

Hasselbakken 2



Velkommen til

Hasselbakken 2



Salgsoppgaven produsert 21. mai 2025

Hasselbakken/Stoppenkollen

Innholdsrik enebolig beliggende på flat og solrik tomt med hage - 4 sov/2 bad/Vaskerom - Dobbelgarasje - Familievennlig

Prisantydning	8 490 000,-
Omkostninger	213 600,-
Totalpris	8 703 600,-
BRA-i	266 kvm
Totalt BRA	300 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1974
Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hasselbakken 2!

Dette er en innholdsrik enebolig med to garasjer, beliggende på flat og solrik tomt i attraktivt nabolag.

Noen høydepunkter:

- 4 soverom
- 2 bad fra 2013 og 2016
- Praktisk vaskerom fra 2013
- Vannbåren varme i gulv i 1. etasje
- Solrik hage og terrasse på hele 63m2
- Stor gårdsplass samt 2 garasjer
- Familievennlig beliggenhet i landlige omgivelser
- Kort gangavstand til Høvik barne- og ungdomsskole
- Samtlige vinduer i første etasje er byttet 2012-2014
- Kort vei til Reistad arena, fotballbaner, svømmehall mm.
- Kort vei til mange fine turmuligheter i Drammensmarka eller Finnemarka

Arealer og innhold

BRA-i:	266 kvm
BRA-e:	34 kvm
Totalt BRA:	300 kvm
TBA:	68 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 127 kvm. Gang, teknisk rom, bod, stue, bad, vaskerom, soverom, walk-in-closet
Total BRA: 127 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, 3 soverom
BRA-e: 34 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 173 kvm.
TBA: 68 kvm.

1. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Kjeller

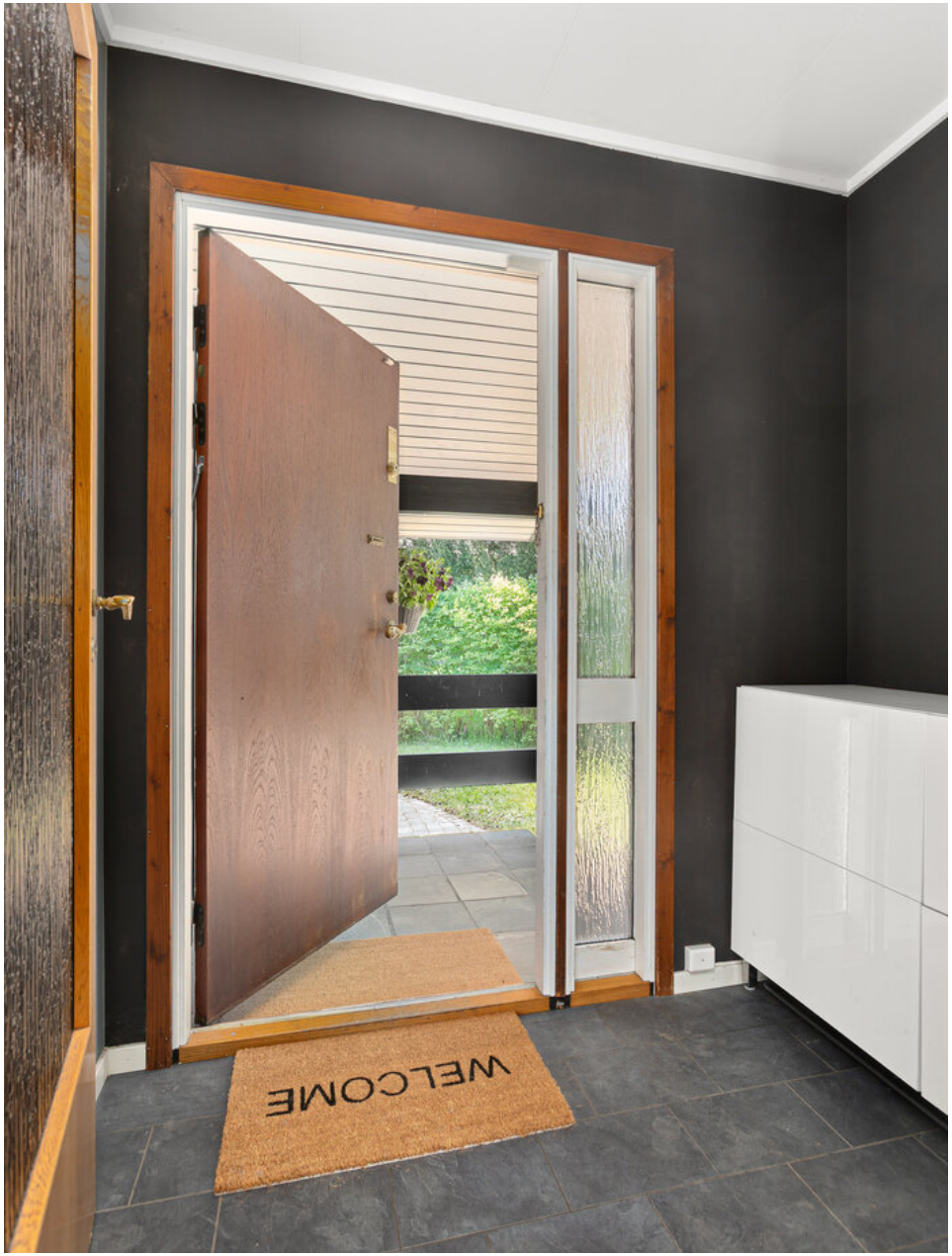


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK




WELCOME










Astronomi
ILLUSTRE




































Hasselbakken 2



















Informasjon

Hasselbakken 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0109/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Marit Cecilie Frodesen Cudmore
Jonathan William George Cudmore

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 722 800,- (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
1974

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 266 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 300 kvm
TBA: 68 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 127 kvm. Gang, teknisk rom, bod, stue, bad, vaskerom, soverom, walk-in-closet
Total BRA: 127 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, 3 soverom
BRA-e: 34 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 173 kvm.
TBA: 68 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Entré/inngangsparti på ca. 3 m²
- Platting/utgang til hage på ca. 2 m²
- Terrasse på ca. 63 m²
- Dobbelgarasje på ca. 34 m²

Solforhold

Solen står opp ca. 04:30 og går ned ca. 21:30 midtsommer.

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Kjeller: Gang, teknisk rom, bod, bad, vaskerom, stue, soverom og walk-in closet.

Flott hage samt terrasser på ca. 63m2.
Stor gårdsplass med 2 garasjer.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Praktisk laminat fra Berry Alloc på gulv i entré med plass for skap til å henge fra seg yttertøy. Videre adkomst til romslig gang med god plass til skyvedørsgarderobe eller annet ønskelig møblement. Fra gangen er det også adkomst til uteområdene.

Stue/spisestue: Boligen har en fin vinkelstue med gode møbleringsmuligheter. Her kan du enkelt møblere med både sofagruppe og tv-møblement, dagligstue og spisegruppe. Verdt å nevne er at det er vannbåren gulvvarme. Videre har stuen store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys i oppholdsrommet. Adkomst til uteområdene også herfra, via skyvedør.

Kjøkken: Pent kjøkken fra 2009 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn og platetopp. Det er godt med arbeidsplass på benkeplate i laminat, samt godt med oppbevaring i en god miks av skuffer og skap. Også her finner du laminatgulv fra Berry Alloc for enkel rengjøring.

Soverom: I boligens hovedetasje finner du tre gode soverom. Alle soverommene er lyse og romslige, med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, samt garderobeskap.

Bad: Stort og pent flislagt bad som ble renovert i 2016. Badet har varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over innredning, speilskap, vegghengt toalett, dusjnisje og innmurt badekar. Det er innfelte downlights i tak for god belysning.

Kjeller:

Peisestue: Romslig og praktisk peisestue som kan benyttes som en ekstra tv-stue for barna i huset. Peisestuen gir god plass sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Det er etablert peisovn, samt behagelig gulvvarme i gulv.

Soverom m/walk-in closet: Meget romslig og pent soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet møblement. Praktisk med direkte tilknytning til

garderoberom, med god plass for innredning hvor du enkelt kan organisere garderoben. Soverommet har fine overflater med slette malte vegger.

Bad: Pent bad fra 2013 med flislagte overflater og varmekabler. Badet er utstyrt med dobbel heldekkende servant med underskap, speil med lys, vegghengt toalett, samt dusjnisje med glassvegg og regndusj. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Vaskerom: Praktisk vaskerom som var nytt i 2013. Vaskerommet er utstyrt med innredning med benkeplate, nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Det er god plass for oppbevaring.

Boder: Flere boder med god plass til diverse lagring.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i to garasjer, samt stor gårdsplass med plass for flere biler. Det er montert elbil-lader i garasje.

Modernisering og påkostninger

- Nytt kjøkken, gulv og vannbåren gulvvarme og vegger i 1. etasje
- Uteområde helisolert, fundamentert med betongstein og terrasse.
- Bad og vaskerom i kjeller totalrenovert
- Soverom i kjeller etterisolert og renovert
- Oljekamin byttet med dobbelmantlet bereder
- Bad 1. etasje totalrenovert.
- Oppdatert røropplegg i hele boligen
- Nytt sikringsskap med automatsikringer
- Ny kurs for induksjonstopp kjøkken
- Samtlige vinduer og skyvedør i 1. etasje utskiftet
- Sydvendt endevegg i 1. etasje lektet ut 5 cm med ny isolering
- Vinduer godkjent som rømningsvei på soverom og vindu på bad i kjeller utskiftet
- Peisinnsats i kjellerstue
- Takstein oppgradert med takfornyer
- 32A el-billader i garasje
- 2 Soverom 1. etasje oppgradert

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konstruksjon og flis: Polsk Håndverk AS El og VVS: Welhaven Entreprenør AS Bad kjeller (2013): Totalrenovering av bad, sammenslåing av tidligere rom med WC, dusj/vask/ og badstu. Støpt nytt gulv med el. varme, nytt vindu, ventilasjon, VVS opplegg. Gjenoppbygd med Litex plater, flislagt. Nytt sluk, fliser, nedsenket himling med spot samt ny innredning. Vaskerom (2013): Nytt gulv støpt med el. varmekabler. Ny innredning og VVS opplegg, inkl. sluk, inspeksjonskum avløp og tilbakeslagsventil. Bad 1.etg (2016): Totalrenovering av bad innenfor opprinnlig avsatt rom. Støpt nytt gulv med el. varme, nytt vindu, ventilasjon, VVS opplegg. Gjenoppbygd med Litex plater, flislagt. Nytt sluk, fliser, nedsenket himling med spot samt ny innredning.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytende membran og tettemansjett sluk. Bad kjeller: Utført av Welhaven Entreprenør AS, kontrollert 18/12/2013 Bad 1. etg.: Utf/kontrollert av Kjernsbekk Membransystemer 29/06/2016.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.0.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Blikk & Tak AS (2014) Blending av gammel luftehette og fuging av pipe. Takfornyer: Rens og fornying av takstein (2016?) Ildsted/Innsats (2019): Varmehuset AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per H. Stokke AS (2014) Forsikringssak, utbedring av drenering etter vannintrengning 2013-2014. Hage utgravd, sanert oljetank fjernet, ødlagte dren fjernet, gammel soil fjernet, erstattet med 110 PVC avløp og koblet til kum utenfor nedre hjørne av tomt. Fornyet dreneringsgrøft foran hus. Dette ble en del av en større sak med samarbeid og medvirkning av Lier kommune, som konstaterte kollaps i kommunens drensrør under Nøsteveien.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven Entreprenør (2014) SIkringsskap, el med jording i kjellersokkel, fornying bad. (del av forsikringsjobb).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Kontroll i 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee Lader Tibber/installert av OneCo Elektro AS (2022) 32A elbillader installert i garasje. 6mm2 kabel trukket opp fra sikringsskap og over loft - åpnet vegg på utsiden av skap for å kunne trekke kabel.

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: Ja ifm nye bad, pluss avløpsfornying ifm forsikringssak. Se ovenstående relevante punkter. Andersen & Aksnes VVS (2009): Tilkobling av vannbåren varme, kjøkken vann + avløp Andersen & Aksnes (201?: Installasjon av dobbeltmantlet bereder (ertattet utfaset oljefyr). Welhaven Entreprenør utførte el. arbeid på dette.

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

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polsk Håndverk AS (2013) Bruksendring til soverom nede, med utgraving av lyskasser, nye (rømnings)vinduer, lekting+isolasjon, gulv. 1. etg, bytte av alle vinduer, dører (utenom hoveddør).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ja, men ikke relevant lenger da sentralfyr og oljetank er fjernet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Egeninnsats (2009) Riving gammelt kjøkken, tepper, tapeter Nytt Berry Alloc gulv i 1. etg Nytt IKEA kjøkken Nye innvendige dører.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført i tidsperioden da kjeller ble rehabilitert (ca. 2014). Ingen dokumentasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Riss i to fliser i dusj u.etg.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Forsikringssak vanninntrenging 2014, som nevnt over. Bilder og logg samt kommunikasjon med kommunen, forsikringsdokumentasjon finnes.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Se 13. samt beskrivelse av tidligere arbeider.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Lier Kommune saksnr 2023/3219 vedr. bruksendring av oppholdsrom kjeller til soverom med walk-in garderobe.Tiltaket er godkjent og gebyr betalt, venter ferdigattest. Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (soverom kjeller) ble godkjent av Lier Kommune 27.03.2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Forskriftsmessig fjernet ifm borttagning av oljefyr og utbedring av drenering.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes
/saneres eller fylles igjen?
Nei. Eventuell kommentar: Sanert oljetank er fjernet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2014.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
-Takkonstruksjon: Saltak med undertak av bord.
- Taktekking: Takstein.
- Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
- Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
- Kledning: Utvendig stående trekledning.
- Etasjeskillere: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Oppført i Leca.
- Drenering: Stedvis drenspapp.
- Fundament: Støpt betong.
- Grunnforhold: Antatt leire, jord og løsmasser

Tekniske installasjoner:
- Boligen har et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
- Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet.
- Inspeksjonskum er tilgjengelig fra vaskerommet.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på begge bad, veggventiler og elektriske vifter med varmegjenvinning i kjellerstue og soverom i kjeller.
- Boligen har en varmtvannsbereder fra 2014 med et volum på 240/110 liter.
- Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i teknisk rom i kjeller og lagt i 4 sløyfer og dekker all åpen areal i hovedetasje styrt av 1 termostat.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i walk-in closet i kjeller.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig taktekking grunnet mer enn halvparten av forventet levetid er passert på undertak. Registrert noe misfarging på undertaket.
- Nedløp og beslag grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon grunnet ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer grunnet i mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp i kjeller. Kjøkkenvinduet er noe tregt i bruk.
- Ytterdør grunnet middels/høy alder og noen bruksmerker. Karmene er værslitte og sprekker i treverk.
- Innvendige overflater grunnet registrert arbeid som ikke var ferdigstilt samt stedvis glipper på gulv,
- Etasjeskille grunnet registrert høydeforskjeller i gang i kjeller og på soverom i kjeller.
- Radon grunnet manglende dokumentasjon som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk er større enn dagens

forskriftskrav, åpninger i trinn er større enn forskriftskrav og det mangler håndløper på en vegg. Registrert noe bruksmerker.
- Vannledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vanntilkoblingene under badekaret har synlige avvik, der en av rosettene ikke er trukket helt inntil veggen. Dette kan indikere mangelfull tilpasning eller montering, og gir ikke optimal tetting mot vegg
- Ventilasjon grunnet mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom.
- Elektrisk anlegg grunnet manglende samsvarserklæring for øvrige arbeider, sluttkontroll eller dokumentasjon på at forhold er utbedret.
- Fuktsikring og drenering grunnet mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter grunnet registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Terrengforhold grunnet boligen ligger i et område med risikoklasse 1 av 6 for overvann. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Overflater gulv bad 1. etasje grunnet noen fliser har bom samt registrert svertesopp.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje grunnet begrenset mulighet for inspeksjon. I tillegg er sluk til badekar med begrenset tilkomst.
- Sanitærutstyr.og innredning på bad i 1. etasje grunnet servanten har synlig skade på overflaten.
- Overflater gulv på bad i kjeller grunnet registrert svertesopp og noe bom i fliser.
- Sanitærutstyr og innredning på bad i kjeller grunnet ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterne.
- Overflater gulv på vaskerom i kjeller grunnet påvist avvik i høydeforskjell fra topp slukrist til gulv, målt 11 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i kjeller grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av membran.
- Ventilasjon på vaskerom i kjeller grunnet kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør etableres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkonger og terrasser grunnet ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat kr. 10 000 - 50 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke gjennomført pga ikke mulig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kombi kjøl- og fryseskap medfølger
- Oppvaskmaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med:
- Speilskap i gang i 1.etasje
- Selger tar med seg 2-3 eksemplarer av følgende stauder fra hagen: Honningknoppurt, Iris og Prestekrager.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Vannbåren gulvvarme i stue, spisestue, kjøkken og hall i 1. etasje.
- Elektriske varmekabler på begge bad, vaskerom og alle flislagte gulv i kjeller
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 895,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 5 161,-
Avløp kr. 6 794,-
Renovasjon kr. 4 939,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 638,- pr år.
- Alarm fra Sektor kr 400,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 775 813,-
Som sekundærbolig: kr 7 103 252,-

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 3641023

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox via Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 158 kvm (Eiertomt)
Flat tomt som er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, stor skjermet hage, trær, beplantning og diverse prydbusker. Godt med parkeringsplasser i gårdsplass, samt to integrerte garasjer. Solrike uteområder med steinlagt og overbygd uteplass samt terrasseplatting. Her er det god boltreplass for store og små.

Adkomst

På fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til bussholdeplass med blant annet linje 71 som har hyppige avganger.

Nærmeste matbutikk finner du på Rema 1000 på Lierstranda eller Joker Toppenhaug. Ellers er det en kort kjøretur ned til Kiwi/CC handlesenter med en rekke butikk- og servicetilbud, blant annet matbutikk, vinmonopol, apotek, cafeer m.m.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til nærmeste busstopp, Stoppen med linje 66, 71 og 72.
Ca. 6 minutter med bil til Brakerøya stasjon med hyppig avgang retning Asker/Oslo eller Kongsberg.

Skoler og barnehager

ca. 7 minutters gangavstand til Høvik barne- og ungdomsskole.
Gangavstand til St. Hallvard videregående skole og Lier videregående skole.
Flere barnehager i nærområdet, blant annet Hasselbakken Fus barnehage som ligger innenfor en gangavstand på 4 minutter. Ca. 11-13 minutters gangavstand til Jordbærkollen barnehage og Noahs Ark miljøbarnehage.
Høvik

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig med garasje datert 20.09.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Følgende mangler gjenstod for å kunne søke om ferdigattest på eiendommen:
- Trinn på taket opp til oversiden av røykpipa
- Andre mindre arbeider på bygningen
- Den oppfylte masse mot Nøsteveien - Hasselbakken må fjernes ned til opprinnelig terreng iht. Statens vegnormaler, geometrisk utforming, slik: Fra krysningspunktet for midtlinjene i begge nevnte veger måles 15 m oppover Hasselbakken og 80m oppover Nøstevegen. Mellom de punkter som derved fremkommer trekkes en rett linje. Massen mellom denne linje og vegne er den som må fjernes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 13.03.1973. Tegningene samsvarer med dagens planløsning med unntak av mindre ikke søknadspliktige arbeider som er gjort ved å slå sammen 2 soverom til ett soverom.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel (soverom i kjeller) datert 28.03.2025.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplan for Lier 2019-2028 med formål til nåværende boligbebyggelse og hensyn grønnstruktur.
Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen grenser inntil reguleringsplan vedlagt i kartvedlegg.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/31/42:
03.04.2025 - Dokumentnr: 377569 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.02.1973 - Dokumentnr: 401019 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:31 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 661526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:31 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 387277 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:31 Bnr:42

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 900,-
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. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 350,-

Samlet skal selger betale kr. 185 001,- 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. 3 125,-.

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 22. mai 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41585939

Megler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93224774

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hasselbakken 2

Tilstandsrapport

Enebolig
Hasselbakken 2, 3413 LIER
LIER kommune
gnr. 31, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1231 **Referansenummer:** IQ1123

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Takkonstruksjon: Saltak med undertak av bord.
Taktekking: Takstein.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Kledning: Utvendig stående trekledning.
Etasjeskillere: Trebjelkelag.
Grunnmur: Oppført i Leca.
Drenering: Stedvis drenspapp.
Fundament: Støpt betong.
Grunnforhold: Antatt leire, jord og løsmasser.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Vannbåren gulvvarme.
- Elektriske varmekabler.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående og liggende panel.

Taket er en saltakkonstruksjon. Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i gjesterom/hjemmekontor.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra 2012/2013/2014. Vinduer i kjeller er fra eldre periode, ukjent alder.

Boligen har ytterdør av tre, i tillegg til en terrassedør og skyvedør.

Boligen har en terrasse på 63 m², terrasse er tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.
- Teppe.

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Gipsplater.
- Tapet.
- Trepanel.
- Murvegger.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har ildsted/innsats i kjellerstue.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket i dusjsonen er av type plast, med banemembran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Innebygd badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

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

Sluket er av plast, og det er benyttet F1 smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Veggene er utført i malt mur, og himlingen består av takessplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via veggventil og vinduer.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Sprutеplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl-/fryseskap.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Oppvaskmaskin.
- Integrert stekeovn.
- Integrert platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet. Inspeksjonskum er tilgjengelig fra vaskerommet.

Det er elektrisk gulvvarme i store deler av kjelleretasje, hele gang, stue og kjellerstue.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på begge bad, veggventiler og elektriske vifter med varmegjenvinning i kjellerstue og soverom i kjeller.

Boligen har en varmtvannsbereder fra 2014 med et volum på 240/110 liter.

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i teknisk rom i kjeller og lagt i 4 sløyfer og dekker all åpen areal i hovedetasje styrt av 1 termostat.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i walk-in closet i kjeller.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire, jord og løsmasser.

Boligen har synlig dreneringspapp rundt deler av huset.

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

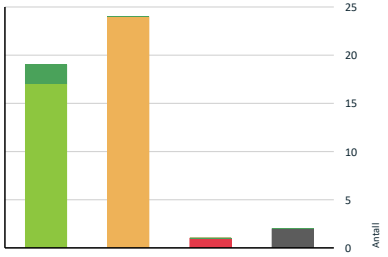
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er imidlertid gjort mindre endringer i planløsningen, blant annet er to soverom i 1. etasje slått sammen til ett. I tillegg er tidligere bad, badstue og toalett slått sammen til ett baderom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og ble renset og overflatebehandlet i 2016. Taket er besiktet fra møne.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

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

Det er registrert noe misfarging på undertaket, trolig som følge av fuktinntrengning i en tidligere periode før luftehetten ble blendet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert. Det anbefales ytterligere kontroll og oppfølging over tid. Det er ikke registrert unormale avvik ved befaring, men med tanke på alder kan skjulte svekkelser ikke utelukkes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

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

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

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående og liggende panel.
Kledningen er generelt i normal stand basert på alder.

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

Konsekvens/tiltak

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.
Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i i gjesterom/hjemmekontor. Konstruksjonen har tilstrekkelig lufting.
Inspeksjonen ble utført fra stige, og det ble ikke registrert fuktmerker eller skader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra 2012/2013/2014.
Vinduer i kjeller er fra eldre periode, ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenvinduet er noe tregt i bruk, og justering av håndtak eller lukkemekanisme bør vurderes for å sikre normal funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

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

TG 2 Ytterdør

Boligen har ytterdør av tre.

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

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

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

TG 2 settes da ytterdøren har middels/høy alder, samt noe bruksmerker på døren. Vedlikehold/utskifting i de kommende årene kan ikke utelukkes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på 63 m², terrasse er tekket med terrassebord.
Det er målt høyde på ca 0,70m over bakkenivå på deler av terrasseplattingen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk.

Der nivåforskjellen er større enn 0,5 meter, skal det være rekkverk eller annen sikkerhet mot fall.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.
- Teppe.

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.
- Gipsplater.
- Tapet.
- Trepanel.
- Murvegger.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert arbeid som ikke var ferdigstilt på befaringsdagen.
- Det er registrert stedvis glipper på gulv samt ved skyvedørene i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på bakgrunn av de registrerte avvikene dokumentert på bildene. For å oppnå TG 1 må disse forholdene utbedres.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er registrert en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet i gang i kjeller.
Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet i soverommet i kjeller.

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ildsted/innsats i kjellerstue fra 2019 fra Varmehuset AS.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.

Det ble utført tilsyn av feierstilsynet 27.02.2025 uten funn av avvik.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i teknisk rom/bodene, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.

Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling.
Det var ingen synlige tegn til saltutslag på befaringsdagen, men kontrollmulighetene er noe begrenset da det var løsøre på befaringsdagen.

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

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

- Det er registrert bruksmerker/slitasje på rekkverk og trinn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket eller i opptrinn. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Sjekkliste for bad, utført av Kjernebekk AS.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

TG 2 settes da bom under flis kan føre til at flisene løsner over tid og muliggjøre fuktinntrengning, som kan skade underlaget. Tiltak bør vurderes, inkludert en nærmere vurdering av om flisene bør fjernes og underlaget kontrolleres for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket i dusjsonen er av type plast, med banemembran.

Gjenværende levetid: 16 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det er itillegg etablert sluk til badekaret, men tilkomsten er begrenset og gjør visuell kontroll vanskelig.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Servanten har en synlig skade i overflaten med avskalling i forkant.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

TG 2 settes da slike skader over tid kan føre til svekkelser eller sprekker. Skaden er kun overfladiske og utgjør ingen umiddelbar risiko for lekkasje eller skade. Det kan likevel være fornuftig å følge med på utviklingen, og utskifting bør vurderes i nær fremtid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i gjestesoverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

Det gjøres oppmerksom på at rosetten rundt vannrørgjennomføringen ikke er tett, og dette bør tettes over tid for å hindre potensiell fuktinntrengning.
Ved hulltaking er det ikke påvist unormale fuktverdier, men det tas forbehold om at fukt kan oppstå dersom avviket ikke utbedres. Se for øvrig merknad under punktet om vannledninger.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Sjekkliste for prosjektering av membran i våtrom, samt FDV dokumenter.

Arbeid utført av Polsk Håndtverk, kontrollert av Welhaven Entreprenør AS.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

- Det er registrert bom i fliser i dusjsonen, samt mindre riss på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Overflater må rengjøres.

TG 2 settes da bom under flis kan føre til at flisene løsner over tid og muliggjøre fuktinntrengning, som kan skade underlaget. Tiltak bør vurderes, inkludert en nærmere vurdering av om flisene bør fjernes og underlaget kontrolleres for fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast, og det er benyttet F1 smøremembran med dokumentert utførelse.

Gjenværende levetid: 13 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TG 2 settes på grunn av manglende synlig drensåpning fra den innebygde sisternen.
Det finnes heller ikke dokumentasjon som bekrefter en godkjent løsning uten drensåpning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er utført i malt mur, og himlingen består av takessplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er målt 11mm fall fra terskel til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig stående vann på gulvet. For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

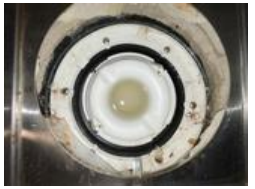
Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 settes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførselse av membran.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via veggventil og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Spruteplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl-/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Integrert stekeovn.
- Integrert platetopp.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

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

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
Rør-i-rør-installasjonen er fra 2013/2016 og vurderes å ha lav alder, noe som tilsier lav risiko for skader eller lekkasjer.

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

Det er fortsatt kobberrør fra byggeåret i vaskerommet. TG 2
Disse har middels til høy alder, og det vurderes som moderat sannsynlighet for skader eller lekkasjer over tid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Vanntilkoblingene under badekaret har synlige avvik, der en av rosettene ikke er trukket helt inntil veggen. Dette kan indikere mangelfull tilpasning eller montering, og gir ikke optimal tetting mot vegg.

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

TG 2 settes på bakgrunn av mangelfull tetting ved rørgjennomføring (rosett) samt bruk av eldre kobberrør med usikker restlevetid.







TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på begge bad, veggventiler og elektriske vifter med varmegjenvinning i kjellerstue og soverom i kjeller.

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

- Det er kun naturlig ventilering på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering på vaskerommet.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder fra 2014 med et volum på 240/110 liter.
Beredereren har både øvre og nedre varmekilder og er tilkoblet anlegg for vannbåren varme.

Gjenværende levetid: 9 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om service eller bytte, men den fremstår i normal stand ut fra alder og bruk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i teknisk rom i kjeller og lagt i 4 sløyfer og dekker all åpen areal i hovedetasje styrt av 1 termostat.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Det er imidlertid ingen merkning og dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i walk-in closet i kjeller.

Det er opplyst fra eier om det det ble utført el-kontroll i 2025, ingen dokumentasjon på utbedring er fremlagt.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra oppussing av bad og vaskerom 2013/2016.

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 TG 2 settes imidlertid fordi det ikke er fremlagt samsvarserklæring for øvrige arbeider, sluttkontroll eller dokumentasjon på at forholdet er utbedret.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har synlig dreneringspapp rundt deler av huset, lagt i 2013/2014 i forbindelse forsikringssak med vanninntrengning.
Øvrige deler av boligen er gruslagt, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra grunnmuren.
Det er ikke registrert symptomer på svikt i dreneringen, som fremstår i normal stand i henhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det bør etableres tilfredsstillende drenering rundt hele boligen for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktproblemer over tid, særlig ettersom det er etablert soverom i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da det bør etableres drenering der det er rom for varig opphold, for å redusere risikoen for fuktinntrengning over tid.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at, gitt alder og synlige overflatiske riss, bør konstruksjonen jevnlig inspiseres for å forhindre strukturelle skader. Kun visuell inspeksjon er utført, og kontrollmulighetene er begrensede.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da jevnlig kontroll og vedlikehold er nødvendig for å sikre god levetid og redusere risikoen for vannskader. Uten slike tiltak øker faren for fuktinntrengning, noe som over tid kan medføre skader på grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PVC/PP/PEL for vann og avløp.
I forbindelse med forsikringssak i 2013/2014 så ble det erstattet med PVC avløp koblet til kum utenfor nedre hjørne av tomt.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

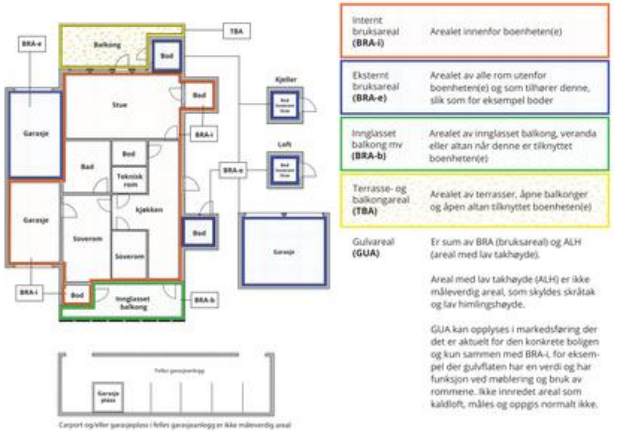
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være 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

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	139	34		173	68
Kjeller	127			127	
SUM	**266**	**34**			**68**
SUM BRA	**300**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA:
- Entré/inngangsparti på ca. 3 m²
- Platting/utgang til hage på ca. 2 m²
- Terrasse på ca. 63 m²

BRA-e:
- Dobbelgarasje på ca. 34 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: - Det er imidlertid gjort mindre endringer i planløsningen, blant annet er to soverom i 1. etasje slått sammen til ett. I tillegg er tidligere bad, badstue og toalett slått sammen til ett baderom.

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	235	31

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Teknisk rom på ca. 16 m²
- Bod på ca. 8 m²
- Walk-in closet på ca. 7 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Jonathan William George Cudmore	Kunde
	Marit Cecilie Frodesen Cudmore	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	31	42		0	1158.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hasselbakken 2

Hjemmelshaver

Cudmore Jonathan William George, Cudmore
Marit Cecilie Frodesen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hasselbakken 2 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Lier, med kort vei til både skole, barnehage og nærbutikk.
Eiendommen har en rolig beliggenhet med lite gjennomgangstrafikk.
Det er også gode bussforbindelser og enkel adkomst til E18 og Drammen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 1 159 m², hentet fra eiendomsverdi.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feiertilsynsrapport 2025			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste bad kjelleretasje 2013			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste bad 1. etasje 2016			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fra tilleggsdel til hoveddel - soverom 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	21.05.2025	
3	21.05.2025	

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.

Hasselbakken 2, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 42
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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/IQ1123

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cudmore, Jonathan William	9578-5990-4-1933423	2025-03-27 14:04:14
Cudmore, Marit C Frodesen	9578-5999-4-1193977	2025-03-30 12:06:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0109/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hasselbakken 2, 3413 LIER

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Marit Cecilie Frodesen Cudmore, Jonathan William George Cudmore

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2009

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: 3641023
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konstruksjon og flis: Polsk Håndverk AS El og VVS: Welhaven Entreprenør AS Bad kjeller (2013): Totalrenovering av bad, sammenslåing av tidligere rom med WC, dusj/vask/ og badstu. Støpt nytt gulv med el. varme, nytt vindu, ventilasjon, VVS opplegg. Gjenoppbygd med Litex plater, flislagt. Nytt sluk, fliser, nedsenket himling med spot samt ny innredning. Vaskerom (2013): Nytt gulv støpt med el. varmekabler. Ny innredning og VVS opplegg, inkl. sluk, inspeksjonskum avløp og tilbakeslagsventil. Bad 1.etg (2016): Totalrenovering av bad innenfor opprinnlig avsatt rom. Støpt nytt gulv med el. varme, nytt vindu, ventilasjon, VVS opplegg. Gjenoppbygd med Litex plater, flislagt. Nytt sluk, fliser, nedsenket himling med spot samt ny innredning.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flytende membran og tettemansjett sluk. Bad kjeller: Utført av Welhaven Entreprenør AS, kontrollert 18/12/2013 Bad 1. etg.: Utf/kontrollert av Kjernsbekk Membransystemer 29/06/2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.0.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Blikk & Tak AS (2014) Blending av gammel luftehette og fuging av pipe Takfornyer: Rens og fornying av takstein (2016?) Ildsted/Innsats (2019): Varmehuset AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per H. Stokke AS (2014) Forsikringssak, utbedring av drenering etter vannintrengning 2013-2014. Hage utgravd, sanert oljetank fjernet, ødlagte dren fjernet, gammel soil fjernet, erstattet med 110 PVC avløp og koblet til kum utenfor nedre hjørne av tomt. Fornyet dreneringsgrøft foran hus. Dette ble en del av en større sak med samarbeid og medvirkning av Lier kommune, som konstaterte kollaps i kommunens drensrør under Nøsteveien.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven Entreprenør (2014) Sikringsskap, el med jording i kjellersokkel, fornying bad. (del av forsikringsjobb).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll i 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee Lader Tibber/installert av OneCo Elektro AS (2022) 32A elbillader installert i garasje. 6mm2 kabel trukket opp fra sikringsskap og over loft - åpnet vegg på utsiden av skap for å kunne trekke kabel.

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: Ja ifm nye bad, pluss avløpsfornying ifm forsikringssak. Se ovenstående relevante punkter. Andersen & Aksnes VVS (2009): Tilkobling av vannbåren varme, kjøkken vann + avløp Andersen & Aksnes (201?: Installasjon av dobbeltmantlet bereder (ertattet utfaset oljefyr). Welhaven Entreprenør utførte el. abeid på dette.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Polsk Håndverk AS (2013) Bruksendring til soverom nede, med utgraving av lyskasser, nye (rømnings)vinduer, lekting+isolasjon, gulv. 1. etg, bytte av alle vinduer, dører (utenom hoveddør).

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har ingen av ovenstående.

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

Ja

Beskriv: Ja, men ikke relevant lenger da sentralfyr og oljetank er fjernet.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Egeninnsats (2009) Riving gammelt kjøkken, tepper, tapeter Nytt Berry Alloc gulv i 1. etg Nytt IKEA kjøkken Nye innvendige dører

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført i tidsperioden da kjeller ble rehabilitert (ca. 2014). Ingen dokumentasjon.

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: Riss i to fliser i dusj u.etg

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)
Ja

Beskriv: Forsikringssak vanninntrenging 2014, som nevnt over. Bilder og logg samt kommunikasjon med kommunen, forsikringsdokumentasjon finnes.

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

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

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

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

Beskriv: Se 13. samt beskrivelse av tidligere arbeider.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2009, eTakstrapport 2023.

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

Beskriv: Lier Kommune saksnr 2023/3219 vedr. bruksendring av oppholdsrom kjeller til soverom med walk-in garderobe. Tiltaket er godkjent og gebyr betalt, venter ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Forskriftsmessig fjernet ifm borttagning av oljefyr og utbedring av drenering.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sanert oljetank er fjernet.

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: 10-0109/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cudmore, Marit C Frodesen	2025-03-30	Cudmore, Jonathan William	2025-03-27

Identifikasjon: bankID Cudmore, Marit C Frodesen

Identifikasjon: bankID Cudmore, Jonathan William

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Hasselbakken 2

Nabolaget Hasselbakken/Stoppen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Høvik skole (1-10 kl.) 944 elever, 69 klasser	7 min 0.6 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	5 min 0.5 km
Lier videregående skole 550 elever	10 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

St. Hallvard VGS - Hovedskolen...	5 min
St. Hallvard VGS - Musikk og d...	10 min

Offentlig transport

Stoppen Linje 66, 71, 72	1 min 0.1 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	6 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

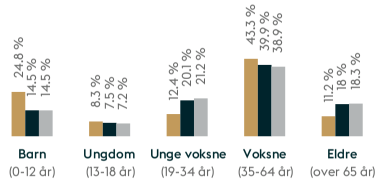
Barnehager

Hasselbakken Fus barnehage (1-... 83 barn	4 min 0.3 km
Jordbærkollen barnehage (1-5 å... 26 barn	11 min 0.9 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ... 69 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Lierstranda	21 min
Joker Toppenhaug	4 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

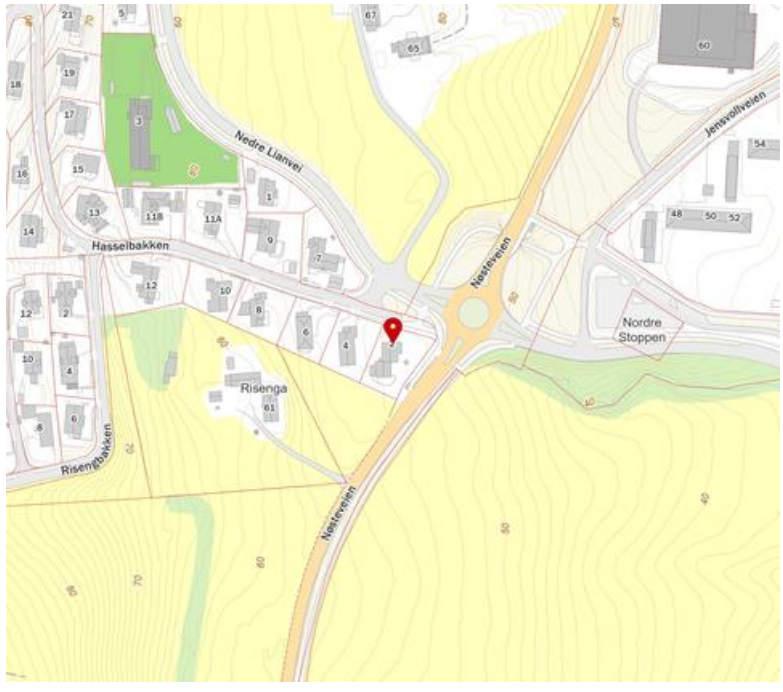
Sport

Lier Stadion	4 min
Reistad Arena	5 min
Family Sports Club Akropolis L...	19 min
EVO CC Drammen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Midlertidig brukstillatelse
(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr. 503.1-31/42.

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 31 br.nr. 42 br.navn Bamsebo.
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Hasselbakken, Lierbyen.

Lier bygningsråds sak nr.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 5/6-73.

Byggherre: Bjørn Buin, Hasselbakken, 3400 Lierbyen.

Byggemelder: Byggherren.

Ansvarshavende: Harald Aasland, 3420 Lierskogen.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Enebolig med garasje.

Ovennevnte byggearbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk.

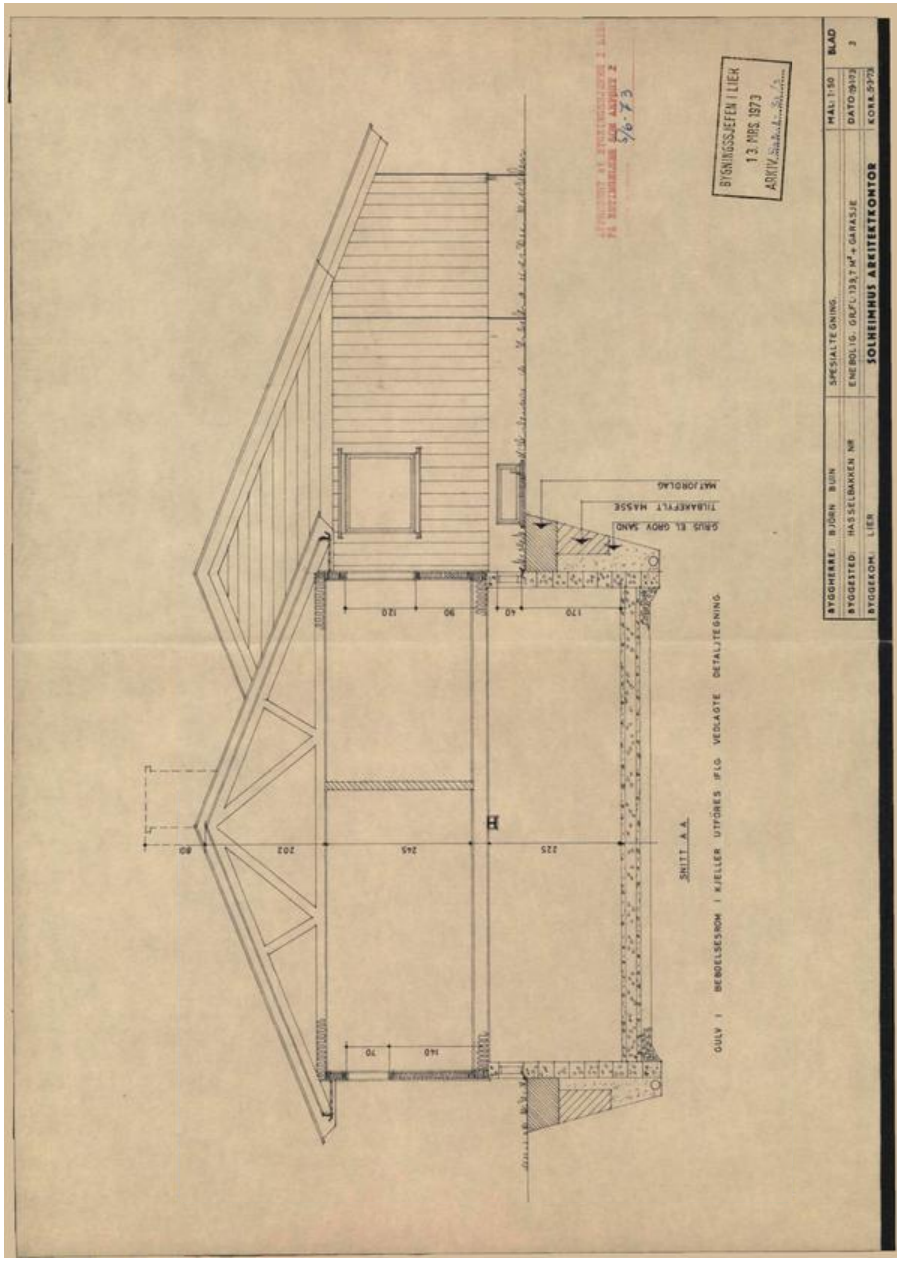
Under besiktigelse den 4/9-74 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister.

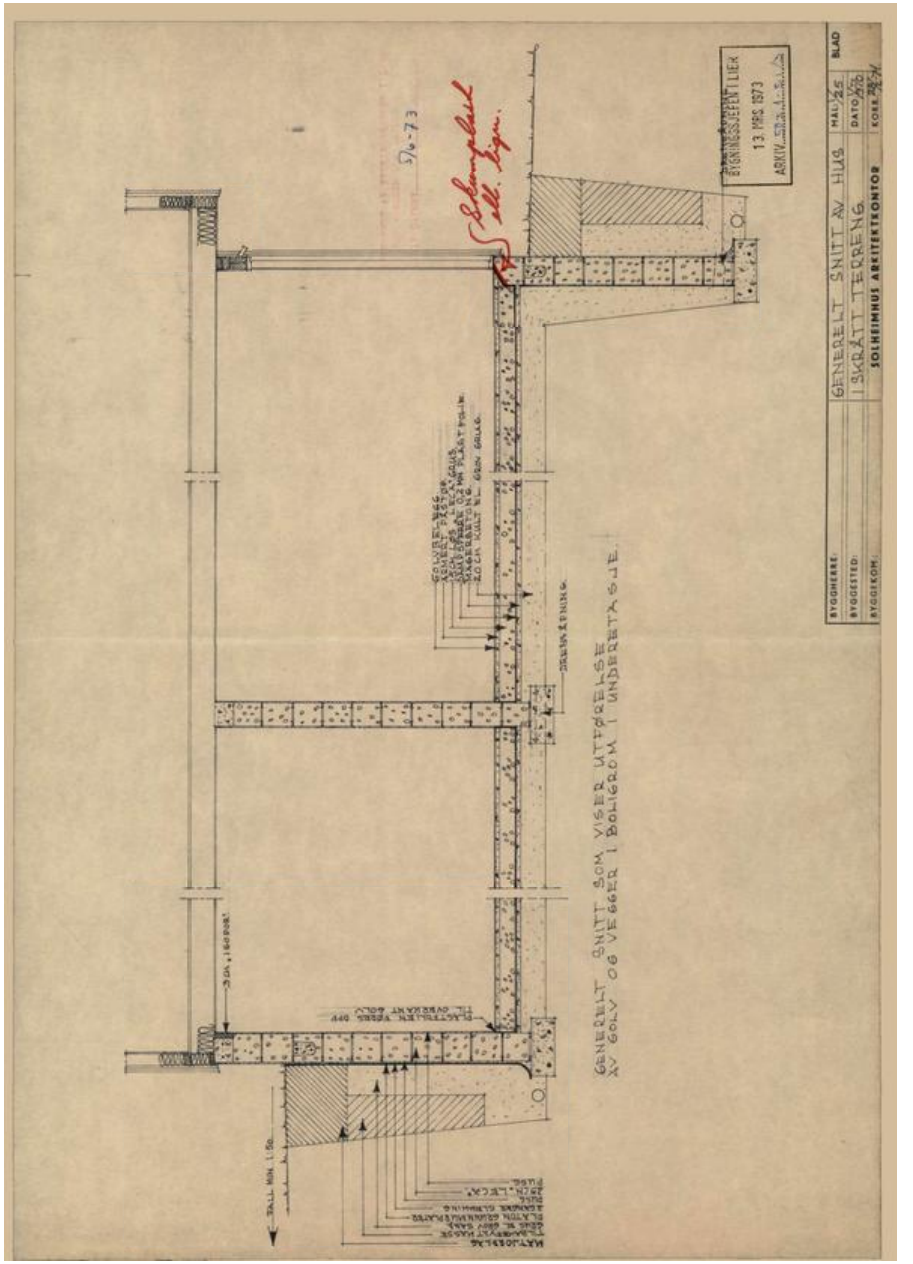
Brukstillatelsen tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende:

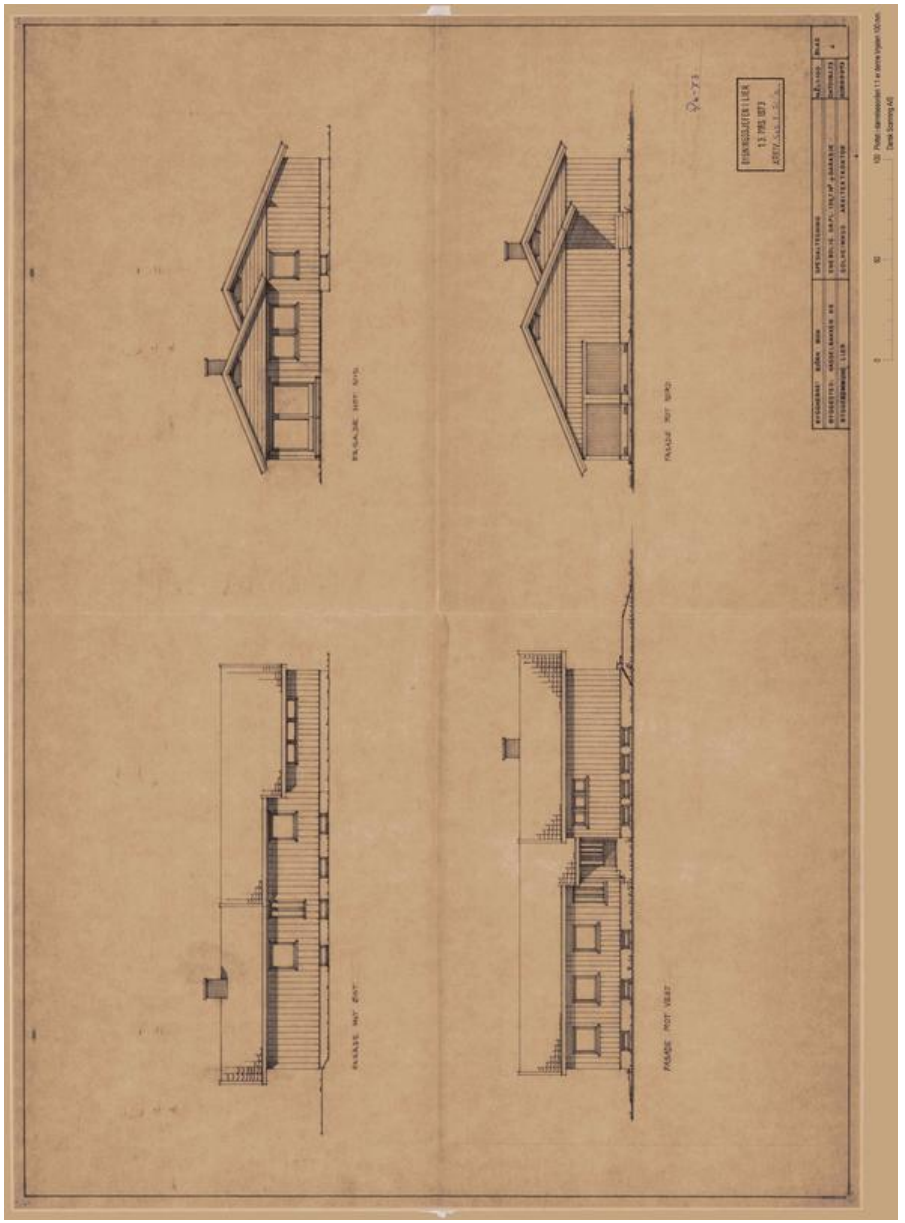
Mangler:	Frist:
1. Trinn på taket opp til oversiden av røykpipa	våren 1975.
2. Andre mindre arbeider på bygningen	våren 1975.
3. Den oppfylte masse mot Nøstevegen - Hasselbakken må fjernes ned til opprinnelig terreng i h.h.t. "Statens vegnormaler, geometrisk utforming", slik: Fra krysningspuntet for midtlinjene i begge nevnte veger måles 15 m oppover Hasselbakken og 30 m oppover Nøstevegen. Mellom de punkter som derved framkommer trekkes en rett linje. Massen mellom denne linje og vegene er den som må fjernes. (Kart avlevert før)	straks.

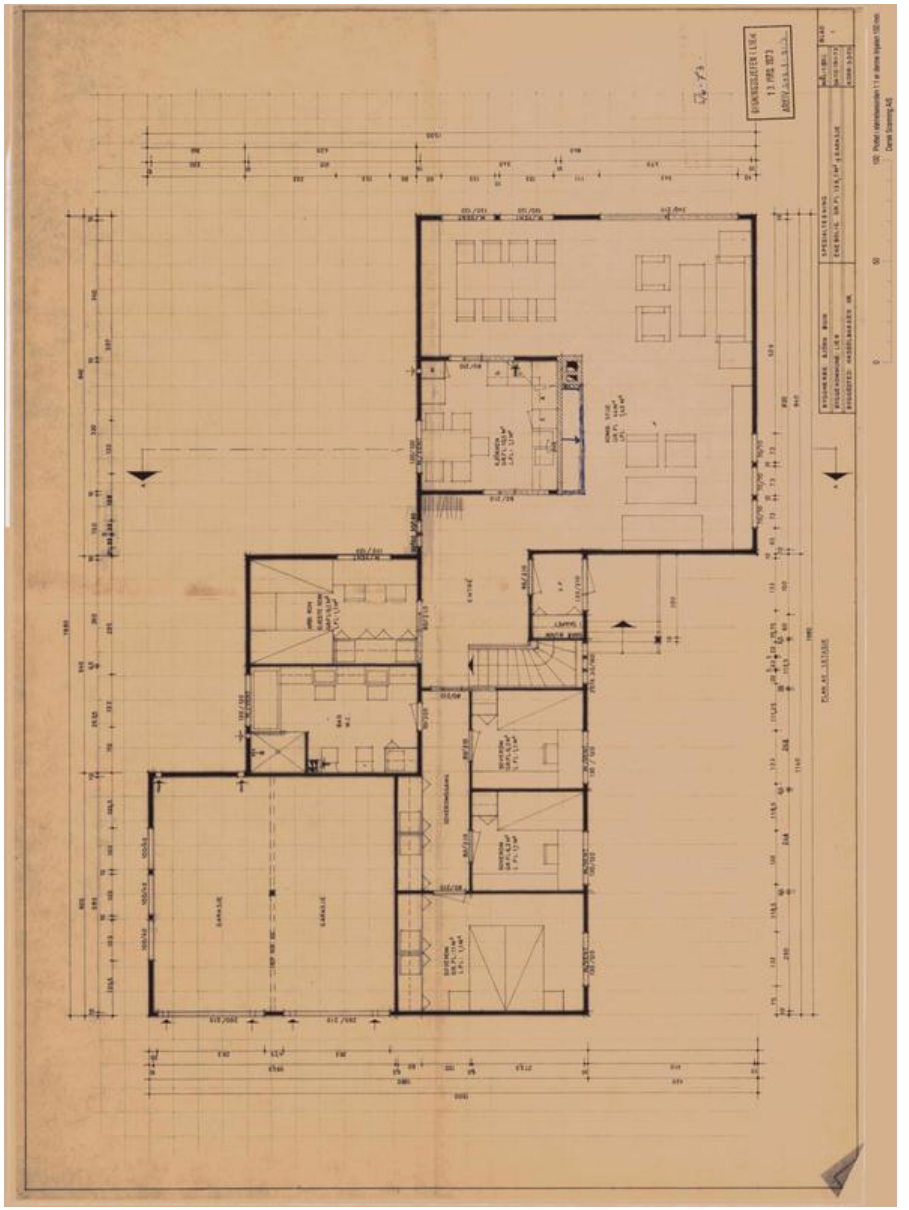
Lierbyen, 20. september 1974.

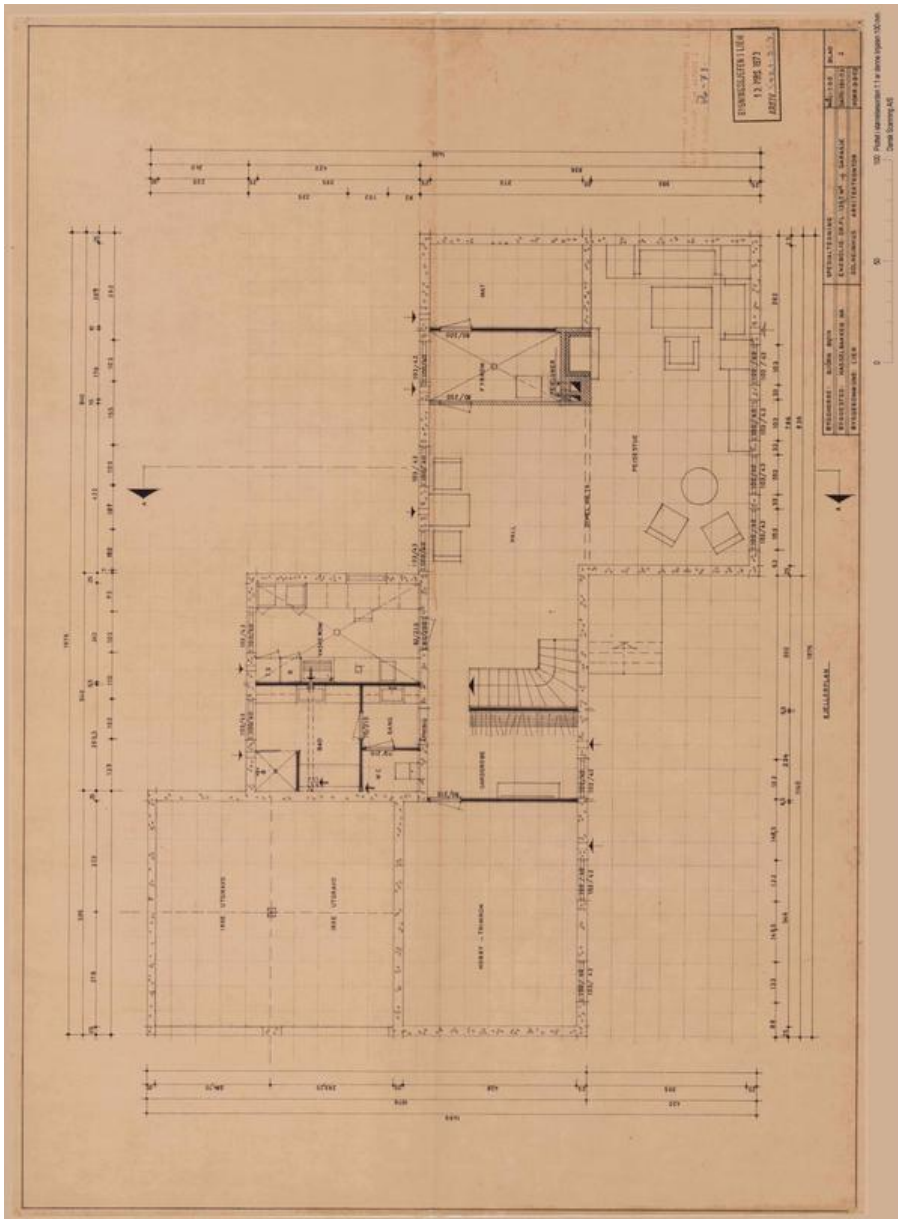
A. O. Røine
bygn.kontrollør/saksbehandler.


BYGGHERRE: BJØRN BUON
BYGGESTED: HASSELBAKKEN NR
BYGGEKOM. LIER
SPESIALTEGNING
ENEBOLIG. GRPL: 133,7 M² + GARASJE
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO: 09/73
KONR. 5979
BLAD 3
BYGNINGSSJEFEN I LIER
13 MRS 1973
ARKIV
96-73
SNITT A-A
GULV I BEBOELSESROM I KJELLER UTFØRES IFLG VEDLAGTE DETALJTEGNING
GRUS EL GROV SAND
TILBAKEFYLT MASSE
MATJORDLAG
120
90
40
170
140
70
80
202
245
225


96-73
BYGNINGSSJEFEN I LIER
13 MRS 1973
ARKIV
BYGGHERRE:
BYGGESTED:
BYGGEKOM.
GENERELT SNITT AV HUS
I SKRÅTT TERRENG
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:25
DATO: 9/73
BLAD
GENERELT SNITT SOM VISER UTFØRELSE
AV GULV OG VEGGER I BOLIGROM I UNDERETASJE
DRENERENDE MASSE
MIN. 1:50







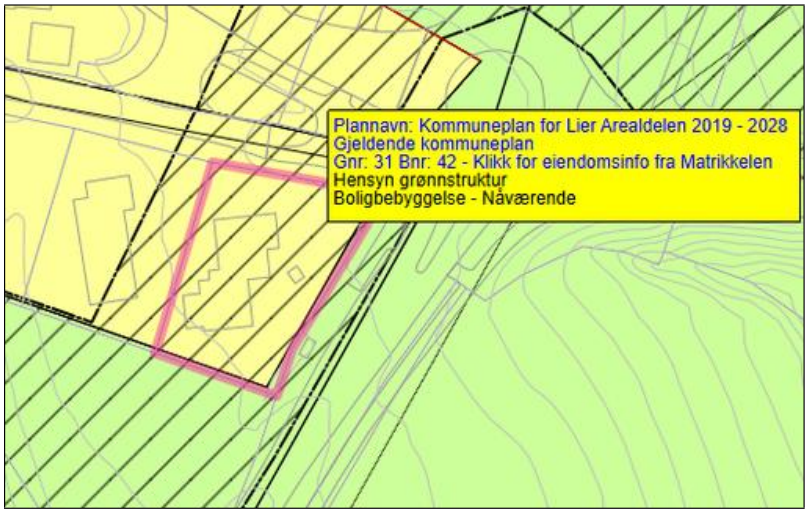
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**31**	Bruksnr.	**42**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Hasselbakken 2, 3413 Lier**						

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:	**31**	Bruksnr.	**42**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Hasselbakken 2, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

CUDMORE MARIT C FRODESEN
HASSELBAKKEN 2
3413 LIER

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/3261 Hasselbakken 2-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 27.02.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Stein Harald Lie

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:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	27.02.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Stein Harald Lie
Beskrivelse:	Mangler røykvarsler i gang kjeller og stue 1.etg.

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

CUDMORE MARIT C FRODESEN
HASSELBAKKEN 2
3413 LIER

Hasselbakken 2-H0101, 3312-31/42

tilsyn ble gjennomført på Hasselbakken 2-H0101 den 27.02.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Stein Harald Lie
stein.harald.lie@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

CUDMORE JONATHAN WILLIAM
HASSELBAKKEN 2
3413 LIER

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/3261 Hasselbakken 2-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 27.02.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Stein Harald Lie

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:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	27.02.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Stein Harald Lie
Beskrivelse:	Mangler røykvarsler i gang kjeller og stue 1.etg.

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

CUDMORE JONATHAN WILLIAM
HASSELBAKKEN 2
3413 LIER

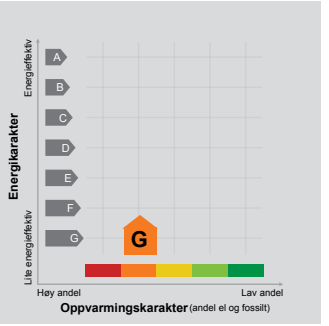
Hasselbakken 2-H0101, 3312-31/42

tilsyn ble gjennomført på Hasselbakken 2-H0101 den 27.02.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Stein Harald Lie
stein.harald.lie@drbv.no

ENERGIATTEST

Adresse	Hasselbakken 2
Postnummer	3413
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160874457
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123268
Dato	20.05.2025



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 27 778 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:

27 778 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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 27: 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.

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: 10-0109/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hasselbakken 2 3413 LIER

Betegnelse: Gnr 31, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no