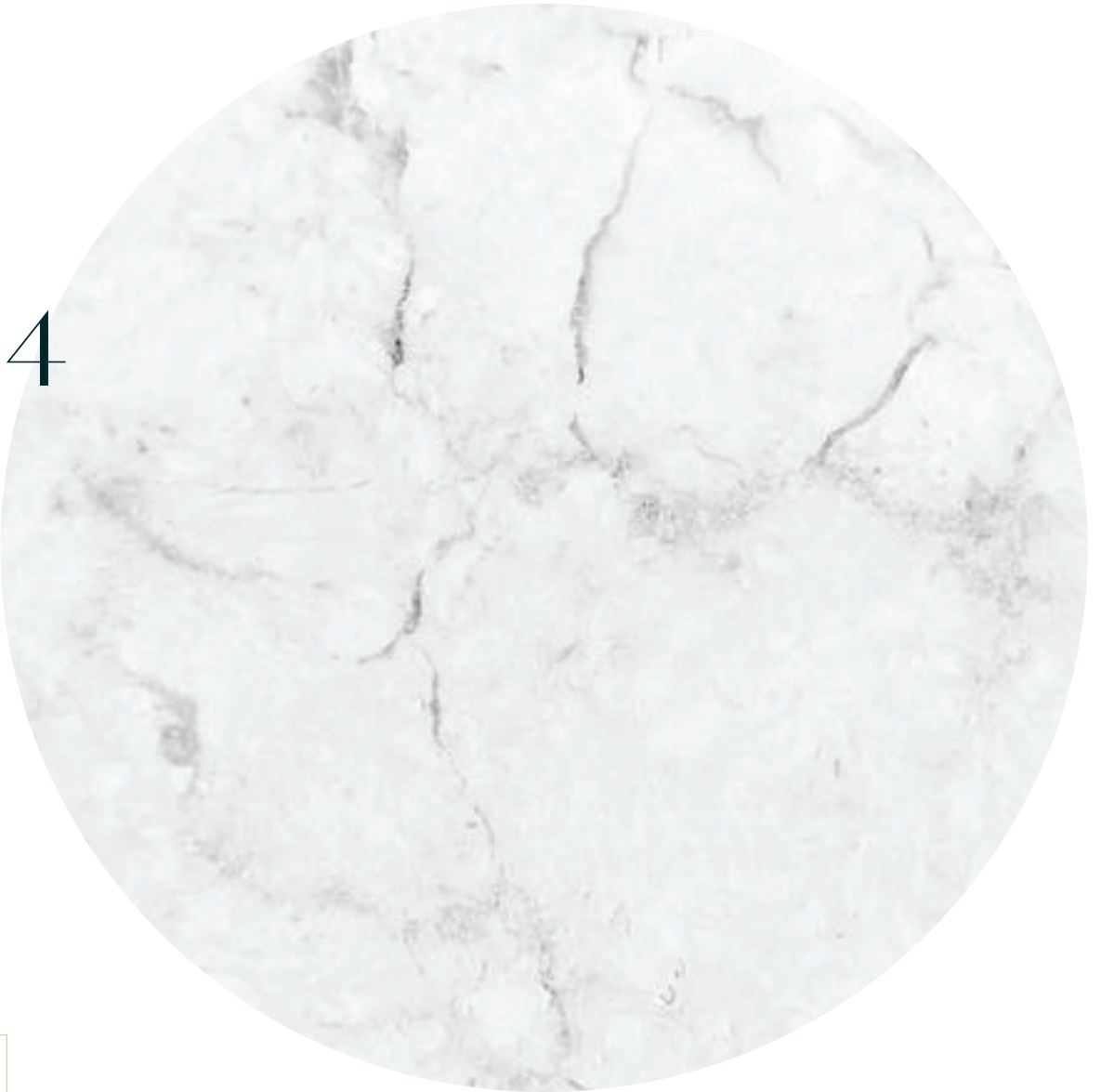


Sørumlia 34



Velkommen til

Sørumlia 34



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Sørumlia

Delikat enebolig m/garasje og hybel - 5 sov - Solrike uteplasser og spektakulær utsikt - Gange til tog - Familievennlig

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	226 100,-
Totalpris	9 216 100,-
BRA-i	219 kvm
Totalt BRA	219 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1967
Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sørumlia 34!

Flott enebolig m/godkjent hybel, beliggende høyt og usjenert i et stille og barnevennlig nabolag i populære Sørumlia. Her får du spektakulær utsikt over fjorden og Lierdalen, sol fra morgen til kveld, og marka som nærmeste nabo. Samtidig bor du kun 5 min fra tog med kort reisetid til Oslo.

Høydepunkter:

- 5 soverom
- Godkjent hybel m/separat inngang og gode leieinntekter
- 2 bad oppgradert i 2014 og 2015
- Moderne kjøkken
- Alle overflater oppgradert i 2018/19, vinduer fra 2015
- Lys og åpen stue med fantastisk utsikt
- Solrik og skjermet tomt med flotte uteplasser
- Gangavstand til togstasjon, barnehager og skoler
- Rett ved marka med turstier og lysløyper
- Stor gårdsplass og integrert garasje
- Trygg, rolig og familievennlig beliggenhet

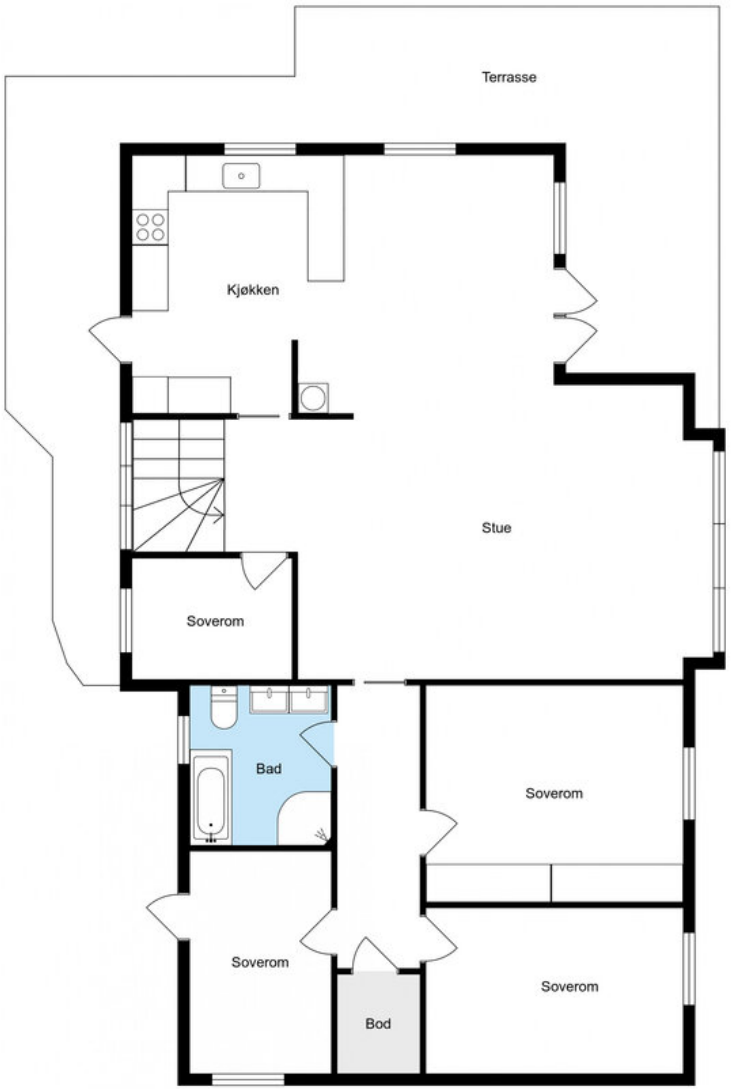
Arealer og innhold

BRA-i:	219 kvm
Totalt BRA:	219 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Boder, Entré, Hall, Soverom, Vaskerom, Toalettrom, Garasje
BRA-i: 51 kvm. Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Teknisk rom, 1 soverom
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 7 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Gang, Bod, Stue, Kjøkken, Bad, 4 soverom
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 54 kvm.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

U. Etasje












Aēsop
stone | soap | spa


























GRUNDIG
SIEMENS


PALM LEAF


Whirlpool












weber







Informasjon

Sørumlia 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0201/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111, bnr 81, fnr 16, fnr 16 i Lier kommune

Selgere
Eirik Weinwick Moe
Birte Camilla Steen

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 300,- (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
1967

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 219 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Boder, Entré, Hall, Soverom, Vaskerom, Toalettrom, Garasje
BRA-i: 51 kvm. Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Teknisk rom, 1 soverom
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 7 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Gang, Bod, Stue, Kjøkken, Bad, 4 soverom
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 54 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Veranda på ca. 32 m²
- Terrasse på ca. 22 m²
- Inngangsparti på ca. 7 m²

Solforhold

Fantastiske solforhold som følger den vidstrakte utsikten. Du har sol fra tidlig morgen ca. klokken 09:00 på terrassen i sør og til ca. 23:00 på sommerstid.

Innhold

1. Etasje: Stue, kjøkken, 4 soverom, bad og innvendig bod.
U. Etasje: Entré, gang, boder, vaskerom og rom innredet som soverom (ikke formelt godkjent som oppholdsrom).
Hybel: Egen inngang, gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom (det ene soverommet er ikke formelt godkjent som oppholdsrom).

Boligen har adkomst til flere solrike terrasser på totalt ca. 61 kvm, og en stor usjenert hage.
Det medfølger integrert garasje med direkte inngang til boligen.

Standard

1. Etasje:

Stue/spisestue: Stuen er husets naturlige samlingspunkt - romslig, luftig og full av lys. De store vinduene rammer inn en spektakulær utsikt over Lierdalen og Drammensfjorden, og gir rommet en sjelden ro. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og rolige stunder foran peisovnen, som skaper lun stemning på kjølige dager. Fra spiseplassen er det direkte utgang til en av boligens solrike terrasser, hvor du kan nyte dagens første kaffekopp eller lande sommerkvelder med utsikt i alle retninger.
Alle som kommer på besøk vil bli bergtatt av den vakre utsikten - og få ting gir mer ro i sjelen enn å synke ned i godstolen og la blikket hvile mot horisonten.
Rommet ble oppgradert i 2018/19 med sliping og hvitpigmentert voksing av parkettgulv samt malte overflater med maling fra Farrow & Ball. Feiervesenet har gitt pålegg om tilpasning av peisovn.

Kjøkken: Kjøkkenet er både stilrent og funksjonelt - et naturlig knutepunkt i hjemmet, med god flyt mellom matlaging, oppbevaring og sosialt samvær. Den profilerte innredningen er klassisk og tidløs, og ble i 2018/19 lakkert for å gi et oppfrisket og moderne uttrykk. Kompositt benkeplate fra Sigvartsen Steinindustri og armatur fra Tapwell tilfører en eksklusiv finish, mens integrerte hvitevarer - stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap - gir rene linjer og god funksjonalitet.
Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og egner seg like godt for hverdagens raske måltider som for festlige anledninger. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til hagen og boligens bakre uteplasser - perfekt for servering ute i det fri, grilling eller bare et lite pusterom med kaffekoppen i morgensolen.

Bad: Badet i hovedetasjen er lyst, romslig og godt utnyttet - oppgradert til en moderne standard som kombinerer komfort med funksjonalitet. Flislagte overflater og varmekabler i gulvet gir en lun og behagelig opplevelse gjennom hele året, med dobbel servant, speilskap, vegghengt toalett og både dusjnisje og badekar gjør rommet velegnet for både småbarnsfamilier og voksne med behov

for egen sone.
I 2018/19 ble badet ytterligere oppgradert med nye armaturer fra Tapwell og dusjdører i stedet for kabinett - noe som gir en mer åpen og elegant følelse. Innfelte downlights sørger for god og stemningsfull belysning, enten du starter dagen her eller trekker deg tilbake etter en lang kveld.

Soverom: Hovedetasjen rommer fire lyse og behagelige soverom som gir stor fleksibilitet - ente du trenger barnerom, hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom. Hovedsoverommet hat god plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobeløsning, og gir en rolig og privat sone i huset. De øvrige rommene varierer i størrelse og perfekt tilpasset familielivets ulike faser.
Alle rommene har 1-stavs parkett, som ble slipt og hvitpigmentert i 2018/19 for en helhetlig og moderne stil. Alle rommene er også fornyet med lekker tapet fra blant annet Ralph Lauren og Mulberry og malte overflater. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, og alle rom oppleves lune, stiller og skjermet - ideelle for hvile og konsentrasjon.

U. Etasje:

Entréen i underetasjen er flislagt og har varmekabler i gulvet, noe som gir en lun velkomst - også på vinterstid. Videre inn i gangen er det god plass til oppbevaring i garderobeskap og veldig god plass til lagring av yttertøy, sko og utstyr.

Boder: Flere innvendige boder med god plass til diverse oppbevaring.

Soverom: Et disponibelt rom er i dag innredet som soverom, men er formelt godkjent som kott og disponibelt rom. Eksklusiv tapet fra Designers Guild.

Toalettrom: Et separat toalettrom med flislagt gulv med varmekabler gir ekstra funksjonalitet i hverdagen.

Vaskerom: Vaskerommet er praktisk plassert i underetasjen og rommer både teknisk sone og god funksjonalitet for klesvask og oppbevaring. Her finner du utslagsvask, innredning med skapplass, tørkemuligheter og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet huser også varmtvannsberederen og øvrige tekniske installasjoner - oversiktlig og diskret samlet på ett sted. Perfekt for en effektiv og ryddig hverdag.

Hybel i underetasjen - separat og fleksibel enhet:

Boligen har en egen hybel på ca. 51 kvm med separat inngang i underetasjen - godt adskilt fra hoveddelen og ideell for utleie, generasjonsbolig, ungdom som trenger sin sone, eller gjester. Hybelen har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom (hvorav det ene er formelt godkjent som bod).
Boligen kan gi en estimert leieinntekt på opptil kr. 13 000,- pr. måned, basert på dagens marked. Leie kan dekke deler av boutgiftene og gi økonomisk fleksibilitet.

Stue: Lys og innbydende stue med 1-stavs parkettgulv og malte vegger. Rommet gir god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Store vindusflater gir naturlig lys og en trivelig atmosfære.

Kjøkken: Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter, laminat i benkeplate og fliser over benk. Komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin følger med. Løsningen gir god funksjonalitet og effektiv bruk av plassen.

Bad: Pent bad fra 2015 med våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Badet inneholder servant med underskap, speilskap, toalett, dusjnisje med innfellbare dører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Det finnes to soverom i hybelen. Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre rommet fungerer som et ekstra soverom, men er formelt godkjent som bod.

Bod: Praktisk innvendig bod med god plass til lagring - særlig nyttig for hybelbeboere eller ved utleie. I boden finnes også en separat varmtvannsbereder for hybelen, og eget sikringsskap.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass samt garasje.

Modernisering og påkostninger

2018 og 2019:
- Sliping og voksing (hvitpigmentert) av alle gulv i hovedenhet: Johansen & Sønn Gulvsliperi AS, Oslo.
- Installasjon av kompositt kjøkkenbenk og ny kompositttplate på vegg bak kokeplate på kjøkken: S. Sigvartsen Steinindustri AS, Avd. Lier.
- Lakkering av kjøkkeninnredning: Sprøytelakkering AS, Våle.
- Alle overflater utover gulv og tak er malt eller tapetsert: Alt av maling, tapetsering, listlegging, lakkering av dører, innsetting av nye dører og dørkarmer: Malerhuset AS, Drøbak.
- Installering av nye blandebatterier fra Tapwell på vasker og dusj, fjerning av dusjkabinett og installasjon av dusjdører bad oppe og ny vask og nytt blandebatteri på kjøkken: Skoger vann og avløp AS, Drammen.
- Varmekabler og fliser lite WC nede: Eget arbeid.
- Installasjon av PAX garderobeskap i gang nede: Eget arbeid.

2014 og 2015 (i henhold til tidligere eier):
Elektroarbeider: BDM Elektro AS, Tranby:
- Det meste av det elektriske anlegget ble skiftet.
- I 2. etasje er alt installert på nytt.
- I 1. etasje er noe av det gamle beholdt bl.a. kjøkken nede.
- Installert varmekabler begge bad, vindfang, vaskerom, stue i hybel og gang/hall nede.
- Nytt innhold i sikringsskap med autmatsikringer.
- Det ble installert egen strømmåler i hybel.

Rørlegger: Rørlegger Jørn Olsen, Lierstranda:
- Bad oppe renovert i 2014. Sveisemembran bad oppe: Protan AS, Drammen.
- Bad nede renovert i 2015. Byggtapetsermester Kai Eknes, Tranby.
- Alt av vann og avløp innvendig er fra 2014/2015. Rør-i-rør, water guard.
- Ny varmtvannsbereder installert på vaskerom.

- Ny terrasse og platting lagt i 2015.
- Ny garasjeport installert i 2015.
- Det ble målt snittverdi på litt over 100 becquerel per kubikkmeter så det ble installert radonsug i 2015 av Allrad Radoneksperten Jonn Bakke, Drammen. Målinger foretatt av Radonor i 2020 viser snittverdier på 30 og 40 i henholdsvis 1. etasje og underetasjen.
- Alle vinduer skiftet i 2014, Natre.
- Inngangsdør skiftet i 2014, Tundøren (levert av Maxbo).
- Parkett skiftet i 2014, Parador Eik Markant.
- Persienne stuevinduer oppe montert i 2015 av Kjells Markiser.

2010 (i henhold til tidligere eier):
- Ny varmtvannsbereder i hybel.

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: Alt dette i henhold til tidligere eier: Rørlegger Jørn Olsen, Lierstranda. Bad oppe renovert 2014, bad need renovert i 2015. Alt av vann og avløp innvendig er fra 2014/15. Rør-i-rør, water guard. I 2018/19: Installering av nye blandebatterier fra Tapwell på vasker og dusj, fjerning av dusjkabinett og installasjon av dusjdører bad oppe og ny vask og nytt blandebatteri på kjøkken: Skoger vann og avløp AS, Drammen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt dette i henhold til tidligere eier: Bad oppe: 2014 av Protan AS, Drammen Bad nede: 2015 av Byggtapetsermester Kai Eknes, Tranby.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Må eventuelt høre med Rørlegger Jørn Olsen, Lierstranda.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til forrige eier: Ny terrasse og platting lagt i 2015 (mangler membran). Ny garasjeport installert i 2015 (mangler bluetooth åpner). Installert radonsug i 2015: Allrad Radoneksperten Jonn Bakke, Drammen. Alle vinduer skiftet i 2014, Natre. Inngangsdør skiftet i 2014, Tundøren (levert av Maxbo). Parkett skiftet i 2014, Parador Eik Markant. Persienne stuevinduer oppe montert i 2015 av Kjells Markiser. Bytte av vindskier (på sørsiden av hus), islektebord og beslag (på nord- og sørsiden) er gjort av Tømrer Jørgen Sveaas AS, Lier i 2025. Egeninnsats: Åpnet opp mellom hus og garasje og satt inn dør i 2019. Fikset tak i inngangsparti. Også malt og pusset deler av himling i takoverbygg ved inngangsparti. Dette er gjort i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På de arbeider gjort av BDM Elektro AS så foreligger det samsvarserklæringer, se boligmappa.no. I henhold til tidligere eier: BDM Elektro AS, Tranby. Det meste av det elektriske anlegget ble skiftet i 2014/15. I 2. etasje er alt rensket og installert på nytt. I 1. etasje er noe av det gamle beholdt bl.a. kjøkken nede. Installert varmekabler begge bad, vindfang, vaskerom, stue i hybel og gang/hall nede. Nytt innhold i sikringsskap med automatsikringer. Det ble installert egen strømmåler i hybel. Varmekabler og fliser lite WC nede i 2019 utført av selger (ufaglært).

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: I henhold til tidligere eier: Alt av vann og avløp innvendig er fra 2014/15 gjort av Rørlegger Jørn Olsen, Lierstranda.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke så lenge vi har bodd her.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Den er koblet til kommunalt anlegg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei. Eventuell kommentar: Er ikke oljetank på tomten så vidt oss bekjent.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt under i 2018 og 2019: Sliping og voksing (hvit pigmentert) av alle gulv i hovedenhet: Johansen & Sønn Gulvsliperi AS, Oslo. Installasjon av kompositt kjøkkenbenk og ny kompositttplate på vegg bak kokeplate på kjøkken: S. Sigvartsen Steinindustri AS, Avd. Lier. Lakkering av kjøkkeninnredning: Sprøytelakkering AS, Våle. Alle overflater utover gulv og tak er malt eller tapetsert: Alt av maling, tapetsering, listlegging, lakkering av dører, innsetting av nye dører og dørkarmer. De fleste dører og dørkarmer i hoveddelen av huset er byttet ut: Malerhuset AS, Drøbak. Installasjon av PAX garderobeskap i gang nede: Eget arbeid.

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? I henhold til tidligere eier ble det installert radonsug i 2015: Allrad Radoneksperten Jonn Bakke, Drammen. Det ble målt snittverdi litt over 100 så det ble installert radonsug i 2015. Målinger foretatt av Radonor i 2020 viser snittverdier på 30 og 40 i henholdsvis 1. etasje og underetasjen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Se separat melding fra feier.

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: Misfarging av parkett i nord-østre-hjørne i soverom 2 i hybel pga fukt. Denne misfargingen har vært der over lang tid (5 år+) uten at den har blitt nevneverdig verre. Da rommer ikke har varmekabler vil vi oppfordre til å holde rommet oppvarmet hele tiden for å blant annet unngå kondens.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Ved ekstrem nedbør eller frostspreng så kan det lekke vann inn bak takrenner på et begrenset område på begge sider av husets langsider.

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.
- Ja. Beskriv: Det kommer litt maur inn på badet på vårpartnen, men de stopper fort og helt når vi legger ut maurmiddel.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det mangler en lyspære i komfyren på kjøkkenet. Det mangler også holdere for lysene i kjøkkenviften over kokeplaten. Den ene skuffen i fryseren i kombiskapet i hybel er ødelagt. Noen av lysbryterne er litt tunge å trykke på og må noen ganger trykkes inn flere ganger for å skru på lyset.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) avbygningsmyndighetene?
Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover tilstandsrapporten som er utarbeidet i sammenheng med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger arealmålinger i takstrapport fra 2018.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Beskriv: Det er ikke utstedt ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse foreligger.

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. Eventuell kommentar: Fantastiske naboer og særdeles hyggelig nabolag.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei. Eventuell kommentar: Tviler sterkt på at det skal være en oljetank nedgravd på eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Må huske å skru av vannkranen til vannuttak ute hver høst før frosten kommer. Kranen finner dere i liten bod før garasjen.

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

- Det renner vann inn bak takrennene på taket ute. Hadde snekker som så på taket i mai 2025 som mente at det ikke var noe problemer med taket, kun lekkasje

i kanten. Har fått tilbud om utbedring fra Lars Tore Borge og Lier Blikk AS på kr. 22 500,- pluss leie av stillas estimert til mellom kr 6 000 og 8 000.
- Er ikke lagt membran under terrasse.
- Pipe: Det må legges inn et stålrør i pipeløpet, dette har ikke blitt gjort og feier er informert om at dette ikke er gjort.

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:
Tak: Saltak med helsveiset papp.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Grunnmur: Leca.
Fundament: Støpt betong.
Grunnmasser: Antas fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig taktekking grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekking og undertak. Registrert begroing på takflaten.
- Nedløp og beslag grunnet noe stående vann i takrennene, noe som tyder på dårlig fall og utilstrekkelig avrenning og mindre lekkasjepunkter i takrenne, med drypp ved terrassen.
- Veggkonstruksjon grunnet deler av kledningen har ingen/lite lufting i nedre kant mot grunnmur og registrert mindre, lokale råteskader i hjørnebordene og på synlige deler av bordkledningen i takutstikket.
- Balkonger grunnet åpninger i rekkverk er ikke i henhold til dagens forskrifter og for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder.
- Pipe og ildsted grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Rom under terreng grunnet mindre soppdannelse og avflassing av grunnmur i vaskerommet.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk og mellom trinn er for store, det mangler håndløper.
- Innvendige dører grunnet registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren i 1. etasje hoveddel.
- Vannledninger grunnet manglende tettemuffer på varerør i kjøkkenet i hybelen og manglende rørmerking.
- Varmesentral grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank utleiedel grunnet ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg grunnet ikke vært kontroll av anlegget eller sjekk av sikringsskapet de siste 5 årene.
- Fuktsikring og drenering grunnet manglende, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved

kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter grunnet registrert mindre overflatiske riss/sprekker og noe mindre løs murpuss.
- Terrengforhold grunnet registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
- Utvendig vann- og avløpsledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Sanitærutstyr på bad i 1. etasje grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Ventilasjon på bad i 1. etasje grunnet manglende tilluftsventilering.
- Overflater gulv på vaskerom grunnet mindre sprekker på gulvbelegget, samt noe ufagmessig finish på vegger og rundt sluk.
- Overflater toalettrom grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Overflater kjøkken i utleiedel grunnet påvist skader på kjøkken utover normal slitasjegrad.
- Overflater og vegger vaskerom grunnet registrert mindre fukt/sopp dannelse i hjørnet på vegg i rommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom grunnet gulvbelegget er ikke tilfredstillende avsluttet over gulvflate og ikke klemt under klemring. Kostnadsestimat kr. 10 000 - 50 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig takkonstruksjon grunnet hele konstruksjonen er gjenbygget og ingen mulighet for vurdering.
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom grunnet ikke mulig med hulltaking da rommet ved siden av grenser til yttervegg.
- Tilliggende konstruksjoner bad hybel grunnet hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til ytre vegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i trappeoppgang
- Kaninlampe på barnerom
- Lampen over spisebord på kjøkken/stue
- Gardiner på barnerom
- Gardiner på hovedsoverom
- Foldegardiner på kjøkken
- Gardiner i stue

- Barnas knagger bak døren til vindfang

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

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybeldel med egen inngang og intern tilknytning til hoveddelen.

Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Hybelen gir mulighet for skattegunstig utleie og tilfører boligen ekstra fleksibilitet og verdi - enten det som inntektskilde, generasjonsbolig eller en tilpasning til egen livssituasjon. Dette gjør eiendommen spesielt attraktiv for både unge familier og voksne etablerte i livsfaser som ønsker økonomisk handlingsrom.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Soverom 2 i hybel er formelt godkjent som bod. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

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 - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe i spisestue
- Peisovn i stue (foreligger pålegg før bruk)
- Vedovn i gang underetasje
- Elektriske varmekabler i entré, hall, vaskerom, bad, WC og stue i hybel
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.01.2024. Følgende avvik/anmerkning ble konstatert under tilsynet:

- Det ble avdekket at hull i skorsteinsvangen etter gammelt røykrør ikke er murt igjen på godkjent måte (for tynt murverk).
- Det ble avdekket at brennbart materiale er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange.
- Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
- Beskyttelsesrista bak vedovnen i 1.etg må festes.
- Noe utetthet mellom røykrør og røykrørsinnføring. Bør tettes med ny pakning.

Selger opplyser om et estimat på ca. kr. 40 - 50 000,- for å legge inn nytt stålrør i pipe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 820,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr 8 218,-
Avløp: kr 10 094,-
Renovasjon: kr 4 930,-
Feiergebyr: kr 578,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 14 630,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 599,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 348- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 421 962,-
Som sekundærbolig: kr 5 687 846,-

Forsikring

Winterbergh
Polisenr: 100441503

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet TV og internett via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 237 kvm (Festetomt)
Eiendommen ligger i skrånende terreng opparbeidet med gruset gårdsplass, støttemur, terrasserte partier og eller stor grad bestående av naturtomt.

Tomten er festet. Bortfester er Inga Kristine Sørum.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 4 996,00,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 3 år. Neste regulering er i 2028.

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

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper.

Det er mulighet til innløsning ifølge festekontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 4 996,- pr. år
Festekontrakt datert: 04.04.1966
Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 3 år.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter på fellesvisninger.

Radonmåling

Det ble foretatt radonmåling via Radonor i mai 2020. Målingene ble foretatt på hovedsoverom i 1. etasje og i stue i hybel i underetasje. Beregnet årsmiddel ble målt til henholdsvis 40 og 30 Bq/m3 i de to rommene.

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

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sørumlia 34 byr på en sjelden kombinasjon av naturnær ro og urban tilgjengelighet. Her bor du høyt og fritt i terrenget, med panoramautsikt over Drammensfjorden og Lierdalen – og med solen som følger eiendommen fra morgen til sen kveld. Den usjenerte tomten grenser direkte til skog og mark, noe som gir en fredelig atmosfære og minimalt med innsyn.

Naturen rett utenfor døren
Fra eiendommen er det direkte tilgang til Kjekstadmarka – et eldorado for både små og store. Her venter milevis med turstier, lysløyper og flotte bademuligheter i flere nærliggende tjern. Om sommeren er Gilhusodden en kort sykkeltur unna, med langgrunn badestrand, fuglereservat og vakre turområder som innbyr til søndagsturer og piknik med hele familien.

Et trygt og barnevennlig bomiljø
Nabolaget er veletablert og rolig, og kjent for sitt gode naboskap og barnevennlige atmosfære. Sprellopp barnehage og Gullaug barneskole ligger bare få minutter unna, og ungdomsskoleelever går på Høvik, som også huser et populært idrettslag med et bredt fritidstilbud. Trygge gangveier og nærhet til lekeplasser og balløkker gjør området ideelt for familier.

Pendlervennlig og sentralt – uten stresset
Med kun fem minutters gange til Lier togstasjon er det enkelt å pendle til Drammen, Asker og Oslo. Boligen har også rask adkomst til E18, og Drammen

sentrum nås med bil på under ti minutter. Det planlagte nye Drammen sykehus på Brakerøya – med åpning i 2025 – samt den planlagte Fjordbyen Lier og Drammen vil gi ytterligere verdistigning og økt etterspørsel i området.

Alt du trenger – rett i nærheten
Dagligvarehandel, bensinstasjon og restauranttilbud er tilgjengelig i nærområdet, inkludert den populære Lierkroa – kjent for hjemmelaget iskrem og uformell stemning. I tillegg har området stabile kommunale tjenester, godt veivedlikehold og vinterbrøyting – en trygg og praktisk hverdag hele året.

Fleksibel bolig i et område med muligheter
Med flere soverom og egen hybeldel har boligen et bredt bruksområde – enten du trenger hjemmekontor, plass til tenåringer, gjester eller ønsker å leie ut deler av boligen. Kombinasjonen av natur, utsikt, barnevennlighet og sentral beliggenhet gjør dette til et område som treffer bredt – og en bolig som vil kunne fungere godt i alle livsfaser.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av familieboliger med landbrukseiendom.

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 5 minutters gange til Lier togstasjon, som har hyppige avganger mot Drammen, Asker og Oslo. Toget bruker kun 26 minutter til Nationaltheatret i Oslo, noe som gjør pendling svært enkelt. Nærmeste busstopp ligger ca. 7 minutter unna til fots, med ruter som dekker linje 73, 79 og 139.Skoler og barnehager

Linnesbakken Sprelloppbarnehage ligger innenfor ca. 18 minutters gangavstand. Andre nærliggende alternativer inkluderer Linnesstranda barnehage og Utsikten barnehage. Gullaug barneskole ligger ca. 2,2 km unna, mens ungdomstrinnet (8.–10. klasse) ivaretas av Høvik skole, som ligger ca. 5 km unna og har organisert busstransport.

Det er også flere videregående skoler i nærheten, blant annet Lier videregående skole og St. Hallvard videregående skole.

Videre er det ca. 4 minutters spasertur til Tuverud ballslette og ca. 11 minutters spasertur til Kunterud balløkke.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Linnesbakken Sprelloppbarnehage som ligger innenfor en gangavstand på ca. 18 minutter. Andre nærliggende barnehager er Linnesstranda barnehage og Utsikten barnehage.

Ca. 2,2 km til Gullaug barneskole og ca. 5 km til Høvik ungdomsskole. Det går buss til skolen.
Det er flere videregående skoler i nærheten, blant annet Lier videregående skole og St. Hallvard videregående skole.
Videre er det ca. 4 minutters spasertur til Tuverud ballslette og ca. 11 minutters spasertur til Kunterud balløkke.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolighus med en leilighet, en hybelleilighet og garasje datert 04.11.1969. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest var det følgende arbeider som

gjenstod:
- Mindre arbeider i underetasje/kjeller og utvendig.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen 21.09.1967. Følgende avvik foreligger:
1. Etasje:
- Vaskerom er omgjort til soverom
- Åpnet vegg mellom stue og kjøkken

U. Etasje:
- Satt inn inngangsdør til hybel
- Kott og disponibelt rom er omgjort til ett soverom i hoveddel
- Matbod er omgjort til vaskerom
- Udefinert rom i hybel er gjort om til soverom 2

I tillegg opplyses det om at det er gjort noen fasadeendringer ved å sette inn terrassedør og større vinduer på østsiden av fasaden.
Disse endringene inkludert innredning av 2 soverom fra boder/disponibelt rom til soverom krever søknad og bruksendring til kommunen. Arbeidene er ikke omsøkt eller formelt godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert under Sørumlia II, III og IV datert 04.12.1965. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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. Eiendommen er under 2 mål.
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/111/81/16:
16.04.1966 - Dokumentnr: 401329 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste

16.04.1966 - Dokumentnr: 401329 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste

16.04.1966 - Dokumentnr: 401329 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig avgift nok 439
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om innløsningsrett

Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 146099 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:111 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 443495 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:111 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og

utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 900,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 800,-

Samlet skal selger betale kr. 189 600,- 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

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Kartutsnitt
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Nabolagsprofil

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 10. juni 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

Sørumlia 34

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Sørumlia 34. 3426 GULLAUG

GNR.**111** BNR. **81** SNR. Bruksenhetsnummer **U0101**

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **12 500 - 13 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 10/06-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

Utleiemegleren Drammen AS

Kjetil Rundhaug

47641789

kjetil.rundhaug@utleiemegleren.no



Tilstandsrapport

Enebolig
Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
LIER kommune
gnr. 111, bnr. 81, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1294 **Referansenummer:** JH1572

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
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:
Tak: Saltak med helsveiset papp.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Grunnmur: Leca.
Fundament: Støpt betong.
Grunnmasser: Antas fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Oppvarming:
- Varmepumpe i spisestue.
- Peisovn i stue.
- Vedovn i gang underetasje.
- Elektriske varmekabler i entré, hall, vaskerom og bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med helsveiset papp.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmur, kledd med både stående og liggende trekledning.

Taket er bygget som en saltakkonstruksjon antas med undertak av bord.

Boligen har vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Boligen er utstyrt med en ytterdør fra tundøren i hoveddel og en standard ytterdør til hybelen, samt to terrassedører og en dør ut fra soverom i 1. etasje.

Boligen har et inngangsparti på ca. 7 m², en veranda på ca. 32 m² og en terrasse på ca. 22 m². Alle arealene er tekket med terrassebord. Verandaen er utstyrt med rekkverk i lakkert stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Gulvbelegg.

Vegger:
- Tapet.
- Brystningspanel.
- Malt panel.
- Malte plater.
- Malt mur.

Himling:
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en vedovn i underetasjen og peisovn i spisestuen.

Boligen har en malt tretrapp.

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

VÅTROM Gå til side

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

Slukene er av type plast med sveisemembran.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Veggene har malte overflater og malt puss, himling av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad utleiedel:
Vegger har baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulvet har gulvbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Kompositttplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av kompositt.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Wateguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitvarer:
- Komfyr
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Wateguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene har brystningspanel og tapet, mens gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet for hoveddel og boden i utleiedelen.

Avløpsrørene er av plast, og stakeluke er tilgjengelig i vaskerommet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom og veggventil i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet for hoveddel. Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden for utleiedel.

Det elektriske anlegget har automatiske sikringer. Sikringsskapet for utleiedelen er plassert i boden til utleiedelen, og sikringsskapet for hoveddelen er plassert i boden til hoveddelen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Boligen har ingen synlig drenering, og det antas at det er benyttet smøremembran fra byggeåret.

Boligen har en grunnmur av leca og fundament av betong.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

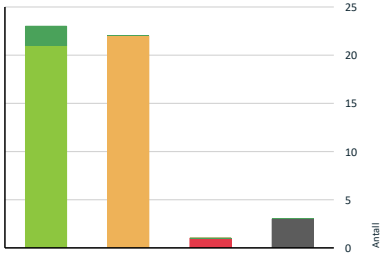
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret. Det er imidlertid gjort mindre endringer i rominndelingen i ettertid.

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

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Utleiedel > Bad > 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

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Utleiedel	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 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje - Utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med helsveiset papp.
Skjøtene er sveist, og tekkingen fremstår som jevn og helhetlig ved visuell kontroll fra taknivå.

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

- Det er registrert begroing på takflaten, noe som er vanlig tatt alder i betraktning.

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

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Begroing kan holde på fuktighet og bør fjernes for å forlenge takbeleggets levetid. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Takbeslag er montert nye i 2025.

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

- Det er registrert noe stående vann i takrennene, noe som tyder på dårlig fall og utilstrekkelig avrenning.
- Det er registrert mindre lekkasjepunkter i takrennene, med drypp ved terrassen.

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 settes fordi forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, og noe utskifting bør påregnes i de kommende årene.
Jevnlig vedlikehold og rengjøring må påregnes for å sikre funksjon og hindre skader over tid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmur, kledd med både stående og liggende trekledning.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble kledningen på underetasjen og sørveggen skiftet i 2014.

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

- Deler av kledningen har ingen/lite lufting i nedre kant mot grunnmur.
- Det er registrert mindre, lokale råteskader i hjørnebordene og på synlige deler av bordkledningen i takutstikket.

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting bak kledningen, noe som kan redusere treverkets levetid og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid.
Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen. Gitt alder på deler av kledningen, må også noe vedlikehold påregnes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget som en saltakkonstruksjon antas med undertak av bord.
Det er ingen adkomst til kryploftet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet eller ventilert.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

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

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

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

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en ytterdør fra tundøren i hoveddel og en standard ytterdør til hybelen, samt to terrassedører og en dør ut fra soverom i 1. etasje.

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et inngangsparti på ca. 7 m², en veranda på ca. 32 m² og en terrasse på ca. 22 m².
Alle arealene er tekket med terrassebord. Verandaen er utstyrt med rekkverk i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Målt rekkverkshøyde på 0,86 meter.
- Ingen membran er lagt under terrasse og ukjent membran over garasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket.
Selv om dagens løsning kan være i samsvar med tidligere forskriftskrav, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter rekkverkshøyde.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker – særlig for barn og eldre.

I tillegg antas det at det enten ikke er membran over inngangspartiet, eller at eksisterende membran over garasjen er av eldre dato.
Dette bør følges opp med kontroll og eventuelt vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og sikre tilstrekkelig levetid på underliggende konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Gulvbelegg.

Vegger:
- Tapet.
- Brystningspanel.
- Malt panel.
- Malte plater.
- Malt mur.

Himling:
- Malte plater.
- Takessplater.

Det er registrert noe ujevn farge på parkettgulvet i stuen i hoveddelen.
Dette skyldes at det har ligget et teppe over området, noe som har ført til at gulvet der ikke har vært eksponert for lys over tid.

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 1 Radon

I følge tidligere eier ble det installert radonsug i 2015 av Allrad Radoneksperten Jonn Bakke i Drammen.
Siste målinger ble utført i 2020 med årsmiddel verdi på 40 Bq/m³ i stort soverom i 2. etasje og årsmiddel verdi på 30 Bq/m³ i stue 1. etasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med en vedovn i underetasjen og peisovn i spisestuen.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen er fra byggeåret og har dermed overskredet halve levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre soppdannelse og avflassing på grunnmur i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktutslag kan over tid medføre skader på konstruksjonen, som råte og svekkelser i materialene. Det anbefales en grundigere undersøkelse for å vurdere omfanget og årsaken til fuktproblemet. Aktuelle tiltak kan være forbedret drenering, etablering av fuktsperre eller utskifting av skadede bygningsdeler.

Kjellerrom og andre arealer under terreng er særlig utsatt, og stiller strenge krav til drenering, tetting og ventilasjon for å opprettholde et stabilt og sunt inneklima.

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.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er kun montert håndløper på en side av trappen.

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

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

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren i 1. etasje hoveddel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

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 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast med sveisemembran.

Gjenværende forventet levetid: 14 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet 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.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater og malt puss, himling av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har tidligere vært registrert mindre misfarging og muggdannelse på vegger, noe som bør ses i sammenheng med dreneringsforholdene. Det er ikke observert tegn til svekkelser eller behov for utbedringer per i dag, men det er alltid en risiko for fuktproblemer i rom med vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Det er registrert mindre sprekker på gulvbelegget, samt noe ufagmessig finish på vegger og rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste utførelsesavvik kan skader oppstå uforutsett. Det bør påregnes utskifting/vedlikehold av gulvbelegget.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Gulvbelegget er ikke tilfredstillende avsluttet over gulvflate.
- Gulvbelegget er ikke klemt under klemring.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt kum.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til ytre vegg.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

Generell

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

Badet er oppført av Byggtapetsermester Kai Eknes.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har baderomsplater, og himlingen består av malte plater.

Det er registrert mindre misfarging på nedkant av baderomsplatene, noe vedlikehold bør påregnes.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 15 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til ytre vegg. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.
Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til skade, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Kompositttplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av kompositt.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

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

Hvitvarer:
- Komfyr
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er registrert noe mindre skjevheter på innredningen/benkeplaten på kjøkkenet.
- Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 er satt som en helhetsvurdering av kjøkkenet på grunn av alder.
Det må påregnes behov for noe oppgradering og vedlikehold i de kommende årene.

UNDERETASJE - UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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



SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har brystningspanel og tapet, mens gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet for hoveddel og boden i utleiedelen.
Rørene er fra 2014/2015 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenet i hybelen.
- Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast, og stakeluke er tilgjengelig i 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.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom og veggventil i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestuen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 0-3 år

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

TG 1 Varmtvannstank

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

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

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

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

TG 2 Varmtvannstank - Utleiedel

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

Gjenværende forventet levetid: 5 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget har automatiske sikringer.
Sikringsskapet for utleiedelen er plassert i boden til utleiedelen, og sikringsskapet for hoveddelen er plassert i boden til hoveddelen.
Anlegget har én felles strømmåler, men utleiedelen har i tillegg en egen seriemåler for å registrere sitt forbruk.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 - 2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer på mindre arbeid datert til 2014-2015. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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 fjell, sprengsteinsfylling og pukk.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen synlig drenering, og det antas at det er benyttet smøremembran fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av leca og fundament av 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.
- Det er registrert noe mindre løs murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger for vann og avløp antas å være originale fra byggeåret.
Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern, noe som var vanlig på tidspunktet.
Tilstanden er vurdert utelukkende på bakgrunn av alder og antatt materiale, da det ikke foreligger dokumentasjon eller er gjennomført nærmere undersøkelser.

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

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	105			105	54
Underetasje	63			63	7
Underetasje - Utleiedel	51			51	
SUM	**219**				**61**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Stue, Kjøkken, Spisestue, Kott, Gang		
Underetasje	Bod, Entré, Hall, Soverom, Bod 2, Garasje, Vaskerom, Toalettrom		
Underetasje - Utleiedel	Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Teknisk rom		

Kommentar

TBA:
- Veranda på ca. 32 m²
- Terrasse på ca. 22 m²
- Inngangsparti på ca. 7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret. Det er imidlertid gjort mindre endringer i rominndelingen i ettertid.

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

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	183	36

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Kott 1. etasje på ca. 2 m²
- Garasje på ca. 18 m²
- Bod underetasje hoveddel på ca. 14 m²
- Bod underetasje utleiedel på ca. 2 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Eirik Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	111	81	16	0	1237.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Sørumlia 34			

Hjemmelshaver
Steen Birte Camilla, Moe Eirik Weinwick

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Sørumlia på en solrik og frittliggende tomt med vid utsikt fra Drammensfjorden til Lierdalen.
Det er kort vei til Lier stasjon, noe som gir gode pendlermuligheter, samt enkel adkomst til E18.
Området er barnevennlig med nærhet til skole, barnehage og turterreng i Kjekstadmarka.

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.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 375 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no			Gjennomgått		Nei
Boligsjekk Anticimex 2018			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave 2018			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	08.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sørumlia 34, 3426 GULLAUG
Gnr 111 - Bnr 81
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/JH1572

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

Moe, Eirik	9578-5999-4-2415530	2025-06-09 10:59:24
Steen, Birte Camilla	9578-5998-4-1012148	2025-06-10 10:37:05

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
9. jun. 2025

Oppdragsnummer
10-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørumlia 34, 3426 GULLAUG

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Birte Camilla Steen, Eirik Weinwick Moe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 100441503
Forsikret i: Winterbergh

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: Alt dette i henhold til tidligere eier: Rørlegger Jørn Olsen, Lierstranda. Bad oppe renovert 2014, bad need renovert i 2015. Alt av vann og avløp innvendig er fra 2014/15. Rør-i-rør, water guard. I 2018/19: Installering av nye blandebatterier fra Tapwell på vasker og dusj, fjerning av dusjkabinett og installasjon av dusjdører bad oppe og ny vask og nytt blandebatteri på kjøkken: Skoger vann og avløp AS, Drammen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt dette i henhold til tidligere eier: Bad oppe: 2014 av Protan AS, Drammen Bad nede: 2015 av Byggtapetsermester Kai Eknes, Tranby

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

Nei

Eventuell kommentar: Må eventuelt høre med Rørlegger Jørn Olsen, Lierstranda

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til forrige eier: Ny terrasse og platting lagt i 2015 (mangler membran). Ny garasjeport installert i 2015 (mangler bluetooth åpner). Installert radonsug i 2015: Allrad Radoneksperten Jonn Bakke, Drammen. Alle vinduer skiftet i 2014, Natre. Inngangsdør skiftet i 2014, Tundøren (levert av Maxbo). Parkett skiftet i 2014, Parador Eik Markant. Persienne stuevinduer oppe montert i 2015 av Kjells Markiser. Bytte av vindskier (på sørsiden av hus), islektebord og beslag (på nord- og sørsiden) er gjort av Tømrer Jørgen Sveaas AS, Lier i 2025. Egeninnsats: Åpnet opp mellom hus og garasje og satt inn dør i 2019. Fikset tak i inngangsparti. Også malt og pusset deler av himling i takoverbygg ved inngangsparti. Dette er gjort i 2025.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På de arbeider gjort av BDM Elektro AS så foreligger det samsvarserklæringer, se boligmappa.no. I henhold til tidligere eier: BDM Elektro AS, Tranby. Det meste av det elektriske anlegget ble skiftet i 2014/15. I 2. etasje er alt rensket og installert på nytt. I 1. etasje er noe av det gamle beholdt bl.a. kjøkken nede. Installert varmekabler begge bad, vindfang, vaskerom, stue i hybel og gang/hall nede. Nytt innhold i sikringsskap med automatsikringer. Det ble installert egen strømmåler i hybel. Varmekabler og fliser lite WC nede i 2019 utført av selger (ufaglært).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tidligere eier: Alt av vann og avløp innvendig er fra 2014/15 gjort av Rørlegger Jørn Olsen, Lierstranda.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så lenge vi har bodd her.

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

Nei

Eventuell kommentar: Den er koblet til kommunalt anlegg.

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke oljetank på tomten så vidt oss bekjent.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt under i 2018 og 2019: Sliping og voksing (hvit pigmentert) av alle gulv i hovedenhet: Johansen & Sønn Gulvsliperi AS, Oslo. Installasjon av kompositt kjøkkenbenk og ny kompositplate på vegg bak kokeplate på kjøkken: S. Sigvartsen Steinindustri AS, Avd. Lier. Lakkering av kjøkkeninnredning: Sprøytelakkering AS, Våle. Alle overflater utover gulv og tak er malt eller tapetsert: Alt av maling, tapetsering, listlegging, lakkering av dører, innsetting av nye dører og dørkarmer. De fleste dører og dørkarmer i hoveddelen av huset er byttet ut: Malerhuset AS, Drøbak. Installasjon av PAX garderobeskap i gang nede: Eget arbeid.

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? I henhold til tidligere eier ble det installert radonsug i 2015: Allrad Radoneksperten Jonn Bakke, Drammen. Det ble målt snittverdi litt over 100 så det ble installert radonsug i 2015. Målinger foretatt av Radonor i 2020 viser snittverdier på 30 og 40 i henholdsvis 1. etasje og underetasjen.

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se separat melding fra feier.

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: Misfarging av parkett i nord-østre-hjørne i soverom 2 i hybel pga fukt. Denne misfargingen har vært der over lang tid (5 år+) uten at den har blitt nevneverdig verre. Da rommer ikke har varmekabler vil vi oppfordre til å holde rommet oppvarmet hele tiden for å blant annet unngå kondens.

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

Ja

Beskriv: Ved ekstrem nedbør eller frostspreng så kan det lekke vann inn bak takrenner på et begrenset område på begge sider av husets langsider.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det kommer litt maur inn på badet på vårparten, men de stopper fort og helt når vi legger ut maurmiddel.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det mangler en lyspære i komfyren på kjøkkenet. Det mangler også holdere for lysene i kjøkkenviften over kokeplaten. Den ene skuffen i fryseren i kombiskapet i hybel er ødelagt. Noen av lysbryterne er litt tunge å trykke på og må noen ganger trykkes inn flere ganger for å skru på lyset.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover tilstandsrapporten som er utarbeidet i sammenheng med salg.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger arealmålinger i takstrapport fra 2018.

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

Ja

Beskriv: Det er ikke utstedt ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

Eventuell kommentar: Fantastiske naboer og særdeles hyggelig nabolag.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tviler sterkt på at det skal være en oljetank nedgravd på eiendommen.

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

Ja

Beskriv: Må huske å skru av vannkranen til vannuttak ute hver høst før frosten kommer. Kranen finner dere i liten bod før garasjen.

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: 10-0201/25

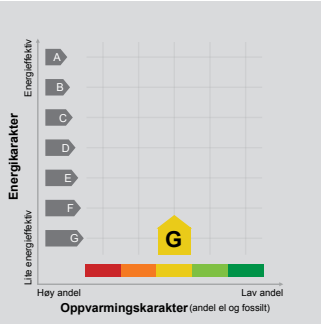
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Steen, Birte Camilla	2025-06-10	Moe, Eirik	2025-06-09
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Steen, Birte Camilla		bankID Moe, Eirik	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørumlia 34
Postnummer	3426
Sted	GULLAUG
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	16
Bygningsnummer	160843543
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131574
Dato	05.06.2025



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 27 233 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:

27 101 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister

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 med utleiedel
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	219
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 9: 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 10: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Sørumlia 34

Nabolaget Sørum - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	4 min 2.2 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7... 43 elever, 3 klasser	9 min 4.7 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 254 elever, 22 klasser	9 min 5 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min 5 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	10 min 6 km

Offentlig transport

Lier stasjon Linje L1, R13	5 min 0.5 km
Lier stasjon Linje 73, 79, 139	7 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

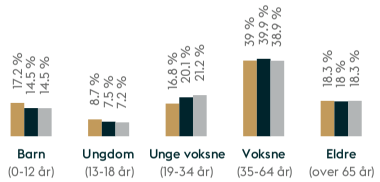
Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehag... 106 barn	18 min 1.6 km
Linnesstranda barnehage (1-5 å... 49 barn	5 min 2.8 km
Utsikten barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 5.2 km

Dagligvare

Kiwi Gullaug	4 min
Kiwi Vitbank	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Tuverud ballslette	4 min
Kunterud balløkke	11 min
Family Sports Club Akropolis L...	7 min
EVO CC Drammen	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Midlertidig brukstillatelse
(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1.)

Arkiv nr. 503.1-111/25

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 111 br.nr. 25 br.navn Tomt nr.16,Sørumlia III.
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Tunnelvegen, Lierbyen.

Lier bygningsråds sak nr. 418/67.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert

Byggherre: Åvald G. Lontveit,Tunnelvegen, Lierbyen.

Byggemelder: D.s.

Ansvarshavende: Harald Aasland, Reistad.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Bolighus med en leilighet, en hybelleilighet og garasje.

Under besiktigelse den 27/10-1969 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister.

Brukstillatelsen tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

Mangler:	Frist:
Mindre arbeider i underetasje/kjeller og utvendig	15/5-70.

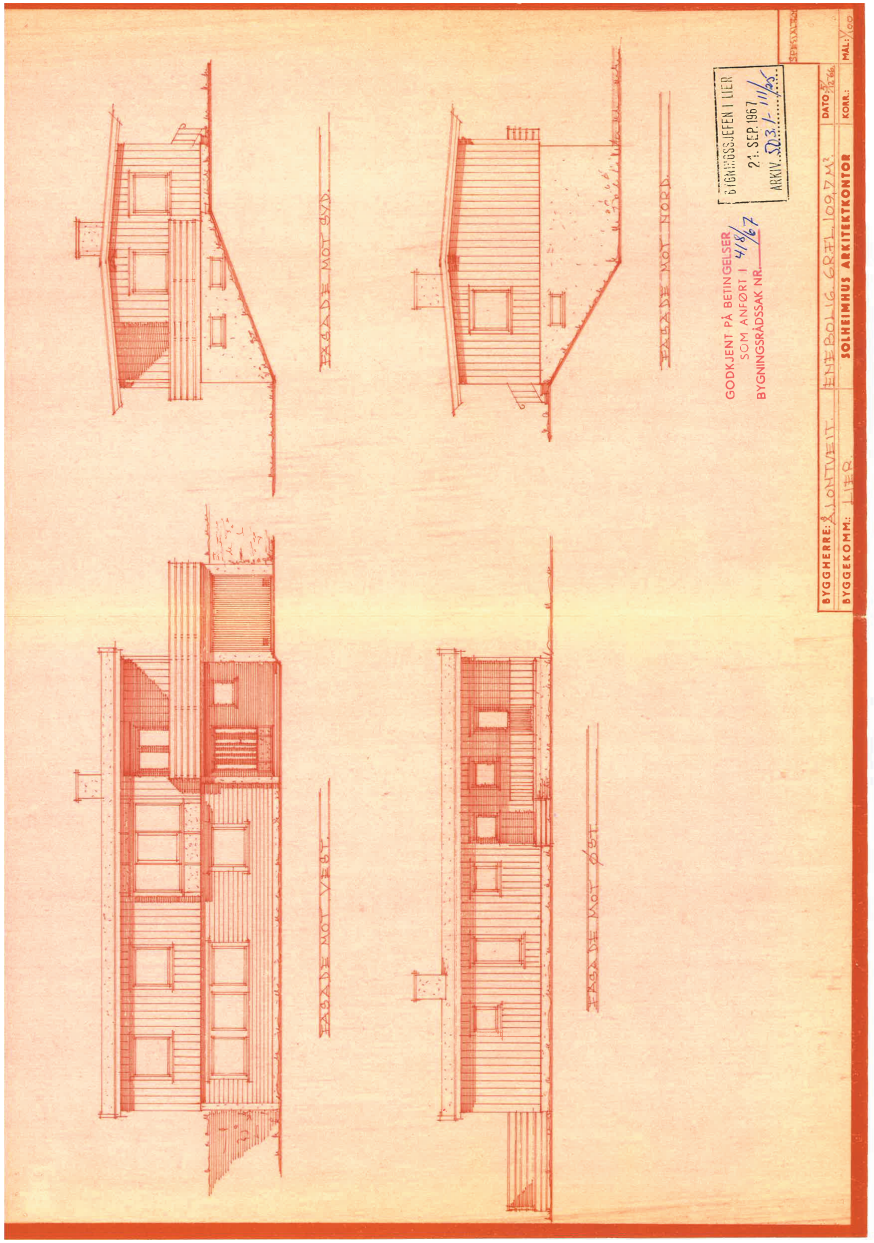
Nybefaring. Våren 72.

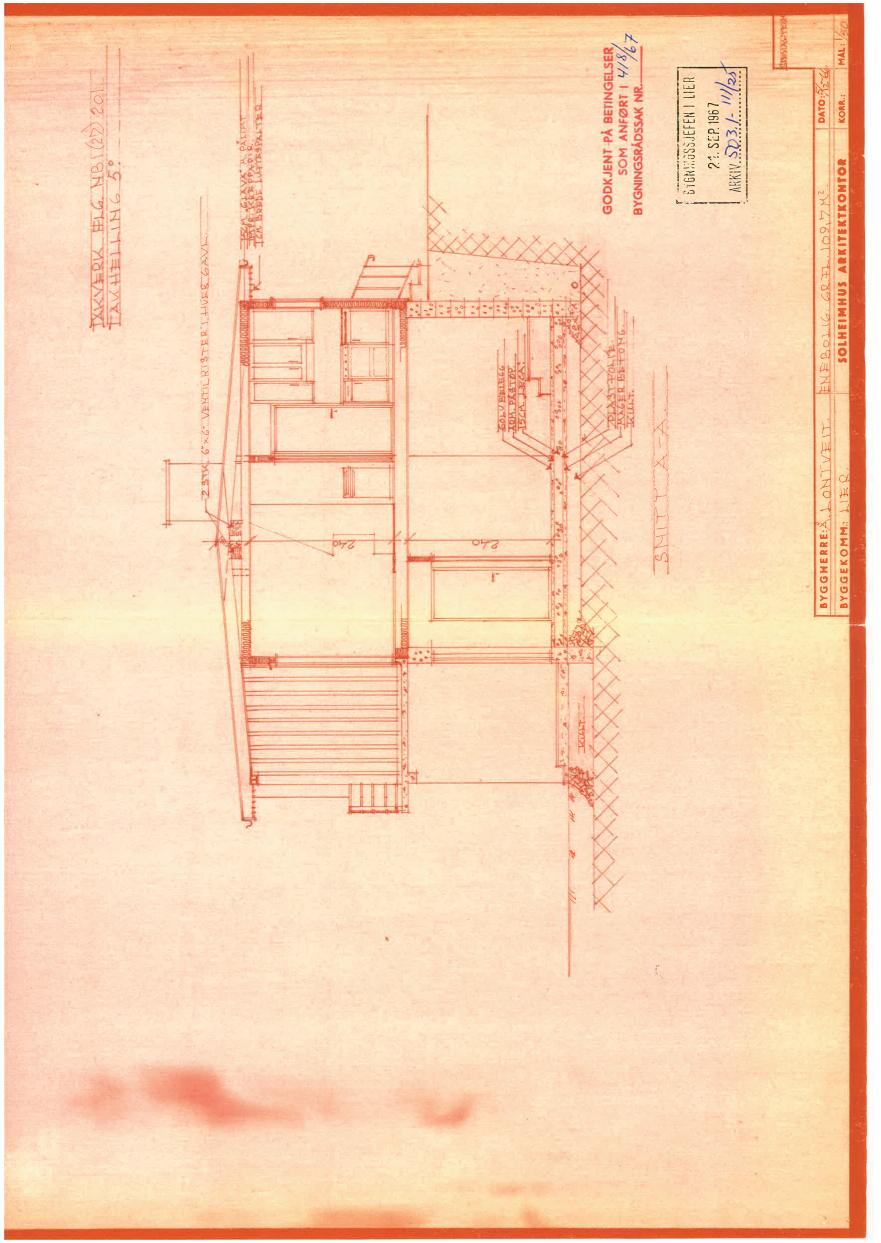
7/10-71 N.E.Rud

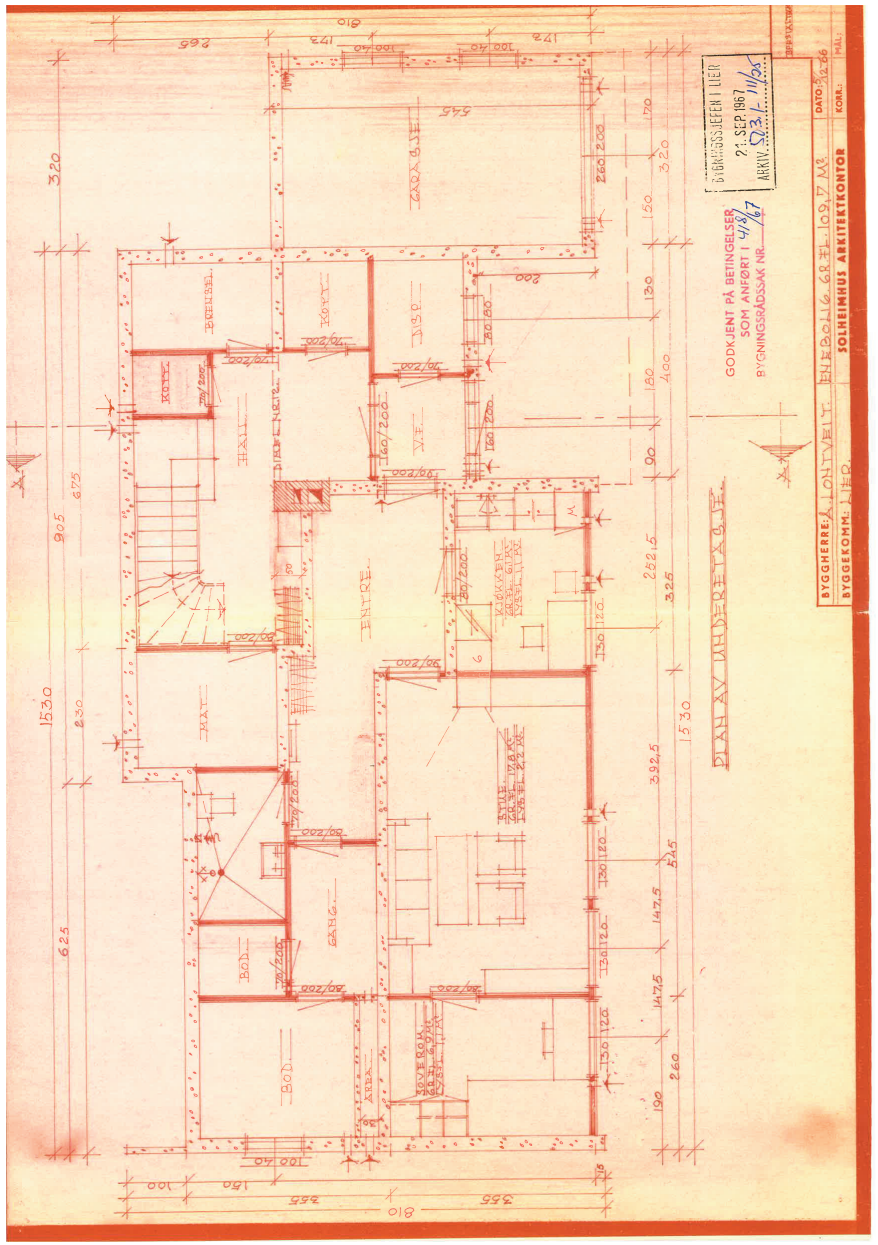
Lierbyen, den 4/11-1969.
Ifølge fullmakt

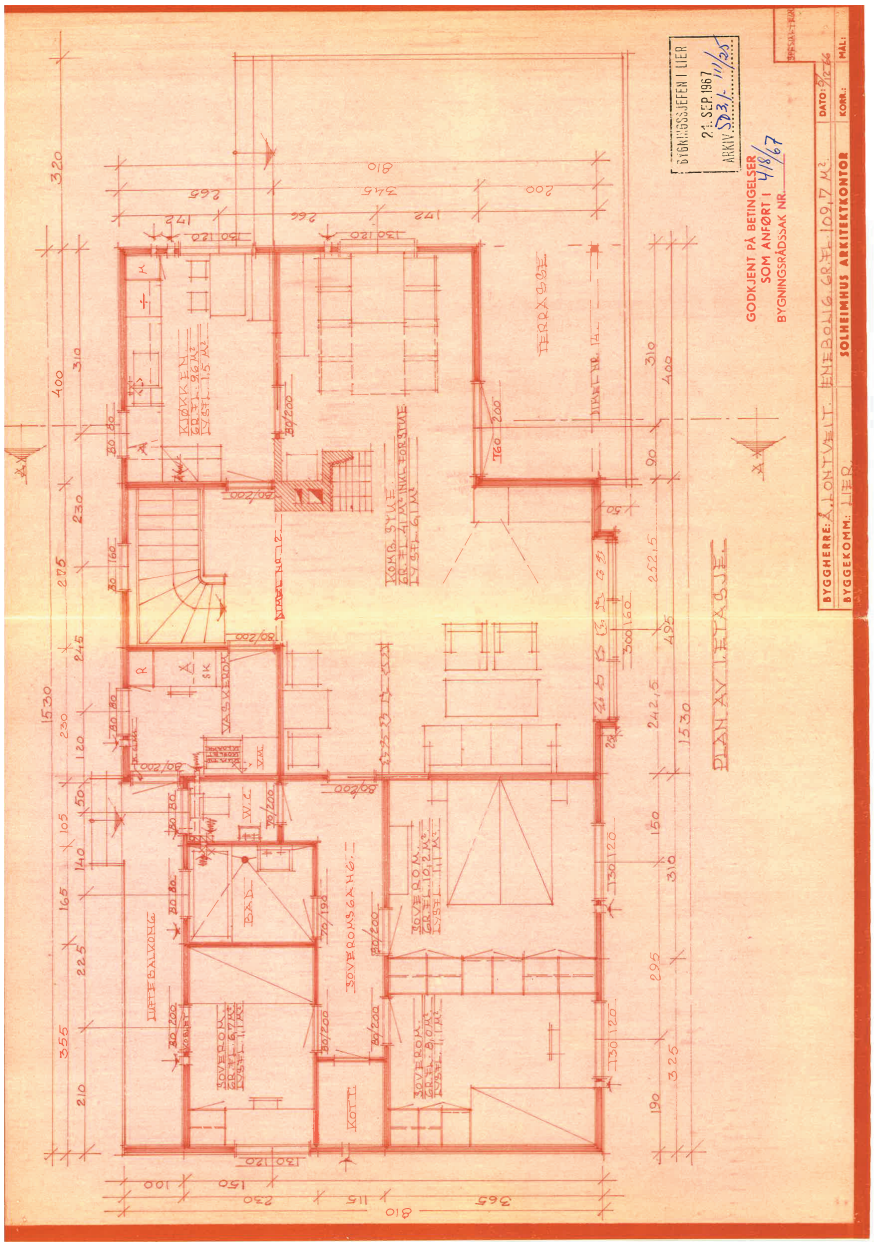
A. O. Røine.
bygningskontrollør.

2500 - 12-68 - Ekspresstr.


FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I
BYGNINGSRÅDSSAK NR.
BYGNINGSSJEFEN I LIER
21. SEP. 1967
ARKIV:
BYGGHERRE:
BYGGEKOMM: LIER
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
DATO:
KONR.:
MÅL:


TAKVERK
TAKHELLING
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I
BYGNINGSRÅDSSAK NR.
BYGNINGSSJEFEN I LIER
21. SEP. 1967
ARKIV:
BYGGHERRE:
BYGGEKOMM: LIER
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
DATO:
KONR.:
MÅL:


PLAN AV UNDERETASJE
BYGGHERRE: A. LONTVEIT
BYGGEKOMM. LIER
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 4/8/67
BYGNINGSSJEFEN I LIER
21. SEP. 1967
ARKIV 523.1 11/35


PLAN AV 1. ETASJE
BYGGHERRE: A. LONTVEIT
BYGGEKOMM. LIER
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 4/8/67
BYGNINGSSJEFEN I LIER
21. SEP. 1967
ARKIV 523.1 11/35

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**111**	Bruksnr.	**81**	Festenr:	**16**	Seksjonsnr:	
Adresse:	**Sørumlia 34, 3426 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 28.05.2025

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

STEEN BIRTE CAMILLA
SØRUMLIA 34
3426 GULLAUG

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/993 Sørumlia 34-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.01.2024 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: Roger Andersen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at hull i skorsteinsvangen etter gammelt røykrør ikke er murt igjen på godkjent måte (for tynt murverk).
Dato:	26.01.2024
Frist:	25.02.2024
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	U.etg. Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullet tettes på forskriftsmessig måte i henhold til skorsteinens krav.

2.	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange.
Dato:	26.01.2024
Frist:	25.02.2024
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Listverk inntil skorsteinen i 1.etg. Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	26.01.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Gammelt slukkeapparat. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

2.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	26.01.2024
Gjelder:	Ildsted - Plassering: 1 etasje
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Beskyttelsesrista bak vedovnen i 1.etg må festes.

3.	Anmerkning: Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	26.01.2024
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Kjeller
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Noe utett mellom røykrør og røykrørsinnføring. Bør tettes med ny pakning.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

STEEN BIRTE CAMILLA
SØRUMLIA 34
3426 GULLAUG

Sørumlia 34-H0101, 3312-111/81/16/0

Roger Andersen
roger.andersen@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

MOE EIRIK WEINWICK
SØRUMLIA 34
3426 GULLAUG

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/993 Sørumlia 34-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.01.2024 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: Roger Andersen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at hull i skorsteinsvangen etter gammelt røykrør ikke er murt igjen på godkjent måte (for tynt murverk).
Dato:	26.01.2024
Frist:	25.02.2024
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	U.etg. Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullet tettes på forskriftsmessig måte i henhold til skorsteinens krav.

2.	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange.
Dato:	26.01.2024
Frist:	25.02.2024
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Listverk inntil skorsteinen i 1.etg. Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	26.01.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Gammelt slukkeapparat. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

2.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	26.01.2024
Gjelder:	Ildsted - Plassering: 1 etasje
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Beskyttelsesrista bak vedovnen i 1.etg må festes.

3.	Anmerkning: Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	26.01.2024
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Kjeller
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Noe utett mellom røykrør og røykrørsinnføring. Bør tettes med ny pakning.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

MOE EIRIK WEINWICK
SØRUMLIA 34
3426 GULLAUG

Sørumlia 34-H0101, 3312-111/81/16/0

Roger Andersen
roger.andersen@drbv.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/401329/90
Uthentet 2025-05-27 09:30

Stempelmerker : kr. 160,oo.

Dagb. nr. 1329/66
L.R.H. 16.4.

B y g g s e l k o n t r a k t.

Mellom Lars Sørum som grunneier og Åvald G. Lontveit (f.26/10 14) som bygsler, er det dags dato inngått sådan bygselkontrakt:

1. Lars Sørum bygsler og bortfester herved for en tid av 99 - nittini år en parsell av sin eiendom gr.nr. 111, br.nr. 25 i Lier, til Åvald G. Lontveit, Røykenveien 11, Asker, (og rettsretterfølgere).

   Parsellen har tomt nr. 16 iflg. utparselleringskartet. Iflg. oppmålingsforretningen har parsellen et areal på 1220,oo m2.

2. I årlig bygselavgift betaler bygsleren (og rettsetterfølgere) kr. 439,oo tilsvarende 4 % av grunnverdien iflg. den foreliggende pristakst kr. 9.oo pr. m2.

   Prosentsatsen skal forøvrig følge de satser som prismyndighetene til enhver tid fastsetter - dog minimum 4 %.

   Bygselavgiften betales forskuddsvis for hvert år - for 1965 betales avgiften ved bygselkontraktens underskrift. Senere betales avgiften innen 15. februar hvert år. Hvis avgiften ikke betales innen en måned etter forfald, betales renter etter vanlig utlånsrente for 1.ste prioritets lån, f.t. 5 %. Renter regnes i tilfelle fra forfallsdag.

   Som sikkerhet for bygselavgiftens riktige betaling skal grunneieren ha 1.ste prioritets pant i de på bygselgrunnen oppførendes bygninger - eller i tilfelle av ildsvåde i assuransesummen. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfalden festeavgift for inntil 1 år, foruten retten til framtidig avgift. Hvis Den Norske Stats Husbank har ydet lån mot sikkerhet i eiendommen, må enhver forhøyelse av grunnleien forelegges Husbanken til godkjennelse. Blir reglene om regulering av grunnleien forandret, skal de nye regler automatisk gjelde for de eiendommer som har lån i Husbanken. Når Husbankens lån er innfridd, gjelder kontraktens vanlige bestemmelser.

   Betales ikke bygselavgiften i rett tid og etter skriftlig påkrav med 1 - en - måneds varsel, har grunneieren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/401329/90
Uthentet 2025-05-27 09:30

rett til å sette festerett med bygninger under auksjon til skadesløs betaling av bygselavgiften med renter og omkostninger. Retten til underretning og løsningsfrist etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 frafalles, likeså retten til utsettelse av tvangsauksjon etter § 111.

3. Bygselavgiften er basert på konsumprisindeksen pr. 15/12 1964, stor 119,6 iflg. oppgave fra Statistisk Sentralbyrå, og skal kunne forhøyes tilsvarende såfremt denne indeks stiger. Såfremt indeksen faller, skal senere fastsatt høyere avgift kunne reduseres tilsvarende, idet festeavgiften dog aldri skal kunne settes lavere enn den avgift som er bestemt i nærværende bygselkontrakt. Regulering av avgiften blir i tilfelle å foreta hvert 3.die år, hvis ikke prisloven bestemmer noe annet. Slik regulering av avgiften skjer uten tilbakevirkende kraft.

   Såfremt Statistisk Sentralbyrå skulle opphøre med å utarbeide konsumprisindeks, må partene enes om nytt reguleringsgrunnlag. Såfremt partene ikke blir enig, fastsettes det nye reguleringsgrunnlag med endelig og bindende virkning av en voldgiftsrett overensstemmende med Rettergangslovens kap. 32 om voldgift. Det er partenes forutsetning at voldgiftsretten, innen den avsier sin dom, skal ha forelagt spørsmålet for prismyndighetene og Statistisk Sentralbyrå til uttalelse.

4. Etter 10 - ti - år av festetiden har grunneieren rett til når som helst i festetiden å kreve at festerne ved kjøp skal innløse inntil 5 parseller pr. år. Krav herom fremsettes med 1 - ett - års varsel. Såfremt leieforholdene vanskeliggjør/umuliggjør innløsning kan festerne kreve innløsningen utskutt med inntil 1 - ett - år.

   Parsellenes innløsningssum fastsettes til festegrunnlaget, regulert i samsvar med konsumprisindeksen.

   Grunneieren vil drøfte med bygslerne om hvem det passer best for å foreta innløsning.

5. Tomten må bebygges innen 3 - tre - år etterat vei, vann- og kloakk er i orden. I motsatt fall har grunneieren rett til å annullere bygselkontrakten og kreve tomten tilbake.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/401329/90
Uthentet 2025-05-27 09:30

- 3 -

Bygselkontrakten kan ikke overdras sålenge tomten er ubebygget. Hvis grunneieren ikke har innløst bygselkontrakten - d.v.s. tilbakebetalt til bygsleren hans utgifter til vei, vann- og kloakk samt den betalte bygselavgift innen 3 - tre - måneder etter skriftlig varsel, har bygsleren rett til selv å overdra bygselkontrakten.

6. Tomten må ikke uten grunneierens tillatelse benyttes til fabrikk, pensjonat, hotell eller annen forretningsvirksomhet. Grunneieren forbeholder seg å bestemme hvilke parseller eventuelt skal benyttes til forretningsvirksomhet. Forøvrig må på de bygslede tomter ikke drives noen virksomhet som ved røk, larm, stank o.s.v. er til gene for naboene.

7. Bygsleren må uten vederlag tillate at ledninger for vann og kloakk samt ledninger og stolpefester for elektrisk strøm og telefon blir lagt over eller på tomten i overensstemmelse med de foreliggende planer og de endringer som senere måtte bli vedtatt. Det samme gjelder adgang til å reparere og vedlikeholde disse anlegg. Ved slike arbeider skal terrenget settes i samme stand som før gravningen begynte. Eventuelle skader erstattes etter skjønn hvis ikke mindelig overenskomst oppnåes. Forøvrig har Lier Bygningsråd den fulle avgjørelse m.h.t. ledningenes plassering. Det skal tas hensyn til at ledningenes plassering gjør minst mulig skade for bygslerens tomt.

8. Grunneieren bygsler bort bare råtomten. Bygsleren må derfor selv ta initiativet til opparbeidelse av de nødvendige veier, vann og kloakk overensstemmende med reguleringsplanen. Hvis det blir stiftet andelslag som skal stå for disse arbeider, plikter bygsleren å bli medlem av et slikt andelslag og blir underkastet lagets vedtekter. Også disse vedtekter blir i tilfelle bindende for bygsleren - således også bestemmelsen om innbetaling til vei, vann og kloakk. Medlemskapet følger tomten. Ved overdragelse inngår den nye kjøper som nytt medlem mens den tidligere bygsler går ut.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/401329/90
Uthentet 2025-05-27 09:30

- 4 -

9. Forøvrig gjelder for hele utparselleringsarealet - således også for nærværende bygselkontrakt - de vedtekter som Lier Kommune har godkjent for utparselleringsområdet. Bygsleren vedtar disse vedtekter som bindende for nærværende tomt som han har bygslet.

10. Den veigrunn som medgår i utparselleringsfeltet blir å betale av samtlige bygslere med en like stor anpart på hver. Oppmålingsvesenet i Lier har beregnet den samlede veigrunn til 12.657 m2 med fradrag av 235,oo m2 vedr. Birger Øens anpart. Arealet til veigrunnen utgjør således 12.422 m2 som skal fordeles med en like stor anpart på hver bygsler, således at hver bygsler må betale veigrunnen etter 303,oo m2. På hver bygsler faller det således kr. 2.727.oo

Veigrunnen skal innløses over 10 - ti - år med en tiendepart hver gang - første gang 1/6 1966. Det til enhver tid skyldige beløp forrentes med 5 % p.a. fra 1/6 1965. Grunneieren skal ha panterett i de oppførendes bygninger for det til enhver tid skyldige beløp med renter.

Bygsleren får ikke hjemmel til veigrunnen, idet denne blir å tilskjøte Lier Kommune på det tidspunkt kommunen overtar veiene.

11. De arealer som utlegges til friarealer, skal også betales av bygslerne - med en like stor anpart på hver. Iflg. oppgave fra Oppmålingsvesenet i Lier utgjør de samlede arealer 6.960 m2. som skal fordeles på de 41 bygseltomter. Det faller således 170.oo m2 på hver bygsler. I årlig bygselavgift betaler bygsleren (og rettsetterfølgere) kr. 61.20 - sekstien 20/100 kroner - tilsvarende 4 % av grunnverdien iflg. den foreliggende pristakst.

Bygselavgiften betales forskuddsvis for hvert år - første gang ved bygselkontraktens underskrift. Senere betales bygselavgiften samtidig med den øvrige bygselavgift som bestemt under kontraktens punkt 2.

Grunneieren skal forøvrig ha samme sikkerhet for denne avgifts betaling som bestemt foran under punkt 2.

Videre skal grunneieren ha samme rett til regulering av denne bygselavgift som bestemt foran.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/401329/90
Uthentet 2025-05-27 09:30

- 5 -

12. De 2 andelslag - Sørumlia II og Sørumlia III - kan gjensidig benytte de veier og vannledninger som hver av andelslagene opparbeider uten at noen av andelslagene skal ha noen erstatning eller betaling i den anledning. Dimensjoneringen av vannledningene skal være slik at alt kan samkjøres. Videre må det foretas en skjønnsmessig fordeling av utgiftene til felles hovedkloakk. Dette forhold er grunneieren uvedkommende.

13. Hvis det blir krevet at det skal bygges felles rensetank for utparselleringsfeltet, skal utgiftene herved - og mulige driftsutgifter ved anlegget - deles med en like stor anpart på alle utparsellerte tomter i utparselleringsfeltet. Grunneieren har intetsomhelst med dette å gjøre.

14. Hovedbølets eier har vederlagsfritt rett til å bruke de anlagte hovedveier på utparselleringsfeltene.

15. Bygselgrunnen garanteres fri for pengeheftelser.

16. For de tomter som har opparbeidet felles stikkvei, kan bruksretten til denne stikkvei ikke endres.

17. De trær som står på bygseltomten ved kontraktens underskrift kan ikke hugges og fjernes av grunneieren. Senere disponerer bygsleren i hele bygseltiden det som vokser på tomten.

18. Grunneieren har rett til for en byggetomt å tilkoble sin vann- og kloakkledning inn på andelslagenes vann- og kloakkledninger på det gunstigste sted uten å betale noen utgifter til disse anlegg. Grunneieren skal videre for denne ene tomt ha rett til å benytte andelslagenes veier uten noen utgift.

    Disse omkostninger blir å fordele likt mellom samtlige utparsellerte tomter - altså for begge andelslag.

19. Utenom bygselavgiften betaler bygsleren alle omkostninger ved skylddeling, oppmåling, pristakst, stempel og tinglæsningsutgifter m.v. samt tariffmessig provisjon til eiendomsmegler Wahl. Omkostningene betales etter oppgave fra megleren.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/401329/90
Uthentet 2025-05-27 09:30

- 6 -

20. Nærværende bygselkontrakt er utferdiget i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene erholder hvert sitt, hvorhos 1 eksemplar blir beroende hos eiendomsmegler Wahl. Bygsleren beholder det tinglyste eksemplar av bygselkontrakten. Partene er bekjent med at nærværende bygselkontrakt må stemples innen 30 dage fra dato.

Drammen, den 5. april 1966.

Som grunneier:
Lars Sørum.

Som bygsler:
Åvald G. Lontveit.

At nærværende bygselkontrakt er underskrevet i mitt/vårt påsyn attesteres. Likeledes attesteres at begge er over 21 år.

D.U.S.

O. W a h l.
Statsaut. eiendomsmegler.

Rett avskrift :
GS/BA

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: 10-0201/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørumlia 34 3426 GULLAUG

Betegnelse: Gnr 111, bnr 81, fnr 16, fnr 16 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