



aktiv.

Drammensveien 249, 3420 LIERSKOGEN

**Sentralt beliggende enebolig med  
renoveringsbehov.**



Eiendomsmegler / Partner

## Tommy Stenseth

**Mobil** 948 49 757

**E-post** tommy.stenseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 793 740,-  
**Selger:** Inger Elisabeth Hauge  
Kurt Stenberg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total** 100/205 kvm  
**Tomtstr.:** 791.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 162, bnr. 28  
**Oppdragsnr.:** 1008240233

## Skape ditt drømmehjem?

Boligen ligger i et etablert og rolig område, med gode solforhold. Gangavstand til hyggelige Lierskogen sentrum som har skole, barnehage, legesenter, matbutikk og den italienske restauranten La Trattoria. Det er også kun 15 min å gå til Liertoppen kjøpesenter, som har et stort utvalg av butikker, restauranter og treningssenter. Nærhet til rekreasjonsmuligheter med marka som nabo.

Eneboligen fremstår som et renoveringsobjekt. Planløsning over 1 etasje, samt garasjekjeller og sydvestvendt terrasse og sydøstvendt balkong. Ukjent byggeår, men noe påbygget i 1964. Bygningen tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	74

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 100 m<sup>2</sup>

BRA - e: 105 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 205 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 105 m<sup>2</sup>

Bod og 3 garasjerom.

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup>

Entré, bod, gang, kjøkken, 2 soverom, stue, mellomgang og bad.

TBA: 31 m<sup>2</sup>

Sydøstvendt balkong på 2,4 m<sup>2</sup> og sydvestvendt terrasse på 29 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

### **Tomt**

Eiet tomt på ca. 791 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er opparbeidet med delvis gruslagt innkjøring og gårdsplass. Eller gressplen, beplantning samt noe naturtomt. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et veletablert område på Lierskogen i Lier kommune, ca. 15 minutters gange fra Liertoppen kjøpesenter og 5 min med bil fra Tranby. For øvrig er det lett adkomst til E18, som gir kort reisevei til både Drammen og Asker. Området har også nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

For den aktivitetslystne er det kort vei til fotballgolf, samt til ballbinge, flerbrukshall og kunstgressbane som ligger ved barneskolen. Tranby har ellers et rikt tilbud for barn og unge, der Lier IL har stor idrettsplass med flere baner og anlegg. Her tilbys aktivitetene fotball, håndball, ski (langrenn og skiskyting) og Speedbadminton, m.m. En kort kjøretur unna ligger også Lier stadion med flerbrukshall, flere fotballbaner, tennisbaner, sandvolleyballbaner og bane for frisbeegolf.

Eiendommen har dessuten nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Kjekstadmarka og Vestmarka. Badeplasser finner man ved Ulvenvannet og Damtjern. Sistnevnte er et idyllisk skogstjern med fin badeplass i naturskjønne omgivelser. Tjernet er også et godt utgangspunkt for blant annet sykkelturner innover i marka.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart.

### **Bebyggelsen**

Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus.

### **Bygningssakkyndig**

Taksator AS - Thomas Tandberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygning med betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Senere noe bygget på i 1964 (garasje med overliggende terrasse. I tillegg er det blitt bygget på en bod samt bygget vegger rundt opprinnelig inngangsparti. Bygningen tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Thomas Tandberg i Taksator AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Balkong- og terrassedør:

-Generelt eldre og utdaterte bygningsdeler.

\*Inngangsdør:

-Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

-Generelt slitte og utdaterte dører.

-Det må påregnes at ytterdører må byttes.

\*Andre utvendige forhold:

-Portene er ujusterte og oppleves som vonde å lukke og åpne.

\*Radon:

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

\*Pipe og ildsted:

-Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon samt alder på komponenter og bygningsdeler.

\*Rom under terreng:

-Flere steder er det påvist fuktutslag, saltutslag samt bobling i murpuss og maling.

\*Innvendige dører:

-Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes alder og en helhetlig vurdering.

\*Overflater og innredning på kjøkken:

-Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Slitasje og skader på innredning og flere overflater.

\*Avløpsrør:

-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.

-Det må gjøres nærmere undersøkelser.

-Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

\*Ventilasjon:

-Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne

tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

\*Varmtvannstank:

- Løse ledninger på nedre del av berederen.
- Berederen har ikke vært benyttet på flere år.
- Det er ikke utført funksjonstesting av bereder og tilhørende ledninger og rørføringer.

\*Fuktsikring og drenering:

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

\*Oljetank:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Taktekking:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.
- Deler av taket (hovedsakelig ved påbygg) har rast sammen, som følge av utettheter i taktekkingen og følgelig lekkasje over tid. Ut fra dagens situasjon kan det virke som det har vært lekkasje ved påbygg, som har ført til vann som har kommet under tekking og videre fulgt taket ned til vegg, og derfra ned videre i vegg og svill.

\*Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Flere brudd på nedløp og takrenner.
- Noe manglende rørføringer opp ved takrenne på sydøstvendt hjørne

\*Veggkonstruksjon:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Påbygg har til dels rast helt sammen, grunnet fukt og råte som følge av lekkasje i taktekking.
- Generelt eldre og slitte overflater.
- Det må også påpekes at bygningen ikke har noe isolasjon i veggene. Dette var vanlig ved oppføringstid.
- En del forvitring og slitasje på utvendig mur/murpuss samt avskalling av murpuss og

maling

\*Takkonstruksjon/Loft:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Deler av taket har rast ned, som følge av lekkasje og råte (som nevnt under punktet Taktekking).

\*Vinduer:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Generelt eldre og utdaterte vinduer, hovedsakelig fra byggeårene.
- Flere av vinduene er ødelagte og har skader.

\*Balkong med utgang fra soverom:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Råteskader på rekkverk.
- En del forvitring og slitasje på betongdekke, samt mosegroing og slitt maling.

\*Terrasse med utgang fra stue:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrassen har ingen synlig tettesjikt.
- Dette kan føre til fuktinntrengning til underliggende garasje.

\*Innvendige overflater:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Tilstandsgrad er satt ut fra aler og tilstand på overflater totalt sett.

\*Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Deler av etasjeskille har rast sammen i forbindelse med taklekkasje og råte, omtalt flere steder i rapporten.

\*Generelt på bad:

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

\*Avtrekk på kjøkken:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

\*Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det påpekes at boligen har vært ubebodd og ikke vært benyttet på flere år.
- Vanntilførsel har vært avstengt og rørene har ikke stått under kontinuerlig vanntrykk.

\*Elektrisk anlegg:

- Se tilstandsrapport.

\*Forstøtningsmurer:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker

\*Terrengforhold:



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

-Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

\*Utvendige vann- og avløpsledninger:

-Utvendige vannledninger har funksjonssvikt. I henhold til dokument, mottatt fra Lier Kommune datert 16.08.2024, foreligger det "Forhåndsvarsel om pålegg om reparasjon av privat stikkledning og tvangsmulkt". Tiltakets art: Utbedring av privat vannlekkasje. Dokumentet foreligger hos Lier Kommune samt hos ansvarlig megler.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Innhold**

Boligen går over ett plan med sokkel og inneholder:

1.etg: Vindfang, entré, bod, gang, kjøkken, mellomgang, bad, 2 soverom - ett med utgang til balkong og stue med utgang til terrasse.

Sokkeletasjen: Bod og 3 garasjerom.

### **Standard**

Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering på privat eiendom samt i garasje i kjelleretasje. Totalt inneholder kjelleretasjen 3 garasjer.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med panelovner og vedfyring. Peisovnen som har vært koblet er en kombinert vedovn og parafinovn.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 700 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 13 968,96,- i 2023. I disse inngår vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter. Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler.

Følgende prognose for 2024:

-Målt forbruk vann: kr. 3 291,15,-

-Målt forbruk avløp: 5 463,98,-

-Årsavgift vann fastledd: 1 325,83,-

-Årsavgift avløp fastledd: 1 018,32,-

### **Info eiendomsskatt**

Lier kommune har ikke eiendomsskatt.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 162, bruksnummer 28 i Lier kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3312/162/28:

27.08.1953 - Dokumentnr: 402265 - Best. om adkomstrett  
Vegvesenets betingelser vedtatt

25.09.1978 - Dokumentnr: 406059 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lier kommune  
til å ha liggende kommunal spillvannsledning

14.06.1948 - Dokumentnr: 401420 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3312 Gnr:162 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 254920 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0626 Gnr:162 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 464071 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3049 Gnr:162 Bnr:28

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Lierskogen Sentrum, fra 1985.

Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Lier kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

93 740 (Omkostninger totalt)

108 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 793 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 808 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 811 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 740

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

XX

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fastpris på kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 17 990,-

Aktivtreff med Finn - Ekstra digital annonsering: kr. 6 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Stenseth

Eiendomsmegler / Partner

tommy.stenseth@aktiv.no

Tlf: 948 49 757

Even Vestreng

Eiendomsmeglerfullmektig

Even.vestreng@aktiv.no

Tlf: 980 92 775

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44  
0552 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

03.12.2024







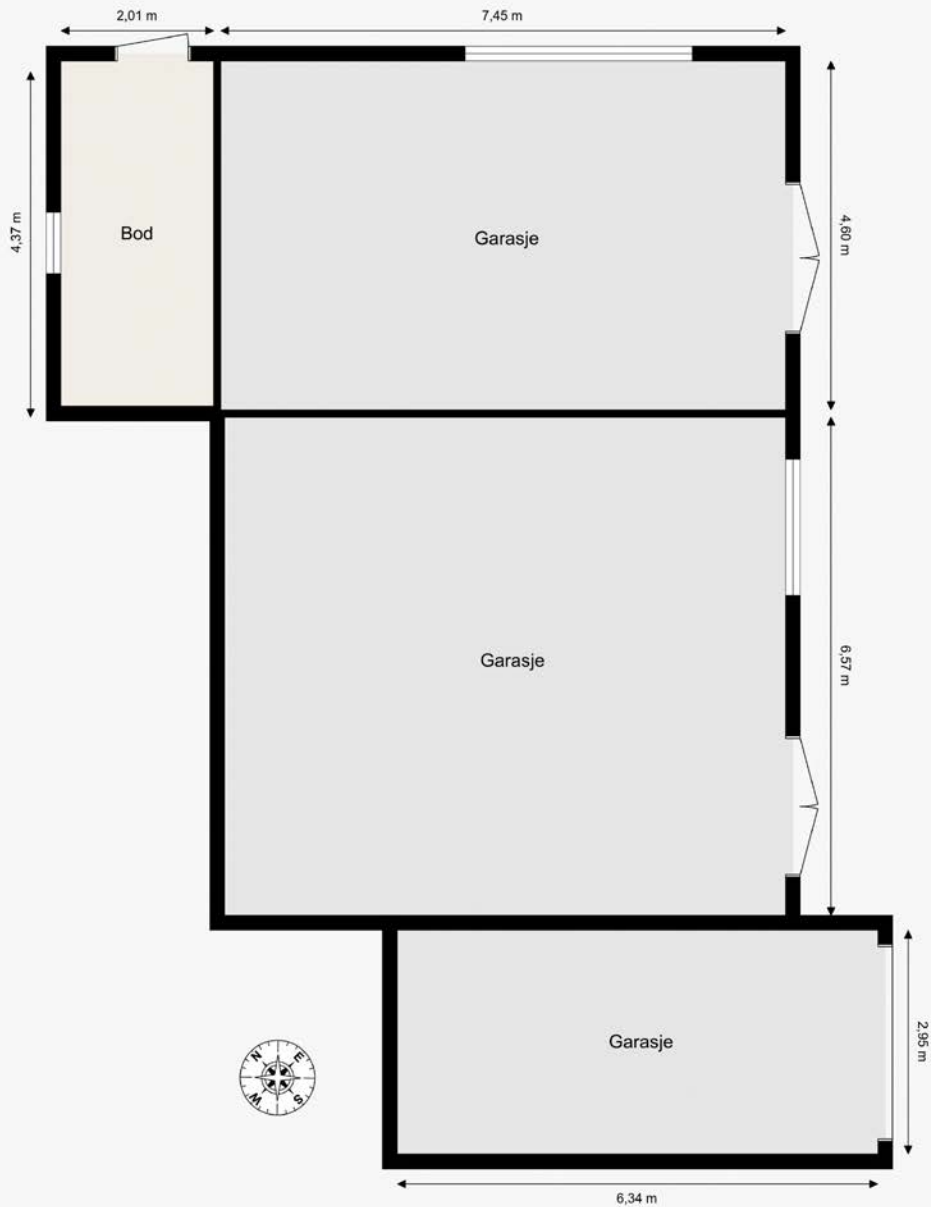
1. Etasje  
Drammensveien 249



**Thomas Tandberg**  
Takstingeniør / Tømrermester  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kjeller/Underetasje  
Drammensveien 249



**Thomas Tandberg**  
Takstingeniør / Tømrermester  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

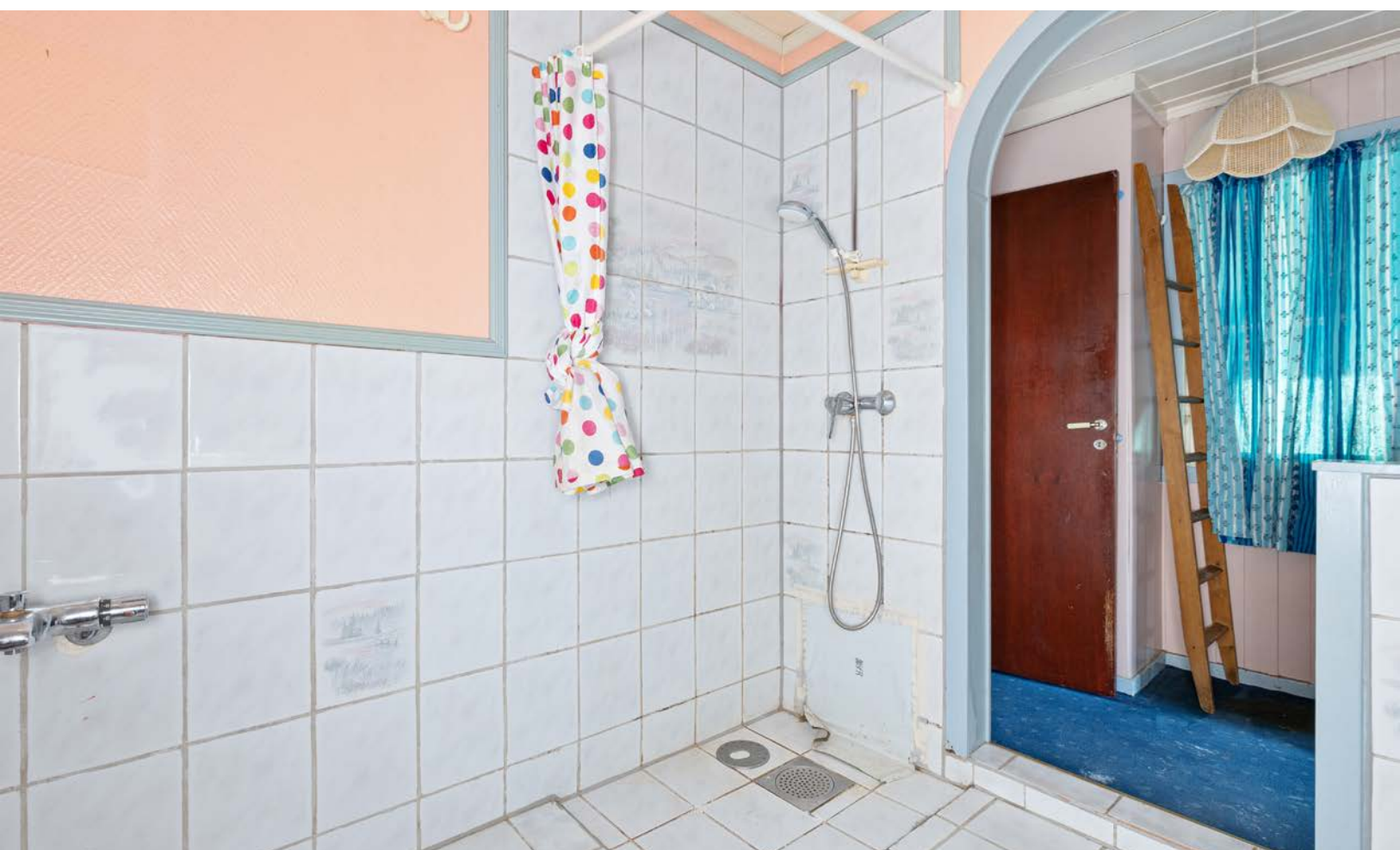
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Drammensveien 249, 3420 LIERSKOGEN

🏠 LIER kommune

# gnr. 162, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 10887-24164

Referansenummer: RX1829

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Tandberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

Uavhengig Takstingeniør

tt@taksator.no

906 27 290



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

Enebolig over 1 etasje og garasjekjeller med sydvestvendt terrasse og sydøstvendt balkong.

Det har ikke vært mulig å finne originale byggetegninger eller annen dokumentasjon på eksakt byggeår, men rekviert opplyser ca. 1955 som byggeår.

Det påpekes at dette ikke har vært mulig å verifisere.

Boligen har ikke vært bebodd på flere år og har vært utsatt for både forfall og lekkasje.

Lekkasje i taktekkning har ført til fukt og råte, som igjen har ført til at deler av boligen har rast sammen.

Dette gjelder i hovedsak et tidligere påbygg.

Boligen krever omfattende rehabilitering og modernisering.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

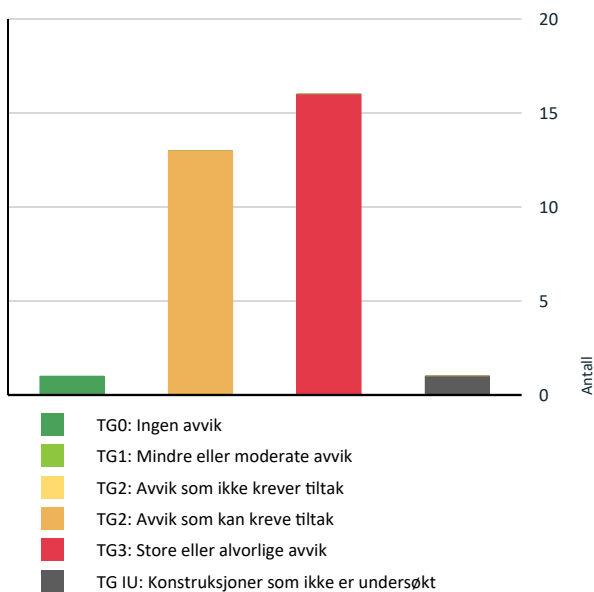
[Gå til side](#)

## Enebolig med garasjekjeller

- Det foreligger ikke tegninger

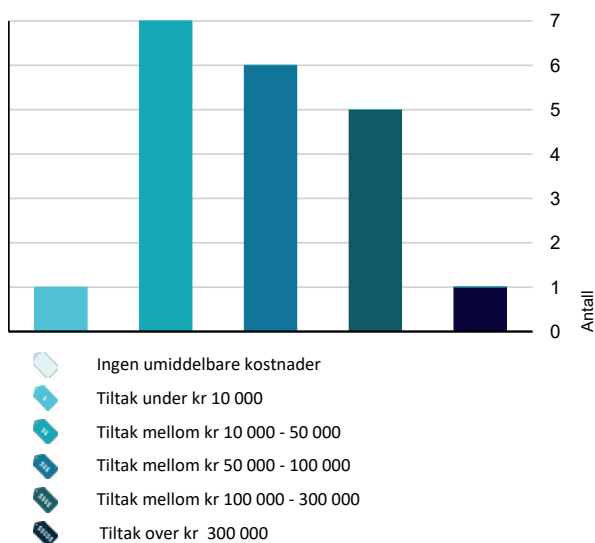
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Det er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. Dette avviker fra NT sine retningslinjer. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasjekjeller

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong med utgang fra soverom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse med utgang fra stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

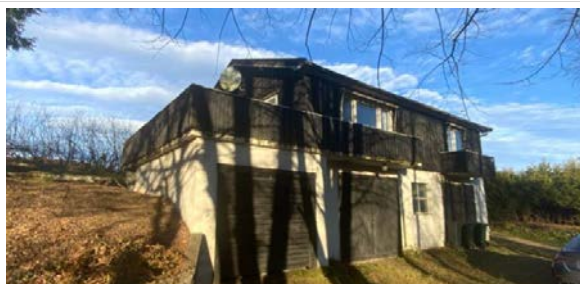
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkong- og terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJEKJELLER



**Byggeår**  
1955

### Kommentar

I henhold til opplysninger gitt av rekvisitent. Eksakt byggeår er ikke mulig å dokumentere da det ikke er funnet dokumentasjon eller tegninger på bygningen fra byggeårene.

### Anvendelse

Enebolig over 1 etasje og garasjekjeller.

### Tilbygg / modernisering

**Tilbygg - Bod**  
Boligen er noe bygget på mot nordvest (bod). Det er ikke kjent eksakt når tiltaket ble utført.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på tilbygget.  
Det foreligger heller ingen informasjon om tilbygget er omsøkt hos kommunen.

**Tilbygg - Garasje**  
Den ene tilbygde garasjen med overliggende terrasse er i følge Lier Kommune bygget på i 1964.  
Daterte tegninger er tilsendt fra Kommunen.  
I tillegg foreligger det byggesak på tilbygget hos Lier Kommune fra 1964

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utvendig tekket med takpapp.

Det er generelt mye mosegroing på taktekkingen.

Yttertak inspisert fra terreng på tilgjengelige steder.  
Undertak er inspisert fra loft.

En del slitasje på vindskier og vannbord.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt avvik og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Deler av taket (hovedsakelig ved påbygg) har rast sammen, som følge av uttetheter i taktekkingen og følgelig lekkasje over tid.

Ut fra dagens situasjon kan det virke som det har vært lekkasje ved påbygg, som har ført til vann som har kommet under tekking og videre fulgt taket ned til vegg, og derfra ned videre i vegg og svill.

### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:

Tak som har rast sammen må byttes i sin helhet.  
I tillegg må man gjøre ytterligere undersøkelser og bytte ut ødelagt trevirke og konstruksjoner.

Taktekkingen i sin helhet må byttes.  
I den forbindelse må man utføre ytterligere undersøkelser og se etter skader, mangler og svekkelser.  
Ødelagte konstruksjoner og trevirke må byttes.

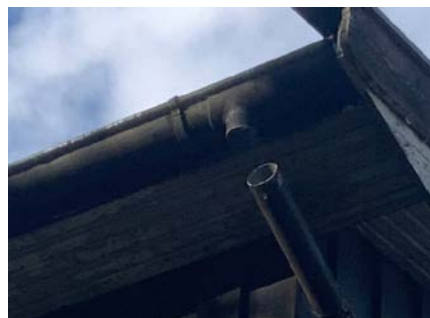
Det må også påregne at vindskier, vannbord og alle tilhørende konstruksjoner må byttes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp, delvis i plast og delvis stål/blikk av eldre årgang.

Nedløp har utkast rett på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Flere brudd på nedløp og takrenner.

Noe manglende rørføringer opp ved takrenne på sydøstvendt hjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør påregnes at alle takrenner og nedløp må byttes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Veggkonstruksjon

Hovedsakelig bindingsverkskonstruksjoner fra byggeårene over grunnmur.  
Noe nyere i påbygg.

Utvendig malt/beiset tømmermannspanel (stående kledning med over- og underligger).

Opprinnelige yttervegger er ikke isolert.

Det antas at opprinnelige bygning ble oppført etter datidens byggeskikk og metoder.

Synlige plugger i ytterkledning på påbygg.

Rekvirent bekrefter at det ble utført etterisolering i påbygg, i form av at løs mineralull ble pumpet inn i veggene fra utsiden.

Grunnmur og vegg i kjelleretasje, utført i betong fra byggeårene.

Grunnmur i påbygg, utført i pusset siporex.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Påbygg har til dels rast helt sammen, grunnet fukt og råte som følge av lekkasje i takteking.

Generelt eldre og slitte overflater.

Det må også påpekes at bygningen ikke har noe isolasjon i veggene. dette var vanlig ved oppføringstid.

En del forvitring og slitasje på utvendig mur/murpuss samt avskalling av murpuss og maling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Alt ødelagt trevirke og ødelagt konstruksjoner må byttes og bygges opp på nytt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! TO 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjoner, hovedsakelig fra byggeårene. Utført med "boks" materialer. Det vil si dimensjoner på ca. 4x4". Dette ansees å ha dårlige bæreevne enn dagens typiske valg for taksperrer der høyden er vesentlig større enn bredden på taksperrene.

Undertak med rupanel.

En del slitasje på maling på undertak, hovedsakelig i vindfang. Vindfanget er ikke et helt tett rom. Det er åpninger mellom undertak og toppsvill i vegg.

Undertaket ble inspisert på tilgjengelige steder på loft. Loftet er normalt luftet med lufteluker i gavivegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Deler av taket har rast ned, som følge av lekkasje og råte (som nevnt under punktet Takteking).

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

De deler av takkonstruksjonene som har rast sammen og har omfattende skader må bygges opp på nytt. I den forbindelse må det påregnes at det kan dukke opp skader og mangler som ikke var mulig å se ved befaring (som ikke er nevnt i denne rapporten).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! TO 3 Vinduer

Hovedsakelig originale vinduer fra byggeårene med trerammer, enkle glass og noen varevinduer. Blyglass i faste vinduer i garasje.

Flere ødelagte og skadede vinduer/glass. flere slitte og ødelagte rammer og trevirke.

Ved befaring var det montert plast utenfor det ene vinduet.

Opprinnelige vindu i tilbygg har rast inn i bygningen da vegg og tak raste sammen.

Det er montert utvendige markiser på 2 vinduer mot sydøst. Markisene er ikke funksjonstestet og er i dårlig forfatning. Bytte av markiser må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt eldre og utdaterte vinduer, hovedsakelig fra byggeårene. Flere av vinduene er ødelagte og har skader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes at alle vinduer må byttes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## TC 2 Balkong- og terrassedør

Balkongdør på det ene soverommet:  
Original balkongdør med trerammer og enkle glass samt varedør.

Terrassedør i stue:  
Eldre tofløyet terrassedør med trerammer og isolerglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre og utdaterte bygningsdeler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at balkong- og terrassedør må byttes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TC 2 Inngangsdør

Original inngangsdør i malt trevirke.

Eldre, malt tredør inn mot vindfang.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitte og utdaterte dører.

Det må påregnes at ytterdører må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TC 3 Balkong med utgang fra soverom

Balkong med betongdekke.

Rekkverk i malt/beiset trevirke.

Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

Dette er under dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råteskader på rekkverk.

En del forvitring og slitasje på betongdekke, samt mosegroing og slitt maling.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes full oppgradering og utbedring av konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TC 3 Terrasse med utgang fra stue

# Tilstandsrapport

Terrasse med betongdekke, i hovedsak beliggende over garasje.

Det er ingen synlig membranløsning som hindrer vann/fukt fra å trenge ned i konstruksjoner og ned til underliggende garasje.

Eldre tretrapp ned til terreng/hage.

Gammel og utslitt markise montert på vegg.  
Det må påregnes at markisen må byttes.

Rekkverk i stål og malt/beiset trevirke.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.  
Dette er under dagens krav.  
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen har ingen synlig tettesjikt.

Dette kan føre til fuktinntrengning til underliggende garasje.

Generelt slitte overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes full oppgradering og utbedring av konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Underetasje/kjeller består i hovedsak av 3 stk. garasjer.

1 garasje har eldre vippeport i malt trevirke.

2 av garasjene har eldre tofløyede garasjeporter (svingdører).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Portene er ujusterte og oppleves som vonde å lukke og åpne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring eller eventuelt utskiftning må påregnes.

## INNSENDIG

## 1 TG 3 Overflater

#### Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Eldre korkfliser på kjøkken.

Ellers hovedsakelig teppe på gulv.

Murdekke i 2 av garasjene. I den 3.e garasjen er det jord- og steindekke.

Dele av boligens gulv har rast sammen.

#### Vegger:

Flissatte vegger og noe malt strie på bad.

Noe malt panel.

Ellers malte flater og malt strie.

Betongvegger samt siporex i kjeller/garasjer.

Deler av vegger har rast sammen.

#### Himlinger:

Panelte flater samt glatte, malte flater.

Deler av tak har rast sammen.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,3 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad er satt ut ra aler og tilstand på overflater totalt sett.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres og fornyes i forbindelse med oppbygging og oppussing.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Opprinnelig del:

Etasjeskille i armert mur/betong.

Tilbygg som har rast sammen:

Etasjeskille i trevirke.

Det er skjevheter i etasjeskille.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Deler av etasjeskille har rast sammen i forbindelse med taklekkasje og råte, omtalt flere steder i rapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- Nye bjelker må settes inn.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. Boligen er ikke prosjektert eller oppført med radonsperre mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Originalt pipeløp fra byggeårene. Rekvirent opplyste ved befaring av pipeløpet tidligere er rehabilitert. Det er opplyst at dette ble utført for ca. 10 år siden. Det finnes ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Opprinnelig Peisovn var koblet fra ved befaring. Det var mulig å se inn i pipeløpet via hull til røykløp.

Peisovnen om har vært koblet er en kombinert vedovn og parafinovn. Det er opplyst at muligheten for parafinfyring ble koblet fra for flere år siden. Det er gnistfanger i slått kobber, på gulv under og foran ildsted.

Feieluke lokalisert i den ende garasjen i underetasje/kjeller.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon samt alder på komponenter og bygningsdeler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

I tillegg bør man alltid kontrollere med borettslagets styre om det foreligger noen restriksjoner for tilkobling av ildsted i leiligheten.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger i underetasje/kjeller mot grunn, oppført i betong/mur, samt siporex i påbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere steder er det påvist fuktutslag, saltutslag samt bobling i murpuss og maling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må vedlikeholdes og utbedres.

Evt. andre tiltak må utføres i forhold til hva rommene skal benyttes til. Dette punktet må også sees i sammenheng med drenering, som har utgått på dato.



## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Hovedsakelig malte og lakkerte, eldre/originale innerdører.  
Noen av dørene har glassfelt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes alder og en helhetlig vurdering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at innerdørene må byttes.

### Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap i gang.

Skyvedørgarderobe på det ene soverommet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Eldre og utdatert badrom.

Baderommet trenger total modernisering.

Bad hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger.

Endret bruk vil kunne fremskynde behov for oppgradering.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet har overstegyet forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Vegger er delvis flissatt og ellers malt strie.

Noen veggfliser mangler.

Glatte, malte himlingsflater. I himling er det montert trappelukke opp til loft.

Flislagt gulv.

Flere sprukne fliser i rommet.

Det har tidligere vært benyttet badekar i rommet.

Rør for avløp samt blandebatteri er fortsatt montert.

Hjelpesluk i plast, i nedsenket dusjsone.

Originalt hovedsluk i støpejern.

undersiden av sluket er synlig i garasje.

Her er det også synlige avløpsrør i støpejern fra byggeårene.

Gulvmontert klosett.

Sisterne er sprukket.

Eldre servantinnredning med folierte fronter og servant nedfelt i laminat benkeplate.

Flere speilfliser på vegg.

Det påpekes at badrommet ikke er bygget som et fullverdig våtrom.

Rommet har åpen vegg ut mot tilstøtende mellomgang.

Baderommet kan ikke benyttes slik rommet står pr. idag.

Total modernisering må påregnes før rommet benyttes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking konstruksjonene da rommet pr. idag ikke kan benyttes som baderom grunnet alder og oppbygning.

Total modernisering må påregnes.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Eldre/original kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter. Skråstilte overskap med malte skyvedører. Laminat benkeplate samt heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Slitasje og skader på innredning og flere overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

Eldre kjøkkenventilator over stekesone (Electrolux). Det er nærliggende å tro at avtrekket føres opp over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Vannledninger

Originale vannførende rør i kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Det påpekes at boligen har vært ubebodd og ikke vært benyttet på flere år.

Vanntilførsel har vært avstengt og rørene har ikke stått under kontinuerlig vanntrykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### TG 2 Avløpsrør

Hovedsakelig originale avløpsrør i støpejern, fra byggeårene.

Lufting fra avløp er stoppet oppe på loft (tapet igjen).

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er benyttet skum for tetting i etasjeskille ved sluk og rørgjennomføringer.

Dette er en uheldig løsning fra de ikke fører til tette og brannsikre gjennomføringer.

Det påpekes at boligen ikke har vært bebodd og vært i bruk på flere år.

#### 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.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Anlegget må kontrolleres og evt. utbedres av fagfolk før anlegget benyttes.



#### TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via noen veggventiler. Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Løsningen fungerer pr. i dag som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

## TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra bereder som er plassert i den ene garasjen i underetasje/kjeller.  
Berederen var koblet fra strømmettet ved befarig, i og med at boligen har stått ubebodd i flere år.  
Fabrikat: Høiax.  
Volum: 187 Liter.  
Ukjent produksjonsår.

Flere løse ledninger på nedre del av berederen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse ledninger på nedre del av berederen.

Berederen har ikke vært benyttet på flere år.  
Det er ikke utført funksjonstesting av bereder og tilhørende ledninger og rørføringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll må påregnes om berederen skal kobles til og benyttes igjen.



## TC 3 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringsskap lokalisert i gang.

Automatsikringer med forskjellig alder (hovedsakelig eldre automater).  
15 fordelingskurser.  
1 jordfeilbryter.  
Hovedsikringer på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.  
Anlegget består av komponenter fra forskjellige år.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.  
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.  
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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

# Tilstandsrapport

## Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

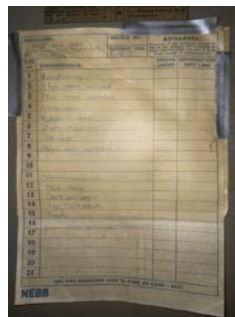
## Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**
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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**  
**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**  
**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**
- I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.
- Dette, samt anleggets alder og stand er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i boligen. Disse er ikke funksjonstestet.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilfeller i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Byggegrunnen ansees som relativt stabil.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak for rednering 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### ! TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong og stein.

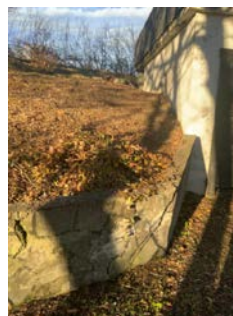
**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 3 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Det er terrengfall mot bygningen på overside.

Generell informasjon om overflatevann og terreng:

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Gjeldende teknisk forskrift (Tek 17) sier følgende om overvann og terrengfall:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vannrette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stoppekran for vannledning er lokalisert i gangveien opp til huset, i øvre sving.

Det er ikke opplyst om avvik ved kranen.

Vannet er pr. idag stengt inn til boligen (opplyst rekvisitt).

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige vannledninger har funksjonssvikt.

I henhold til dokument, mottatt fra Lier Kommune datert 16.08.2024, foreligger det "Forhåndsvarsel om pålegg om reparasjon av privat stikkledning og tvangsmulkt".

Tiltakets art: Utbedring av privat vannlekkasje.

Dokumentet foreligger hos Lier Kommune samt hos ansvarlig megler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påpekte avvik må utbedres og samtidig koordineres med Lier Kommune, i henhold til dokumentet det er henvist til i rapporten.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 2 Oljetank

Olje-/parafintank er nedgravd i bakken under deler av vindfang. Adkomst via luke i dekke.

Eldre tank i stål.

Det er ikke kjent om tanken er tømt eller om det fortsatt er parafin i tanken.

Tanken er ikke sanert.

Det har ikke vært benyttet parafinfyring i boligen på mange år.

#### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# 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?

Aralet 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 målbar 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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 med garasjekjeller

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	31
Kjelleretasje		105		105	
<b>SUM</b>	<b>100</b>	<b>105</b>			<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bod , Gang , Kjøkken , 2 soverom , Stue , Mellomgang , Bad		
Kjelleretasje		Bod , 3 garasjerom	

### Kommentar

#### 1. Etasje:

Entré, bod, gang, kjøkken, 2 soverom, stue, mellomgang og bad.

Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt balkong på ca. 2,4 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på ca. 29 m<sup>2</sup>. Terrassen ligger i hovedsak over den ene garasjen.

#### Kjelleretasje:

Bod med eksternt adkomst.

3 garasjer/garasjerom med eksternt adkomst.

#### Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med garasjekjeller	92	113

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Kurt Stenberg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	162	28		0	791.8 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Drammensveien 249

### Hjemmelshaver

Inger Elisabeth Hauge

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig over 1 etasje og garasjekjeller med sydvestvendt terrasse og sydøstvendt balkong.  
Boligen er beliggende på et veletablert og barnevennlig område sentralt på Lierskogen.  
Fra boligen er det kort vei til Liertoppen kjøpesenter, dagligvarebutikker, barnehager, skoler, treningssenter og dyreklinikk.  
Nærhet til rekreasjonsmuligheter med marka som nabo.  
Enkel adkomst til påkjøring E18 retning Drammen og Asker.

### Om tomten

Eiet tomt på 791 m<sup>2</sup>.  
Eiendommen er opparbeidet med delvis gruslagt innkjøring og gårdsplass.  
Eller gressplen, beplantning samt noe naturtomt.  
Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse.

Parkering på privat eiendom samt i garasje i kjelleretasje. Totalt inneholder kjelleretasjen 3 garasjer.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2023 utgjorde kr. 13 969,- (omfatter vann og avløp).  
Opplysninger gitt av Lier Kommune.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus.  
Bygning opplyst å være oppført i ca. 1955 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.  
Senere noe bygget på i 1964 (garasje med overliggende terrasse).  
I tillegg er det blitt bygget på en bod samt bygget vegger rundt opprinnelig inngangsparti.

Bygningen tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svik osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger - påbygg garasje		Tilsendt fra Lier Kommune.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Lier Kommune.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/RX1829>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240233	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kurt Stenberg	
<b>Gateadresse</b>	
Drammensveien 249	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LIERSKOGEN	3420
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Kurt Stenberg
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1008240233

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Stenberg	eb763bd1f55d3ef2af176391 3a6e79b1b38643a9	09.12.2024 15:00:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240233

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Drammensveien 249 - Nabolaget Kjenner/Sagvolden - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Gartneriet Linje 72, 73, 79	2 min 0.2 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	7 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 29.9 km
Oslo Gardermoen	1 t

## Skoler

Heia skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km
Tranby skole (8-10 kl.) 319 elever, 28 klasser	8 min 4.6 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 262 elever, 19 klasser	12 min 9.2 km
Lier videregående skole 550 elever	13 min 13.6 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	15 min 14.3 km

«Langt fra byen, men likevel sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

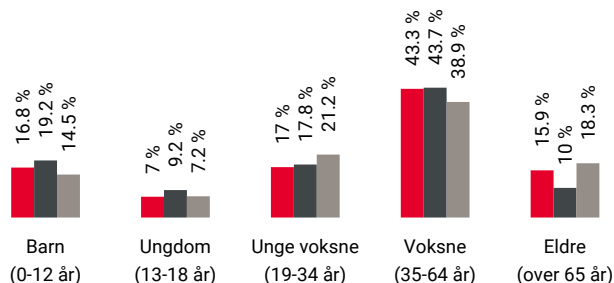
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjenner/Sagvolden	745	292
Kjenner	2 684	970
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Lillemy Kilde familiebarnehage	1 min
Heia FUS barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km
Regnbuen barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.6 km

## Dagligvare


Kiwi Lierskogen PostNord	3 min 0.2 km
Meny Liertoppen Post i butikk	18 min 1.4 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Gateparkering**  
Lett 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

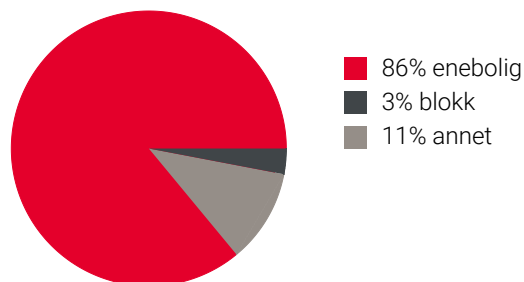
 Tveita idrettsplass 7 min   
Fotball 0.6 km

 Heia skole ballbinge 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 Actic Liertoppen 18 min 

 Feel24 Tranby (høst 2024) 7 min 

## Boligmasse

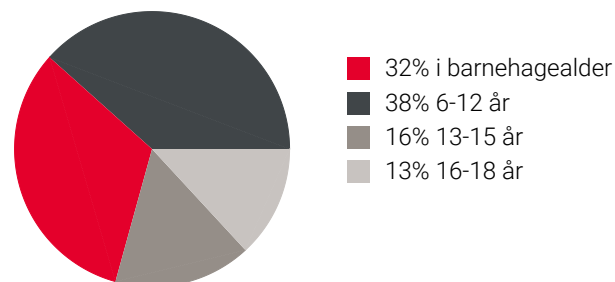


## Varer/Tjenester

 Liertoppen Kjøpesenter 20 min 

 Apotek 1 Liertoppen 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



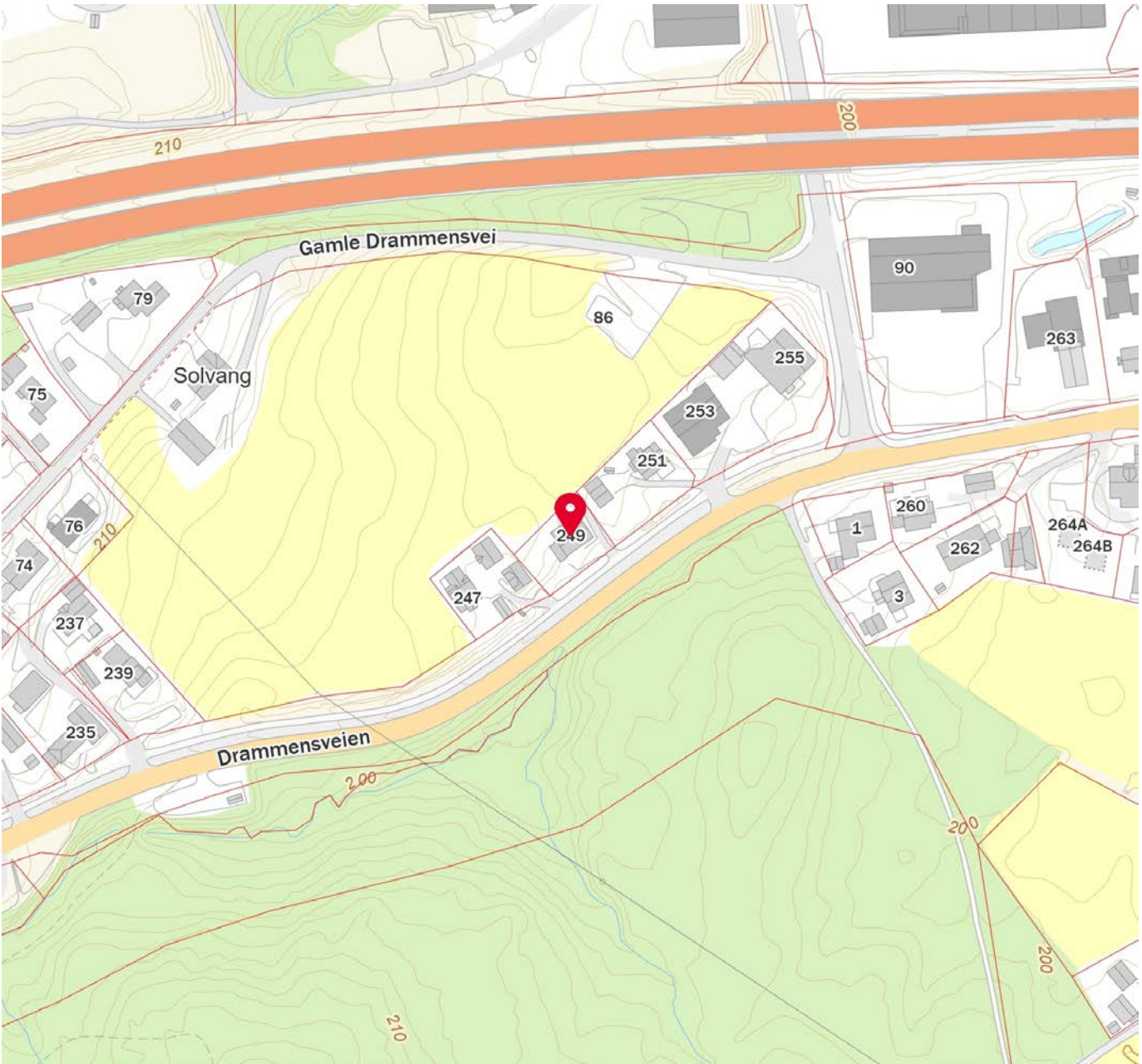
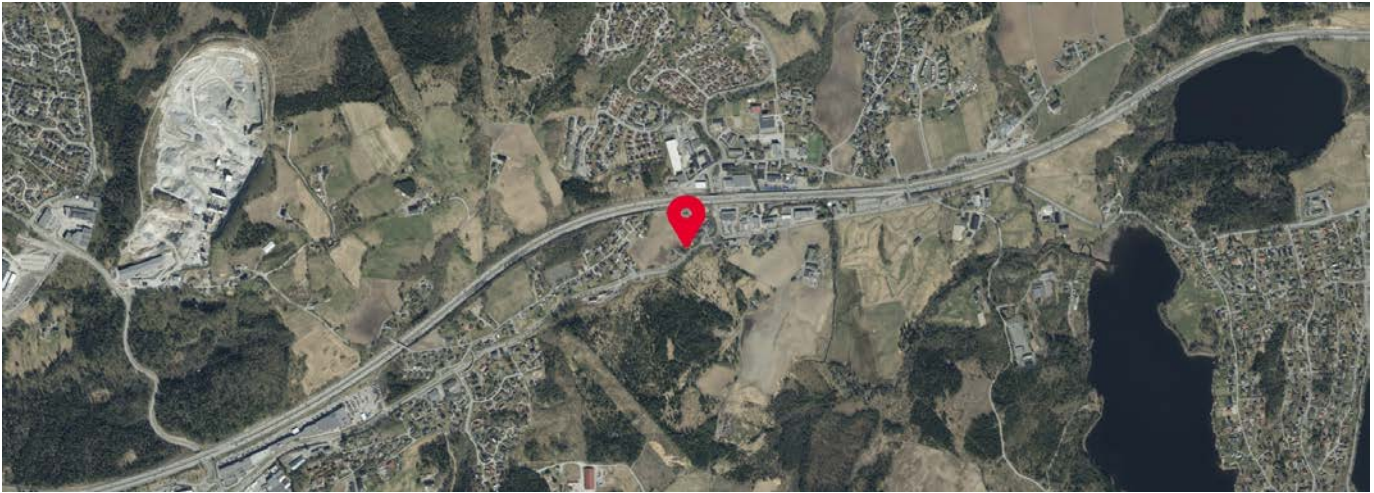
0% 43%

 Kjenner/Sagvolden  
 Kjenner  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 2024



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Drammensveien 249  
3420 LIERSKOGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Stenseth

**Telefon:** 948 49 757  
**E-post:** tommy.stenseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre