

Stampehaugen 6



Velkommen til

# Stampehaugen 6



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

# Sjåstad/Gifstadfeltet

## Lys og pen enebolig med meget barnevennlig beliggenhet i etablert boligfelt - 2 garasjer + carport - Utsikt - Markanært

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 100 000,- |
| Omkostninger | 103 850,- |
| Totalpris | 4 203 850,- |
| BRA-i | 152 kvm |
| Totalt BRA | 231 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1985 |


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







## Kort fortalt

Velkommen til Stampehaugen 6!

Dette er en stor og velholdt enebolig med barnevennlig beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Sjåstad. Innholdsrik planløsning, flotte uteplasser og gode solforhold gir ideelle rammer for familieliv. Det er kort gangvei til Oddevall barneskole, og for den turinteresserte er det mange fine turløyper innover skogen.

Noen høydepunkter:

- Innholdsrik enebolig over to plan med god planløsning
- Flere terrasser og uteplasser
- 3 soverom og 1 bad + separat toalett
- 2 garasjer, carport og gode parkeringsmuligheter
- Peis og varmepumpe
- Stilrent IKEA-kjøkken
- Barnevennlig område nær skole, barnehage og turområder
- Kort vei til kollektivtransport

# Arealer og innhold

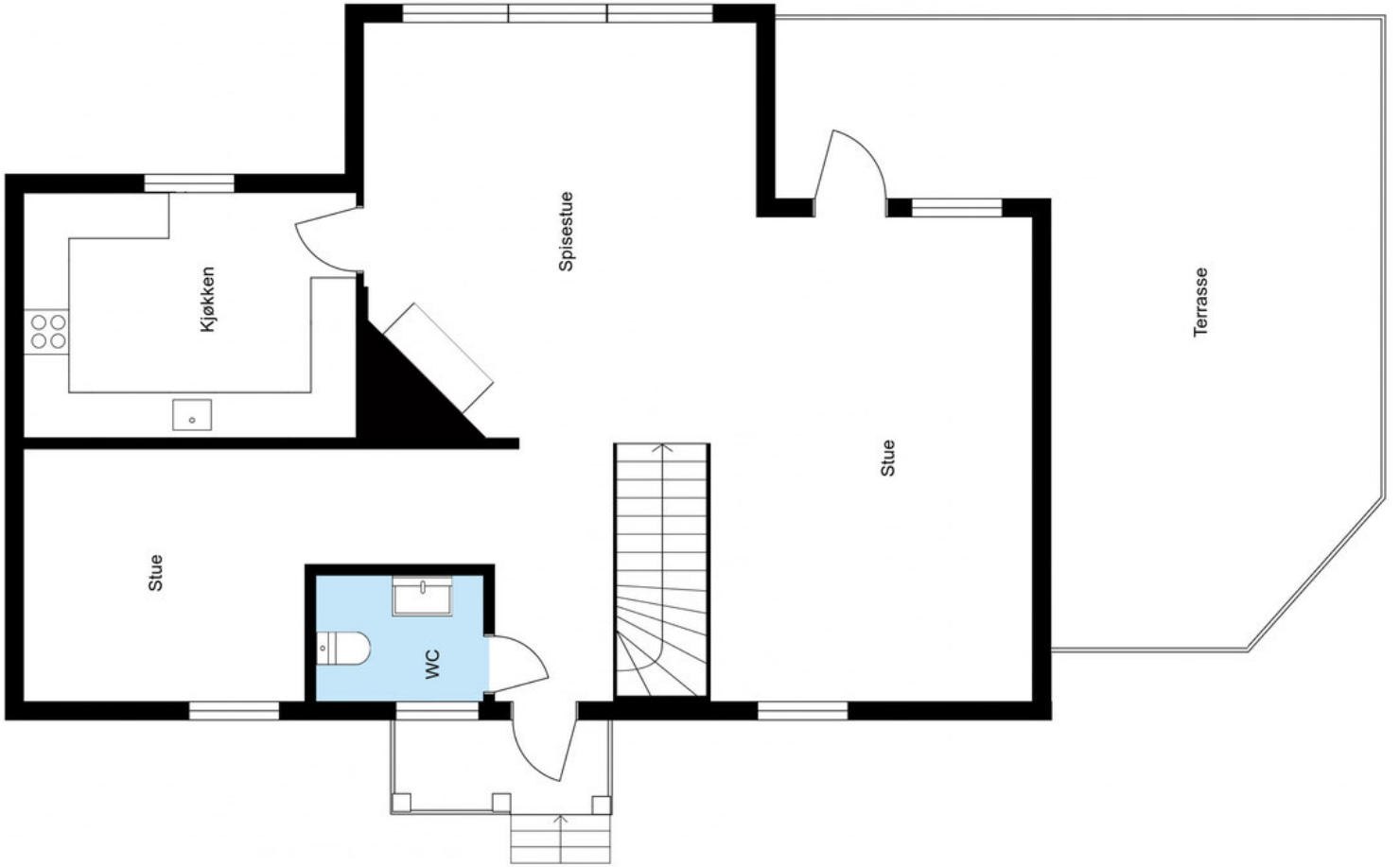
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 152 kvm |
| BRA-e: | 79 kvm |
| Totalt BRA: | 231 kvm |
| TBA: | 81 kvm |

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Entrè, bod, bad, vaskerom, hall, gang, mulig garderoberom og 3 soverom
BRA-e: 20 kvm. Utebod
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 21 kvm.

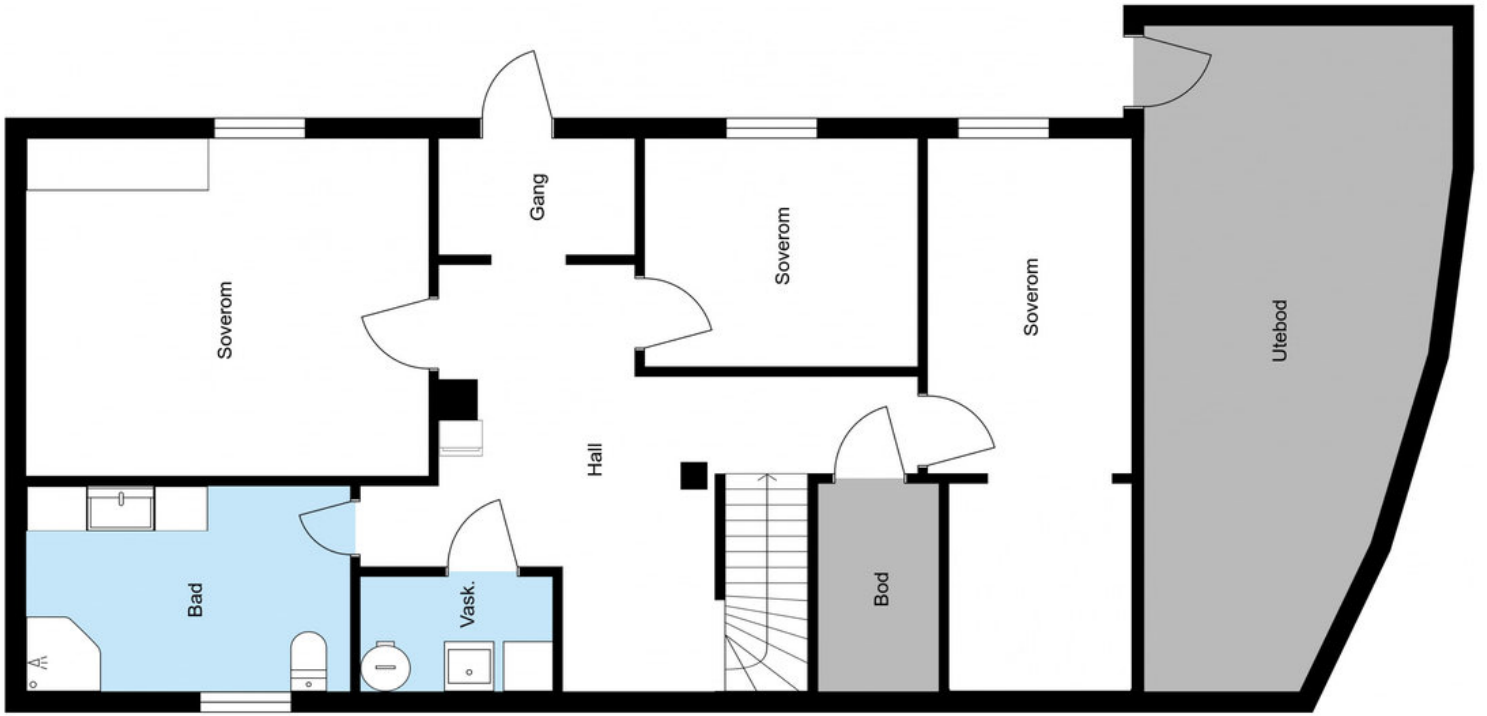
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. 2 stuer, spisestue, toalettrom og kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 60 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
BRA-e: 24 kvm. Garasje m/carport
Total BRA: 56 kvm.




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Plantegning hovedetasje




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Plantegning underetasje








































TORDENTROLLET


TROLL























Informasjon

# Stampehaugen 6

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
10-0215/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83, bnr 74 (ideell andel 1/1)  i Lier kommune

### Selgere
Pernille Klem - Hvistendahl
Henrik Røren Klem - Hvistendahl

### Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 203 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 223 050,- (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
1985

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 79 kvm
Totalt BRA: 231 kvm
TBA: 21 kvm

**Beskrivelse:**
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Entrè, bod, bad, vaskerom, hall, gang, mulig garderoberom og 3 soverom
BRA-e: 20 kvm. Utebod
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 21 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 80 kvm. 2 stuer, spisestue, toalettrom og kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Utebod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 60 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
BRA-e: 24 kvm. Garasje m/carport
Total BRA: 56 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse bak huset på ca. 28 m²
- Veranda på ca. 32 m²
- Platting ved inngang på ca. 8 m²
- Platting/terrasse i hage på ca. 13 m²

BRA-e:
- Utebod på veranda på ca. 3 m²
- Utebod i underetasje på ca. 20 m²
- Garasje på ca. 32 m²
- Garasje m/carport på ca. 24 m²

## Solforhold

Sol fra tidlig morgen til ca. 19.30 midtsommers

## Innhold

Underetasje:
72 m². Entrè, bod, bad, vaskerom, hall, gang, mulig garderoberom og 3 soverom

1. etasje:
80 m². 2 stuer, spisestue, toalettrom og kjøkken

## Standard

Underetasje:
I underetasjen ønskes du velkommen av en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy. Videre finner du en innbydende hall med ildsted som skaper en lun atmosfære. Etasjen rommer hele tre soverom, hvorav ett har direkte tilknytning til et romslig ekstra rom som kan benyttes som walk-in-closet – perfekt for deg som ønsker orden og oversikt. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant, og har elektriske varmekabler i gulv. I tillegg har du et vaskerom med egen utslagsvask og opplegg for vaskemaskin – praktisk plassert med adkomst fra hallen.

1. etasje
Hovedetasjen byr på to lyse og luftige stuer, ideelle for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til terrasse med gode solforhold – perfekt for varme sommerdager og hyggelige kvelder. Kjøkkenet er et velholdt IKEA-kjøkken med profilerte fronter, flislagt over benk ny koketopp fra 2019. Etasjen har også et separat toalettrom med vegghengt WC og servantinnredning – praktisk plassert for både gjester og daglig bruk. Det er også utgang til en romslig terrasse på baksiden hvor man får kveldssol på midtsommeren.

## Parkering

To garasjer og en carport. Det er montert elbillader i den øverste garasjen.

## Modernisering og påkostninger

2007:
- Byttet tak

2008:
- Nytt bad

2019:
- Ny koketopp (induksjon)
- Byttet markise
- Installert elbillader

2020:
- Oppgradert elanlegget
- Installert varmepumpe

2023:
- Pusset opp barnerom

2024:
- Byttet gulv i hovedetasje
- Fundamentert utestue

Uteområdene har blitt oppgradert over flere år

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er hentet fra egenerklæringen:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Dette er gjort før vi overtok boligen, vi har ikke mottatt dokumentasjon på arbeidet. Nytt toalettrom i hovedetasje er bygget mellom 2017 og 2019.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har leid inn et snekkerfirma til å fundamentere og støtte opp terrasse/utestue i ytterkant. SNEKKER OG TØMRER AS, org: 928 235 300 Tak byttet i 2007, før vi overtok boligen.

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:
Juli 2019: Installasjon av elbillader (utført april), byttet til automatsikringer og overspenningsvern - utført av Ing. Ivar Pettersen AS.
Juli 2020: Nye stikk kjøkken, montert utelamper, installasjon av sikkerhetsbryter på varmtvannsbereder, nye jordklemmer på jordelektrode, montert komfyrvakt, ny kurs stekeovn, installasjon av varmepumpe, 3 nye kurser til varmepumpe, terrassestikk og opplegg for utvendig boblebad - utført at NK Elektriske AS
April 2024: Nye lamper barnerom, ny lampe salong, ny lampe vindfang, fjerning av stikk i stue - utført av BDM Elektro AS
August 2024: Fjernet varmefolie i stue og tettet kontakt - utført av Arro Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? Juli 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. Ivar Pettersen AS, utført april 2019, samsvarserklæring fra juli 2019 da dette ble gjort som et større arbeid med å oppgradere elektrisk anlegg.

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: Reparert kjøkkenkran, samt byttet to albuer på tilførsel av varmtvann og kaldtvann tilkjøkkenkran.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Satt opp toalettrom i del av tidligere stue/oppholdsrom.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning til offentlig nett.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Hatt kontroll/service på varmepumpe høst 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er bom på fuger rundt sisterne, mulig fukt i kassen som er bygget rundt sisternen, vi har maur på bad (oppdaget i slutten av juni i år) og i vaskerom (tilknyttet hverandre) som kan indikere fukt. Det har vært en liten lekkasje fra en vaskemaskin på vaskerommet, usikker på om det kan ha kommet fukt nederst på veggen i forbindelse med dette. Årsak var defekt vaskemaskin, som er byttet.

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: Ifølge tidligere eier ble badet renovert i 2008 på grunn av fukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Terrassedør er sprukket i utvendig panel, men den fremstår som tett. Fuktskader i terrassegulv på nedre platting, samt platting bak hus. Rekkverk rundt nedre platting samt rekkverk ut mot veien fremstår råttent enkelte steder.

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

Beskriv: Hatt feil på ledning mellom sikringsskap og garajse som utløste jordfeil, dette er reparert og i orden av elektriker. Hatt jordfeil på varmelamper på terrasse, disse er derfor koblet fra anlegget og ikke i drift.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Utestue har blitt skjev ettersom den ikke var støttet opp i ytterkant, det er nå støpt og støttet opp.

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 er nylig oppstått maur på badet, dette ble oppdaget etter sommerferie i år. Rentokil har vært på befaring og sagt at disse trolig bor i noe isopor i bygningsmassen, og ikke er mulig å gjøre noe med sommerstid. Det er sort jordmaur, disse gjør ikke skade på konstruksjonen. De anbefalte å forsøke åtebehandling i mars/april. Per nå er det behandlet med Permetrin og det er ikke lenger maur i baderommet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Feil på stråleovner på terrasse, disse er koblet fra anlegget, men ikke fjernet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Sommer 2024: vannskade i stue og et soverom (lekkasje fra feilmontert varmepumpe, dekket av forsikring), utbedret av Ocab AS. Sommer 2025: maur i bad og vaskerom, meldt forsikring vært befaring fra VIS Forsikring /Rentokil. Ikke noe som kan behandles per nå, de anbefalte eventuelt åtebehandling til våren.

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? Byggeteknisk gjennomgang med arealmåling foreligger fra januar 2019. Progetto AS.

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

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

## Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

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

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med decraplater.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur, utvendig stående kledning.
Grunnmur: Multimur

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking og loft: Mose og slitasje på tak, dårlig ventilasjon og fuktskjolder i undertak
- Takrenner og beslag: Eldre, dårlig fall og drypp – bør følges opp
- Fasade/kledning: Manglende lufting og tegn til råte på enkelte panelbord
- Vinduer og dører: Eldre, slitte og vanskelige å åpne/lukke. Punkterte glass
- Terrasser/uteplasser: Grunnet lav rekkverkshøyde og behov for vedlikehold
- Etasjeskille hovedsoverom: Høydeforskjell på 15 mm innen 2 m – innenfor toleransegrense, men gir TG2
- Radon: Ingen dokumentasjon – måling anbefales
- Pipe og ildsted: Over halvparten av levetid passert
- Rom under terreng: Grunnmur er multimur - særlig fuktutsatt og høy skadefrekvens
- Innvendige trapper: Mangler håndløper og har for store åpninger iht. dagens krav
- Svartmaur: Observert, se egenerklæring fra selger
- Bad (2008): Aldersrelaterte forhold – fliser, membran og sluk med kort gjenværende levetid. Liten lekkasje i sisternen.
- Toalettrom: Kun naturlig avtrekk – mekanisk avtrekk anbefales
- Vann og avløpsrør: Over 25 år gamle – moderat risiko for fremtidige skader
- El-anlegg: 5 år siden siste kontroll – TG2 settes som forholdsregel
- Fuktsikring og drenering: Antas fra byggeåret – slitasje, manglende topplist
- Grunnmur: Mindre overflatiske sprekker
- Terreng: Dårlig fall enkelte steder, økt risiko for vannansamling ved grunnmur
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Originale – over forventet brukstid

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vaskerom: Må totalrenoveres. Slitasje og manglende tettesjikt gir høy risiko for fuktskader. Kostnadsestimat: 100.000–300.000 kr
- Terrasser/uteplasser: Råteskader i trekonstruksjoner. Kostnadsestimat: 10.000–50.000 kr

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjon våtrom: ikke mulig med hulltaking.

Tekniske installasjoner:
Vannrørsystemet består av hovedsaklig kobber og plast (rør i rør) til toalettrom.
Avløpsrør av plast.
Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

### Innbo og løsøre

Vaskemaskin, frysekum i garasjen og kjøleskap i garasje/bod følger ikke handelen
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stuen.
- Peisovn i hall og stue.
- Varmefolie i ett soverom.
- Elektriske varmekabler på bad og toalett.
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 015 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 17 990,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon: 4 930,- for standard løsning
- Vann og avløp: 13 060,- Basert på ett forbruk på 121 m3.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Lier kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 608,- pr år.

- Alarm fra Sector alarm kr 757,- pr mnd.
- Internett fra Viken fiber kr 1 069,- pr mnd.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 074 943,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 299 773,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Tryg
Polisenr: 4021552

### TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber (har ikke tv, mulighet for å bestille fra leverandør)

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 639 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en skrånende tomt med varierende terreng og naturlig vegetasjon. Tomten er pent opparbeidet med flere uteplasser, inkludert terrasse, veranda og plattinger, som gir gode muligheter for uteopphold gjennom dagen. Det er også oppført to garasjer og en carport på eiendommen.

Tomten gir et variert og tilbaketrukket uttrykk, med gode solforhold og uteplasser for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

### Adkomst

Se kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med visningsskilt på fellesvisning.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Stampehaugen – et stille og etablert boligområde som er som skapt for små og store familiedrømmer. Her bor du i trygge omgivelser med begrenset trafikk og nærhet til både natur og fasiliteter, perfekt for deg som ønsker et rolig og barnevennlig nabolag hvor barna trygt kan leke ute.

Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehager, ballbinge og lekeplasser, og området byr på flotte turmuligheter sommer som vinter – enten du vil på skogstur, sykle i nærområdet eller ake i bakken rett ved. Her kan barna vokse opp med frihet, lek og fellesskap rett utenfor døren.

Dagligvarebutikker, kollektivtilbud og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig, og du kommer deg raskt både til Lier sentrum og Drammen. En perfekt kombinasjon av landlig ro og praktisk hverdagslogistikk!

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger i et rolig og etablert boligfelt. Bebyggelsen er variert med store tomter og grønne uteområder som gir

en åpen og luftig atmosfære.

### Offentlig kommunikasjon

Ca. 3 minutters gange til bussholdeplass med avgang mot Lier og Drammen hver time på hverdager.

### Skoler og barnehager

Oddevall barneskole som ligger noen minutters gange fra boligen og Sylling ungdomsskole. Det går skolebuss til Sylling morgen og ettermiddag.
Merikroken barnehage som nærmeste barnehage ligger ved Mehren ca 5 minutters kjøring fra eiendommen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.09.1986

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 06.07.1984 og det er følgende avvik fra dagens planløsning:
- Sprosser er fjernet på vinduene
- Soverom i hovedetasje er nå en tv-stue
- Det er etablert et soverom i underetasjen der det tidligere var tv-stue
- Veranda i hovedetasjen er utvidet med overbygg (ikke byggesøkt)

Det foreligger tegninger over garasje datert 31.07.1986 med ferdigattest gitt 18.09.1986
- Dette gjelder mest sannsynlig garasjen med carport ved siden av. Det er usikkert om den store garasjen med lagringsloft er byggemeldt kommunen

Kjøper overtar ansvar og risiko for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde iht. reguleringsbestemmelser for Gifstad datert 02.03.1984. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Konsesjon

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/83/74:
08.08.1984 - Dokumentnr: 406609 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettet etter Tgl § 18, ART 14.06.2007

### 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.

Selger opplyser også om følgende:
- Hakk i parketten under sofa i salong.
- Skruehull etter TV på barnerom.
- Lysbryter TV-stue er litt treg, men fungerer som den skal.
- Bryter på kjøkken ikke i bruk, lys under overskap erstattet av smartlys.
- Huskestativ er ikke festet i bakken.
- Skjeve hyller i kjøkkenrundellene.

### 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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave ink målstyrt facebook og instagramannonsering kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes ikke for PV kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

## Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Stampehaugen 6

# Tilstandsrapport

Enebolig
Stampehaugen 6, 3405 LIER
LIER kommune
gnr. 83, bnr. 74

**Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 152 m²**



**Befaringsdato:** 30.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1324 **Referansenummer:** HG8974

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## N Takst og Eiendom AS

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

**Rapportansvarlig**

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
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.



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
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 tekket med decraplater.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur, utvendig stående kledning.
Grunnmur: Multimur.

Oppvarming:
- Varmepumpe i stuen.
- Peisovn i hall og stue.
- Varmefolie i ett soverom.
- Elektriske varmekabler på bad og toalett.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- To garasjer og én carport.

**Enebolig - Byggeår: 1985**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av decraplater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gang.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass hovedsaklig fra 1984 og ett vindu med 2-lags glass fra 2007.

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

Boligen har terrasse og uteplasser: En terrasse på ca. 28 m² på baksiden av huset, en veranda på ca. 32 m², en platting ved inngangspartiet på ca. 8 m², samt en platting/terrasse i hagen på ca. 13 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.
- Eikeparkett.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Brystningspanel.
- Malte plater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe med sotluke plassert i underetasjen (hall), og peisovner med glassdør montert i både hall og stue. Pipen er helbeslått over tak.

Boligen har en tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Gulv og veggenr er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Hvitvarer.
- Micro.
- Stekeovn. (2019)
- Platetopp. (2019)
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert. (2020)
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulv og vegger er flislagte. Himling av takessplater.



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Beskrivelse av eiendommen

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av hovedsaklig kobber og plast (rør i rør) til toalettrom.

Avløpsrør av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

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

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har noe synlig dreneringspapp rundt boligen.

Boligen har en grunnmur oppført i multimur.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Stikkledninger for vann og avløp antas å være av jernrør og støpejern.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

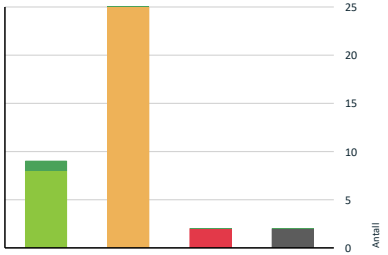
**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

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

# Sammendrag av boligens tilstand

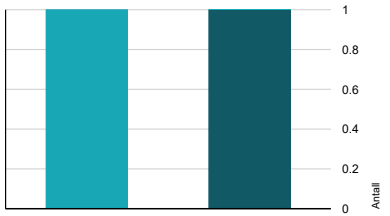
### Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Hovedsoverom** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | 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 |
| **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1985

**Kommentar**
Hentet fra eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen består av decraplater og er besiktiget fra takmøne.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 settes da det må påregnes videre vedlikehold av taktekkingen. Det anbefales å fjerne mose ved spyling og eventuelt behandle taket med egnet impregnering for å hindre skader på tekkingen og redusere risikoen for fuktinntrenging.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan fremskynde nedbrytning av takmaterialene, skape grobunn for råte og øke faren for lekkasjer. Dette kan redusere takets levetid og medføre kostbare utbedringer.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

- Det er registrert noe dårlig fall på enkelte takrenner, noe som medfører at vann ikke ledes effektivt til nedløp.
- Det er registrert mindre drypp fra takrenner.
- Det er registrert mose i takrennene.
- Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av deler med redusert funksjon.

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

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

TG 2 settes fordi omtrent halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
Utskifting i løpet av de kommende årene kan derfor ikke utelukkes.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

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



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

- Det er registrert noe råteskader på noen hjørnebord.

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

TG 2 settes fordi det er begrenset lufting bak kledningen, noe som kan redusere treverkets levetid og øke risikoen for fuktansamling og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som trenger inn bak kledningen.

Det er i tillegg registrert begynnende råteskader på enkelte panelbord. Manglende beskyttelse mot vær og fukt kan føre til oppsprekking av treverket og økt nedbrytning. Selv om skadene foreløpig ikke er omfattende, må vedlikehold eller utskifting av deler av kledningen påregnes.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gang.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket, trolig av eldre dato.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av begrenset ventilering av takkonstruksjonen, noe som over tid kan påvirke uttørkingsevnen og medføre økt fuktbelastning. Det er også registrert noen fuktskjolder i undertaket, noe som kan tyde på tidligere fuktpåvirkning. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere en nærmere kontroll ved fremtidig vedlikehold.

### TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass hovedsaklig fra 1984 og ett vindu med 2-lags glass fra 2007.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert noe avflassing på vinduer.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

### TG 2 Dører

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

TG 2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene. Justering og jevnlig vedlikehold må påregnes.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse og uteplasser: En terrasse på ca. 28 m² på baksiden av huset, en veranda på ca. 32 m², en platting ved inngangspartiet på ca. 8 m², samt en platting/terrasse i hagen på ca. 13 m².

Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Rekkverkshøyde under 1.0 meter.
- Det er registrert råte skader på terrasse/platting i hagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde og behov for vedlikehold.
Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere gjeldende forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens krav om 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall – særlig med tanke på barn og eldre.

TG 3 settes på grunn av råteskader.
Skadene må påregnes utbedret for å sikre god levetid og for å hindre videre følgeskader.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Eikeparkett.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Brystningspanel.
- Malte plater.

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

Det er registrert noe buling i gulvet i 1. etasje og noe mindre hakk i parketten, samt stedvis dårlig overflatefinish på laminatgulvet i soverom i underetasjen.

Overflatene er ellers 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Hovedsoverom

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

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

Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverommet.

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

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med sotluke plassert i underetasjen (hall), og peisovner med glassdør montert i både hall og stue. Pipen er helbeslått over tak.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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 gjennomført i soverom/garderobe for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.

Det tas likevel forbehold om at det kan foreligge fuktskader i konstruksjonen utenfor området som er tilgjengelig gjennom inspeksjonshullet.
Dreneringens funksjon og tilstand har stor betydning for risikoen for fuktpåvirkning over tid.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

**Konsekvens/tiltak**
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, da konstruksjonen erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt. Risikoen øker med alder, og spesielt ved innvendig isolering. Det er ikke observert synlige skader, men konstruksjonens oppbygning og boligens alder tilsier forhøyet fuktrisiko.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en 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.

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

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

### TG 2 Andre innvendige forhold

Svartmaur observert i bad og vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er opplyst at dette er under behandling, men omfanget og effekten av tiltakene er foreløpig usikker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skaderapport av Rentokill foreligger.

## VÅTROM



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

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 > BAD

### 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.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

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 > BAD

### TG 2 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:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 8 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

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

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Det er opplyst om lekkasje i en albue på sisternen. Dette fører til at sisternen fylles sakte.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Innredning og sanitærutstyr er fra 2008, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes i de kommende årene.

UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

**TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til ytre vegg og løsøre. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessakskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 3 Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Vaskerommet antas å være fra byggeåret.

Gulv og veggenr er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da vaskerommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

UNDERETASJE > VASKEROM

**TG KJ 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.
Byggessakskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

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

Hvitvarer.
- Micro.
- Stekeovn. (2019)
- Platetopp. (2019)
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert. (2020)
- Waterguard ikke montert.

# Tilstandsrapport

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

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

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom:
Rommet er pusset opp i perioden 2017-2019.
Gulv og vegger er flislagte. Himling av takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk fra toalettrommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrørsystemet består av hovedsaklig kobber og plast (rør i rør) til toalettrom.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

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

- Det er opplyst om at utekranen lekker ved bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG 1 **Varmesentral**

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2020, med siste service i høst 2024.

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 **Varmtvannstank**

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 4 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:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

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

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.
   **2020 Juli**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

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 samt tilgjengelig dokumentasjon.**



## TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse 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?



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

**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, stein og jord.
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 noe synlig dreneringspapp rundt boligen og antas å være fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Drenspappen bør avsluttes med topplist for å hindre inntrenging av fukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur oppført i multimur. Må sees i sammenheng med rom under terreng

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

**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 påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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.



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 | 80 | 3 | | 83 | 60 |
| Underetasje | 72 | 20 | | 92 | 21 |
| Garasje | | 32 | | 32 | |
| Garasje m/carport | | 24 | | 24 | |
| **SUM** | **152** | **79** | | | **81** |
| **SUM BRA** | **231** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Stue, Spisestue, Stue, Toalettrom, Kjøkken | Utebod | |
| Underetasje | Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet, Entré, Bod, Bad, Vaskerom, Hall, Gang | Utebod | |
| Garasje | | Garasje | |
| Garasje m/carport | | Garasje | |

**Kommentar**

TBA:
- Terrasse bak huset på ca. 28 m²
- Veranda på ca. 32 m²
- Platting ved inngang på ca. 8 m²
- Platting/terrasse i hage på ca. 13 m²

BRA-e:
- Utebod på veranda på ca. 3 m²
- Utebod i underetasje på ca. 20 m²
- Garasje på ca. 32 m²
- Garasje m/carport på ca. 24 m²

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**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



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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** | 149 | 3 |

**Kommentar**

Enebolig

S-rom:
- Bod i underetasje på ca. 3 m²

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.7.2025 | Emil Nguyen | Takstingeniør |
| | Pernille Klem-Hvistendahl | Kunde |
| | Henrik Røren Klem-Hvistendahl | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3312 LIER | 83 | 74 | | 0 | 639.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Stampehaugen 6

**Hjemmelshaver**

Klem-Hvistendahl Henrik Røren, Klem-Hvistendahl Pernille

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Stampehaugen ligger høyt og fritt til på Oddevall, med utsikt over nærområdet.
Boligen har en rolig beliggenhet i et etablert boligområde, med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter.

**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 |
|---|---|
| 3 700 000 | 2019 |

# Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Boligmappa.no | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.08.2025 | |
| 2 | 08.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
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.

Stampehaugen 6, 3405 LIER
Gnr 83 - Bnr 74
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/HG8974

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0215/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Stampehaugen 6, 3405 LIER

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Pernille Klem, Henrik Røren Hvistendahl

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mars 2019

**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: 4021552
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Dette er gjort før vi overtok boligen, vi har ikke mottatt dokumentasjon på arbeidet. Nytt toalettrom i hovedetasje er bygget mellom 2017 og 2019.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Dette er gjort før vi overtok boligen, vi har ikke mottatt dokumentasjon på arbeidet.

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

**Eventuell kommentar:** Dette er gjort før vi overtok boligen, vi har ikke mottatt dokumentasjon på arbeidet.



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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vi har leid inn et snekkerfirma til å fundamentere og støtte opp terrasse/utestue i ytterkant. SNEKKER OG TØMRER AS, org: 928 235 300 Tak byttet i 2007, før vi overtok boligen.

**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:** Juli 2019: Installasjon av elbillader (utført april), byttet til automatsikringer og overspenningsvern - utført av Ing. Ivar Pettersen AS. Juli 2020: Nye stikk kjøkken, montert utelamper, installasjon av sikkerhetsbryter på varmtvannsbereder, nye jordklemmer på jordelektrode, montert komfyrvakt, ny kurs stekeovn, installasjon av varmepumpe, 3 nye kurser til varmepumpe, terrassestikk og opplegg for utvendig boblebad - utført at NK Elektriske AS April 2024: Nye lamper barnerom, ny lampe salong, ny lampe vindfang, fjerning av stikk i stue - utført av BDM Elektro AS August 2024: Fjernet varmefolie i stue og tettet kontakt - utført av Arro Elektro AS.

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

**Når ble kontrollen utført?** Juli 2020

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ing. Ivar Pettersen AS, utført april 2019, samsvarserklæring fra juli 2019 da dette ble gjort som et større arbeid med å oppgradere elektrisk anlegg.

**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:** Reparert kjøkkenkran, samt byttet to albuer på tilførsel av varmtvann og kaldtvann til kjøkkenkran.

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

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Satt opp toalettrom i del av tidligere stue/oppholdsrom.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning til offentlig nett.

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

Ja

**Beskriv:** Hatt kontroll/service på varmepumpe høst 2024.

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Det er bom på fuger rundt sisterne, mulig fukt i kassen som er bygget rundt sisternen, vi har maur på bad (oppdaget i slutten av juni i år) og i vaskerom (tilknyttet hverandre) som kan indikere fukt. Det har vært en liten lekkasje fra en vaskemaskin på vaskerommet, usikker på om det kan ha kommet fukt nederst på veggen i forbindelse med dette. Årsak var defekt vaskemaskin, som er byttet.

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

Nei



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

Ja

**Beskriv:** Ifølge tidligere eier ble badet renovert i 2008 på grunn av fukt.

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

Ja

**Beskriv:** Terrassedør er sprukket i utvendig panel, men den fremstår som tett. Fuktskader i terrassegulv på nedre platting, samt platting bak hus. Rekkverk rundt nedre platting samt rekkverk ut mot veien fremstår råttent enkelte steder.

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

Ja

**Beskriv:** Hatt feil på ledning mellom sikringsskap og garajse som utløste jordfeil, dette er reparert og i orden av elektriker. Hatt jordfeil på varmelamper på terrasse, disse er derfor koblet fra anlegget og ikke i drift.

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

Ja

**Beskriv:** Utestue har blitt skjev ettersom den ikke var støttet opp i ytterkant, det er nå støpt og støttet opp.

**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 er nylig oppstått maur på badet, dette ble oppdaget etter sommerferie i år. Rentokil har vært på befaring og sagt at disse trolig bor i noe isopor i bygningsmassen, og ikke er mulig å gjøre noe med sommerstid. Det er sort jordmaur, disse gjør ikke skade på konstruksjonen. De anbefalte å forsøke åtebehandling i mars/april. Per nå er det behandlet med Permetrin og det er ikke lenger maur i baderommet.

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

Ja

**Beskriv:** Feil på stråleovner på terrasse, disse er koblet fra anlegget, men ikke fjernet.

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Sommer 2024: vannskade i stue og et soverom (lekkasje fra feilmontert varmepumpe, dekket av forsikring), utbedret av Ocab AS. Sommer 2025: maur i bad og vaskerom, meldt forsikring vært befaring fra VIS Forsikring /Rentokil. Ikke noe som kan behandles per nå, de anbefalte eventuelt åtebehandling til våren.

**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?** Byggeteknisk gjennomgang med arealmåling foreligger fra januar 2019. Progetto AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

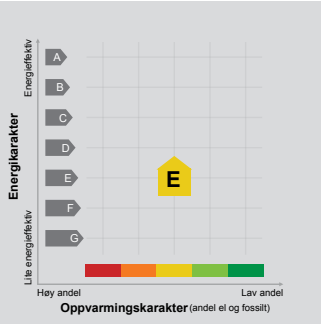
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 10-0215/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Stampehaugen 6 |
| Postnummer | 3405 |
| Sted | LIER |
| Kommunenavn | Lier |
| Gårdsnummer | 83 |
| Bruksnummer | 74 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 8038961 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-138795 |
| Dato | 23.06.2025 |




**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 25 015 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:

| | |
|---|---|
| 25 015 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Redusér innetemperaturen**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
**- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1985 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 149 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

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

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 0100 Eiendomsbetegnelse

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **83** | Bnr: | **74** | Fnr. | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Stampehaugen 6, 3405 Lier** | | | | | | |
| Eier: | **Henrik R Klem-Hvistendahl og Pernille Klem-Hvistendahl** | | | | | | |
| Eiendommens areal (hvis oppmålt): | **641 m2** | | | | | | |

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

## 0200 Bygningsstatus

| | |
|---|---|
| Bruksareal: | **? m2. Må måles opp.** |
| Byggtype: | **Enebolig og garasje.** |
| Angivelse av alder: | **1986.** |

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

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

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

## 1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:**

Lier kommune
Planseksjonen

Lier Graving og Transport AS
Årkvislaveien

3400 LIER

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 2012/6391-24586/2014 | Hans Furuvold | 03.11.2014 |

**FERDIGATTEST**
Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr:
773/2014

Behandling:
Delegerte saker, Plan

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | Stampehaugen 6 | Gnr/Bnr: | 83/74 |
| Tiltakshaver: | Pål Fossheim | Adresse: | Stampehaugen 6, 3405 LIER |
| Ansvarlig søker: | Lier Graving og Transport AS | Adresse: | , |
| Tiltakets art: | Endring av bygg - reperasjon | Bruksareal: | m² |
| Tillatelse gitt: | 14.11.2012 | Vedtaksnr: | 738/2012 |

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra Lier Graving og Transport A/S som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Hans Furuvold
Avdelingsingeniør Byggsak

Rådhuset Postboks 205, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 88000

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

# Ferdigattest
(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr. 511-83/74

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 83 br.nr. 74 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Stampehaugen 6, Lier

Lier bygningsråds sak nr.

Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 24.7.86.

Byggherre: Egill Krossen

Byggemelder: Anebyhus A/S, Tollbugt. 29, Drammen

Ansvarshavende: O.gr.m.: Egil Knudsen, Tollbugt. 29, Drammen
Gr.m.: Kjell Erik Johansen, Tempelvegen 69, 3475 Sætre

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Enebolig

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 29.8.86.

Anmerkninger:

Ovennevnte byggearbeid er utført. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

3400 Lierbyen, den 1. september 1986

G. Belgum

M. Røskaft
avd.ing.

HKK IV

Lier kommune
Teknisk etat

Knut Fredrik Andersen
Stampehaugen 6

3400 LIER

**FERDIGATTEST**
(Etter plan- og bygningsl. av 14.7.86, § 93, jfr. § 99 nr.1)

Anmelder:
Kåre Fossli
Gifstadbråtan 8
3400 LIER

| Eiendom/byggested : | Gnr.: | Bnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|---|
| Stampehaugen 6 | 83 | 74 | 0 | 0 |

Deres søknad : 18.08.86

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Garasje

Behandling/vedtak : Behandlet av teknisk sjef

Vedtak dato : 18.09.86 Saksnr.: 198/86

Vannmålernr. : Antall pipeløp:

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendfring krever særskilt godkjenning.

Dato: 02.05.96

Robert Ronde Hansen
avdelingsleder
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Gro H. Bråthen
fagleder
dir.tlf. 32 22 04 18

Kopi til ansvarshavende: Kåre Fossli, Gifstadbråtan 8.

Lierbyen
Rådhuset
Bilbo

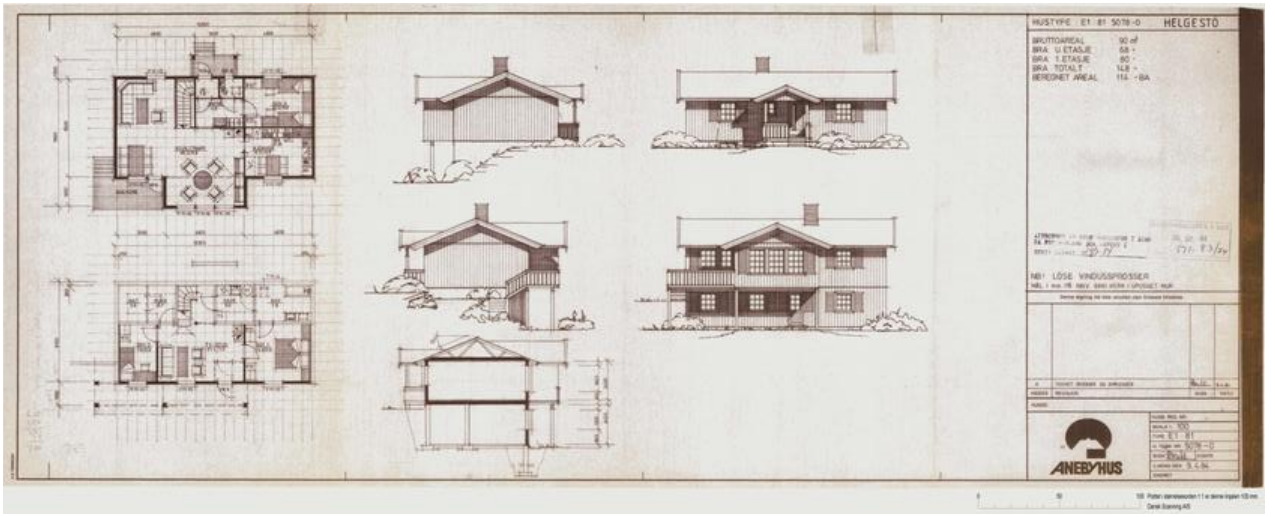
Telefon
32 22 04 00
32 22 04 01

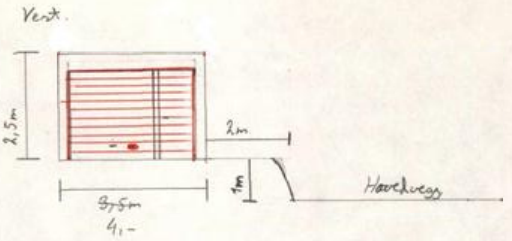
Telefax
32 22 01 01
32 22 01 02

Postadresse
Postboks 205
3401 Lier

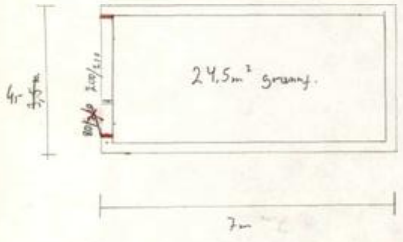
Bankgiro
2260 07 00476

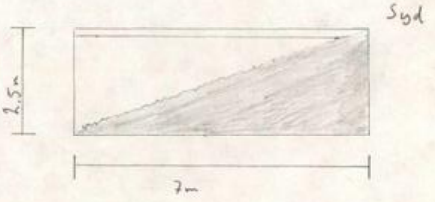
Postgiro
0803 549 9009


HUSTYPE : E1 - 81 5078 -0
HELGESTØ
BRUTTOAREAL 90 m²
BRA U.ETASJE 58 -
BRA 1.ETASJE 60 -
BRA TOTALT 118 -
BEREGNET AREAL 118 - BA
NB! LØSE VINDUSSPROSSER
ANEBYHUS




AVPRORERT AV BYGNINGSSJEFEN I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 5/9-86




BYGNINGSSJEFEN I LIER
19. 08. 86
ARKIV 511-83/74

arb. art: Garasje mlts: 1:100 Dato: 21/7-86.

sign: Kåre Vidar Fossli.

Stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 2. mars 1984

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET GIFSTAD

GNR. 83 BNR. 1 M.FL.

## 1.0 GENERELT

Disse bestemmelser gjelder for det område som på plankartet, datert 01.03.82, er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder for boliger og offentlig formål
- Trafikkområder
- Friområder
- Fellesareal for flere eiendommer

## 2.0 BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER

### 2.1 Boliger

**2.1.1** I området skal oppføres eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboligene kan inneholde hybel- eller småleiligheter.

**2.1.2** Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom $22^o$ og $35^o$.

**2.1.3** Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

**2.1.4** Bygninger skal oppføres i en etasje. Hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate at bygninger oppføres i 2 etasjer.

**2.1.5** Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter. Raftet skal ikke ligge høyere enn loft-bjelkelaget. Største høyde fra raft til møne skal være 3,5 meter.

**2.1.6** Før søknad om byggetillatelse godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger.

**2.1.7** Møneretning skal være som vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate møneretning vinkelrett på den som er vist på planen.





I området C-K skal bebyggelsen der hvor det er illustrert på planen plasseres med et hjørne eller vegg i byggegrense mot veg og mot østre byggegrense. Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lenger inn på tomten.

**2.1.8** Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over $36m^2$ og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjenes og bodenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje og boder med høydeplassering i terrenget skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense mot veg. Minste avstand fra vegens senterlinje skal være 5m.

Dersom garasjen ligger vinkelrett på vegen, skal avstanden fra regulert vegkant være 5,5 meter.

Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser i tillegg til garasje. For eventuelle hybel- og småleiligheter anlegges en egen biloppstillingsplass i tillegg.

**2.1.9** Før utbygging av område A og B kan igangsettes, skal det for disse områdene foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform.
- parkeringsplasser, garasjer.

**2.1.10** U-graden for områdene A og B sett under ett skal ikke overstige 0,20. Som brutto gulvareal regnes alt gulvareal innenfor ytterveggenes avgrensning. Garasje regnes ikke med i brutto gulvareal. Brutto tomt er områdene A og B inklusive veier og fellesareal pluss 10 m ut i friområdet. U-grad er brutto gulv på brutto tomt.

**2.1.11** I boligområdene C-K skal forholdet mellom brutto gulvareal og netto tomt ikke overstige 0,4. Som brutto gulvareal regnes alt gulvareal innenfor ytterveggenes avgrensning. Garasje regnes ikke med i brutto gulvareal.

**2.1.12** Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

**2.1.13** Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomta.

**2.1.14** Grunn som er regulert til bebyggelse langs Glitrevegen kan ikke bebygges før

kloakkforholdene er tilfredsstillende, jfr. bygningslovens § 31.3 og vedtekt til bygningslovens § 67.

**2.2 Offentlig formål**

**2.2.1** Området skal nyttes til aldershjem med tilhørende anlegg.

**2.2.2** Nybyggets takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

**2.2.3** Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at planlagt bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til takform, materialbruk og farve.

**2.2.4** Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

**2.2.5** Før søknad om byggetillatelse godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

**2.2.6** Forholdet mellom brutto gulvareal og netto tomt skal ikke overstige 0.2.

**3.0 BESTEMMELSER FOR ANDRE REGULERINGSFORMÅL**

**3.1 Trafikkområder**

**3.1.1** Trafikkområdene omfatter:
- kjøreveger
- fortau
- gangveger
- busslommer

**3.1.2** Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen måte.

**3.1.3** Frisiktssoner i vegkryss skal ha fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

**3.2 Friområder**

**3.2.1** Friområder skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

**3.2.2** Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor friområdene skal i størst mulig utstrekning bevares, og drives som parkskog.





**3.3 Fellesareal for flere eiendommer**

**3.3.1** Felles lekeområder.
Fellesarealet skal nyttes til felles lekeplass for de tomtene som er angitt på planen.

**4.0 FELLESBESTEMMELSER**

**4.0.1** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygnings-vedtektene.

**4.0.2** Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

---

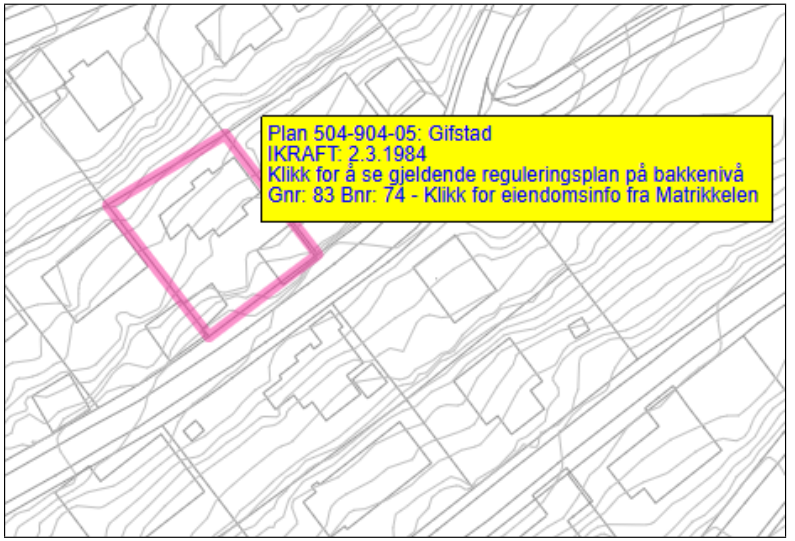
**LIER KOMMUNE** **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **83** | Bruksnr. | **74** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Stampehaugen 6, 3405 Lier** | | | | | | |

## 0300 Grunnkart.




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

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

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **83** | Bnr. | **74** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Stampehaugen 6, 3405 Lier** | | | | | | |

## 1350 Reguleringsplan

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Berøres eiendommen av reguleringsplan?<br>- Hvis ja sendes kopi av planen | X | |
| Berøres eiendommen av bebyggelsesplan?<br>- Hvis ja sendes kopi av planen | | X |
| hvis ikke regulert<br>- hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel? | | |

**Kommentarer:**

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

**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: | **83** | Bruksnr. | **74** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Stampehaugen 6, 3405 Lier** | | | | | | |

## 0300 Grunnkart.




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

*Sist lagret: 27.06.2025*

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

## FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

| Kommune: | G.nr. | Br.nr.: | F.nr.: | S.nr.: |
|---|---|---|---|---|
| Lier | 83 | 74 | 0 | 0 |

| Adresse: | Stampehaugen 6, 3405 Lier |
|---|---|

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder? | X | |
| Hvis ja, dato for siste tilsyn utført: | 22.06.2016 | |
| Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt. | X | |
| Er det foretatt feiing av skorsteiner? | X | |
| Hvis ja, dato for siste feiing utført: | 20.09.2024 | |
| Merknader til feiingen: | Nei | |

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

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 25.06.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

# Stampehaugen 6

Nabolaget Oddevall/Sjåstad - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Oddevall skole (1-7 kl.)** | **7 min** |
| 60 elever, 7 klasser | 0.6 km |
| **Sylling skole (1-10 kl.)** | **10 min** |
| 264 elever, 22 klasser | 7.7 km |
| **St. Hallvard videregående skol...** | **23 min** |
| 750 elever, 26 klasser | 17.2 km |
| **Lier videregående skole** | **23 min** |
| 550 elever | 17.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Gifstadbakken 9 - Lier kommune** | **6 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Gifstadbakken** | **5 min** |
| Linje 63, 66 | 0.5 km |
| **Lier stasjon** | **25 min** |
| Linje L1, R13 | 18.9 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 9 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 19 min** |

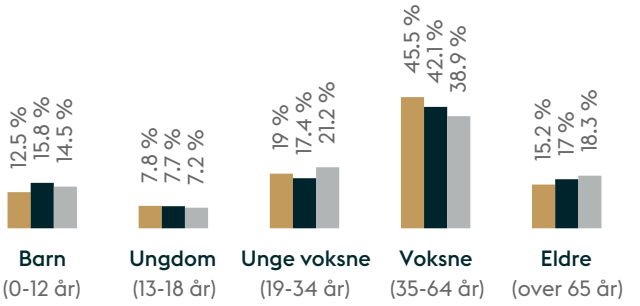
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Merikroken barnehage (0-5 år)** | **8 min** |
| 39 barn | 5.3 km |
| **Sylling FUS barnehage (1-5 år)** | **9 min** |
| 48 barn | 7.1 km |
| **Dambråtan barnehage (1-5 år)** | **9 min** |
| 57 barn | 7.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Spar Holsfjorden** | **9 min** |
| **Kiwi Lyngåskrysset** | **16 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Oddevall/Sjåstad | 948 | 428 |
| Lier kommune | 27 584 | 11 461 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Bråtås lekeplass | 6 min |
| Oddevall skole | 7 min |
| Fresh Fitness Lier | 17 min |
| Feel24 Tranby (høst 2024) | 21 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

### Trafikk
Lite trafikk 94/100

### Støynivået
Lite støynivå 88/100




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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Drammen

**Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/drammen**

**951 00 613**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0215/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Stampehaugen 6 3405 LIER

**Betegnelse:** Gnr 83, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no