften er fastsatt på grunnlag av salgstakst, kr. 6,oo pr. m2., regnet for hele tomtefeltet, avholdt 12/10.1963 av Lier prisnemd, avd. for fast eiendom, og beregnet etter den for tiden gjeldende såkalte"lovlige" rente, 4 - fire - prosent p.a.

V.

Festeavgiften kan reguleres hvert 10. - tiende - år overensstemmende med den norske krones verdi iflg. den offisielle konsumprisindeks, idet kronens verdi pr. 1. juli 1963 danner basis for beregningen.

VI.

For festeavgiften skal grunneieren ha 1. prioritets pant - begrenset til 1 - et-års avgift - i bygningen(-e) på tomten.
Grunneieren garanterer at tomten bortfestes fri for pengeheftelser, idet det ordnes med at pantehaverne i hovedbølet frafaller sin panterett i tomten (hele tomtefeltet), eller viker prioritet til fordel for festet.

VII.

Tomten overtas av festeren fra 1. januar 1964, fra hvilken dag festeavgift svares. Avgiften betales forskuddsvis og ukrevet den 1. januar hvert år til grunneieren eller til bank denne måtte bestemme.

VIII.

På festetomten skal det bare kunne føres opp 1 - et - bolighus med garasje etter godkjenning av bygningsrådet i Lier. På tomten må ikke drives butikk, fabrikk, hotell eller pensjonat, eller annen virksomhet som influerer på tomtefeltets karakter av boligströk, eller er til sjene for naboene.

IX.

Grunneieren skal innen 1. februar 1964 ha hugget de tömmertrær - som skal tas på tomten - og som festeren er gjort kjent med skal vekk. Siden disponerer festeren i hele leietiden det som vokser på tomten.

X.

Av kontrakten (rammeavtalen) datert 16/12.1963 mellom grunneieren og A/L SÖRUMLIA hitsettes pkt. V.
"laget skal ha rett til å føre frem kabel, vann- og kloakkledninger gjennom festetomtene og til å anlegge felles septiktank på "det sted grunneieren har anvist og rett til vedlikehold av disse "uten å yte vederlag til grunneieren eller de tomtefestere som "blir berört."
Videre hitsettes pkt. III, 4 i ovennevnte rammeavtale:
"Festeren skal ha rett til overdragelse av festet m/påstående "bygning(-er) uten grunneierens samtykke eller godkjennelse og "uten forkjöpsrett for grunneieren."
Förövrig vises til pkt. IV i rammeavtalen ang. anlegg av veger, ledninger for vann og kloakk m.m.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/403793/90
Uthentet 2025-05-14 09:34

side 3.

XI.

Festeren betaler sin forholdsmessige andel, 1/26-del, av grunneierens utgifter ved forberedelse av og regulering av SÖRUMLIA tomtefelt. Videre sin tilsvarende andel av utgiftene til anlegg av vegstumpen fra den nye prosjekterte hovedveg og frem til tomtevegen, jfr. rammeavtalen, pkt. IV.
Festeren betaler dessuten stempel- og tinglysingsgebyrene av nærværende kontrakt, samt tariffmessig meklerprovisjon til o.r.sakförer Arnt Sverre Lie, Drammen, som ordner med tinglysingen.av kontrakten.

XII.

Nærværende kontrakt - som blir å tinglyse på eiendommen SÖRUM, gnr. 111, bnr. 3 i Lier - er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, slik at grunneieren og festeren får hvert sitt, mens det tredje eksemplar blir beroende hos o.r.sakförer Arnt Sverre Lie, Drammen

Drammen, den 31. desember 1963.

Som grunneier: Per Grimsrud (sign.)
(Per Grimsrud).

Som fester: Rolf Christensen (sign.)
(Rolf Christensen).

Til vitterlighet :
A. S. Lie (sign.)
o.r.sakförer.

ARNT SVERRE LIE
Overrettssaklører
DRAMMEN

Stempelgebyr, jfr. målebrev av 2/12.63 tgl. 3/9.64 og kontraktens pkt. IV:

a). 1125 m2 a. kr. 240,oo pr. da. pr. år = kr. 270,oo
b). 3000/25 m2 a. kr. 120,oo " " " " = " 14,oo
c). 7852/25 m2 a. kr. 240,oo " " " " = " 73,oo
kr. 357,oo

Kr. 357,oo pr. år i 25 år = kr. 8.925,oo
Stempelgebyr = kr. 90,oo

Rett avskrift :

Sørum terrasse 6

Nabolaget Sørum - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.)	245 elever, 15 klasser	4 min / 2 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7...	43 elever, 3 klasser	9 min / 4.5 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	254 elever, 22 klasser	9 min / 4.8 km
Lier videregående skole	550 elever	8 min / 4.8 km
St. Hallvard videregående skol...	750 elever, 26 klasser	10 min / 5.8 km

Offentlig transport

Lier stasjon	Linje 73, 79, 139	5 min / 0.5 km
Lier stasjon	Linje L1, R13	7 min / 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		57 min
Oslo Gardermoen		1 t 7 min

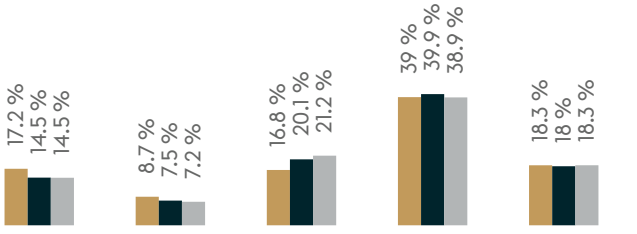
Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehag...	106 barn	16 min / 1.4 km
Linnesstranda barnehage (1-5 å...	49 barn	4 min / 2.6 km
Utsikten barnehage (1-5 år)	69 barn	8 min / 5 km

Dagligvare

Kiwi Gullaug	4 min
Kiwi Vitbank	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørum	565	222
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Kunterud balløkke	10 min
Tuverud ballslette	10 min
Family Sports Club Akropolis L...	6 min
EVO CC Drammen	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0183/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørum terrasse 6 3426 GULLAUG

Betegnelse: Gnr 111, bnr 22 (ideell andel 1/1) , fnr 9, fnr 9 i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no