



Alv Johnsen's vei 1

Velkommen til

Alv Johnsen's vei 1



Nøste



Klassisk familievennlig villaeiendom i meget attraktivt boligområde –
Solrikt - Fjordutsikt - Bergvarme - Pendlervennlig

Prisantydning	13 500 000,-
Omkostninger	338 850,-
Totalpris	13 838 850,-
BRA-i	276 kvm
Totalt BRA	300 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1924

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







Kort fortalt

Velkommen til Alv Johnsns vei 1!

Dette er en perle i et attraktivt boligområde på Nøste. Eiendommen består av en romslig hage med flotte uteplasser, innholdsrik klassisk villa over tre etasjer, garasje og dukkestue.

- Meget praktisk planløsning fordelt i ulike soner
- God takhøyde
- Flotte klassiske detaljer og særpreg
- Bergvarme med vannbåren varme
- 3 soverom av god størrelse
- 4 stuer
- Nydelige uteområder på begge sider av huset
- Fjordutsikt
- Meget gode solforhold
- Veletablert hage med frukttrær
- Enkel adkomst med steinbelagt innkjørsel
- Påkostninger må påregnes.
- Her bor man stille og tilbaketrukket, dog med kort vei til skole, barnehage, butikk- og servicetilbud.
- Pendlervennlig med gangavstand til togstasjon, samt Drammen nye sykehus/helsepark.

Arealer og innhold

		Beskrivelse
BRA-i:	276 kvm	
BRA-e:	24 kvm	
Totalt BRA:	300 kvm	
TBA:	14 kvm	

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 99 kvm. Etasje innredet med gang, boder, kjellerstue, vaskerom, badstue, wc, kontor.
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 107 kvm. Entré, hall, stue, spisestue, peisestue, kjøkken, wc
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 7 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 70 kvm. Stue, 3 soverom, bad
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



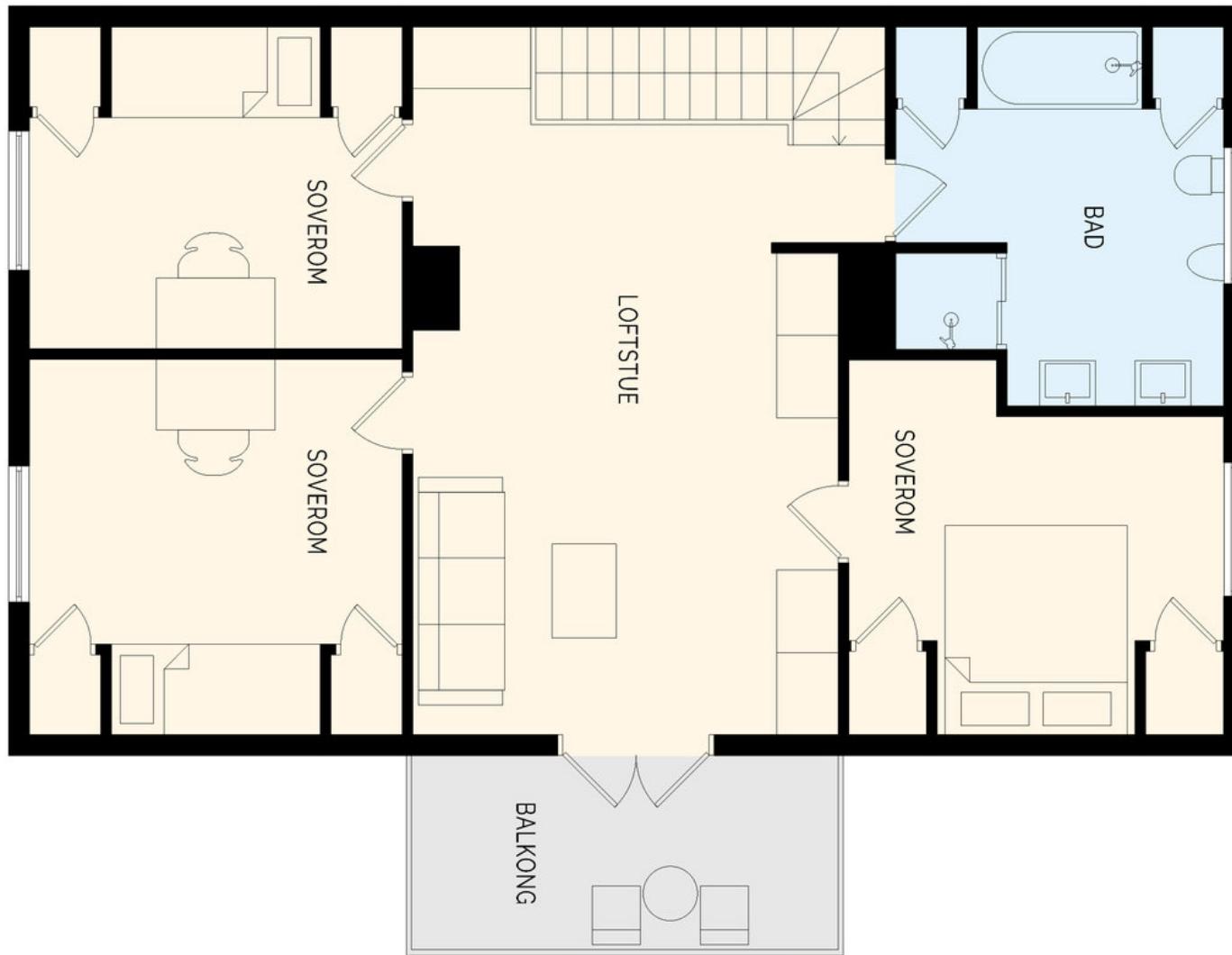
Forklaring av bilde/rommet

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Forklaring av bilde/rommet

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Forklaring av bilde/rommet

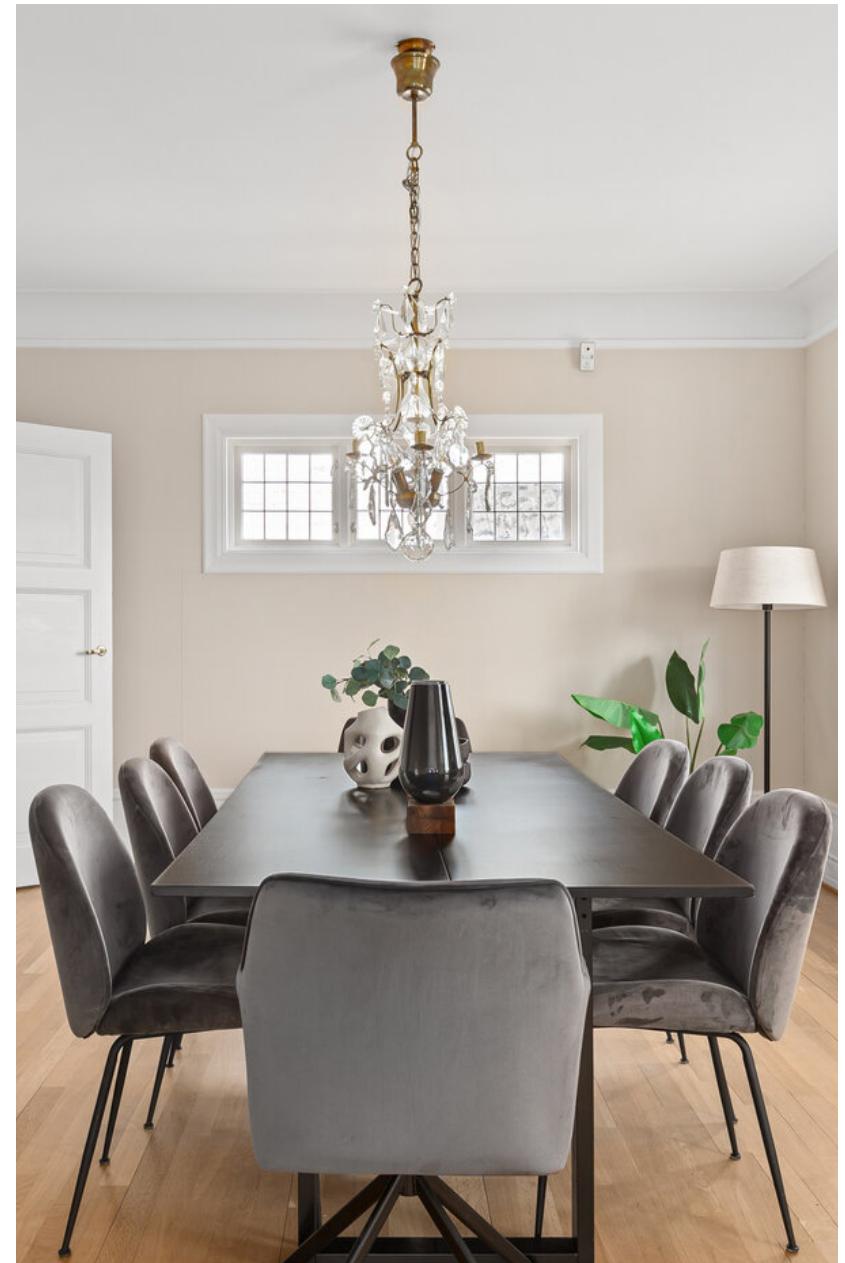
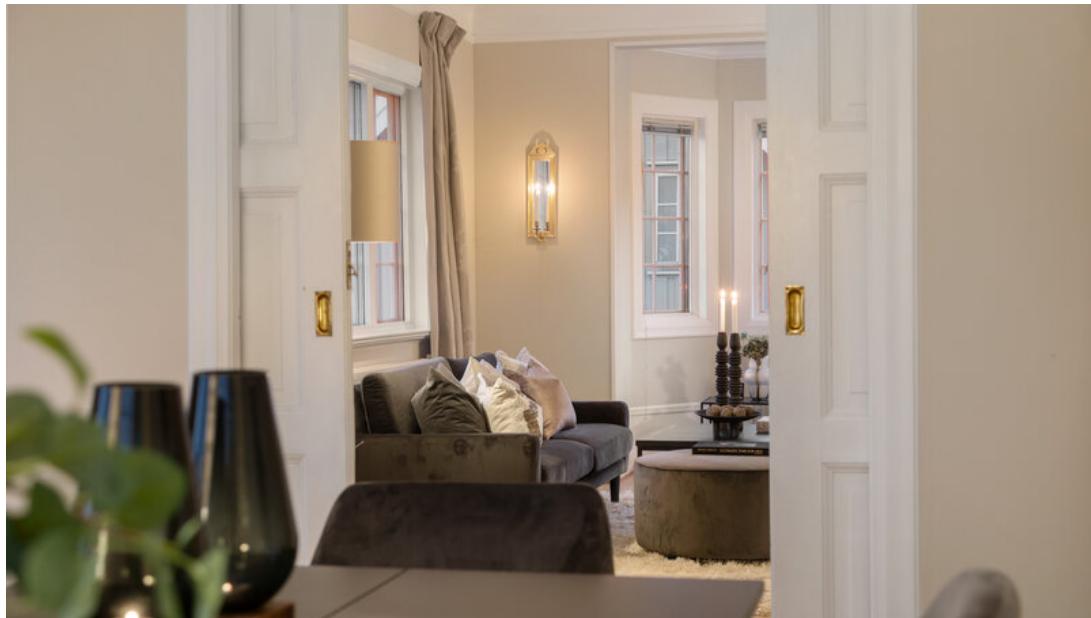










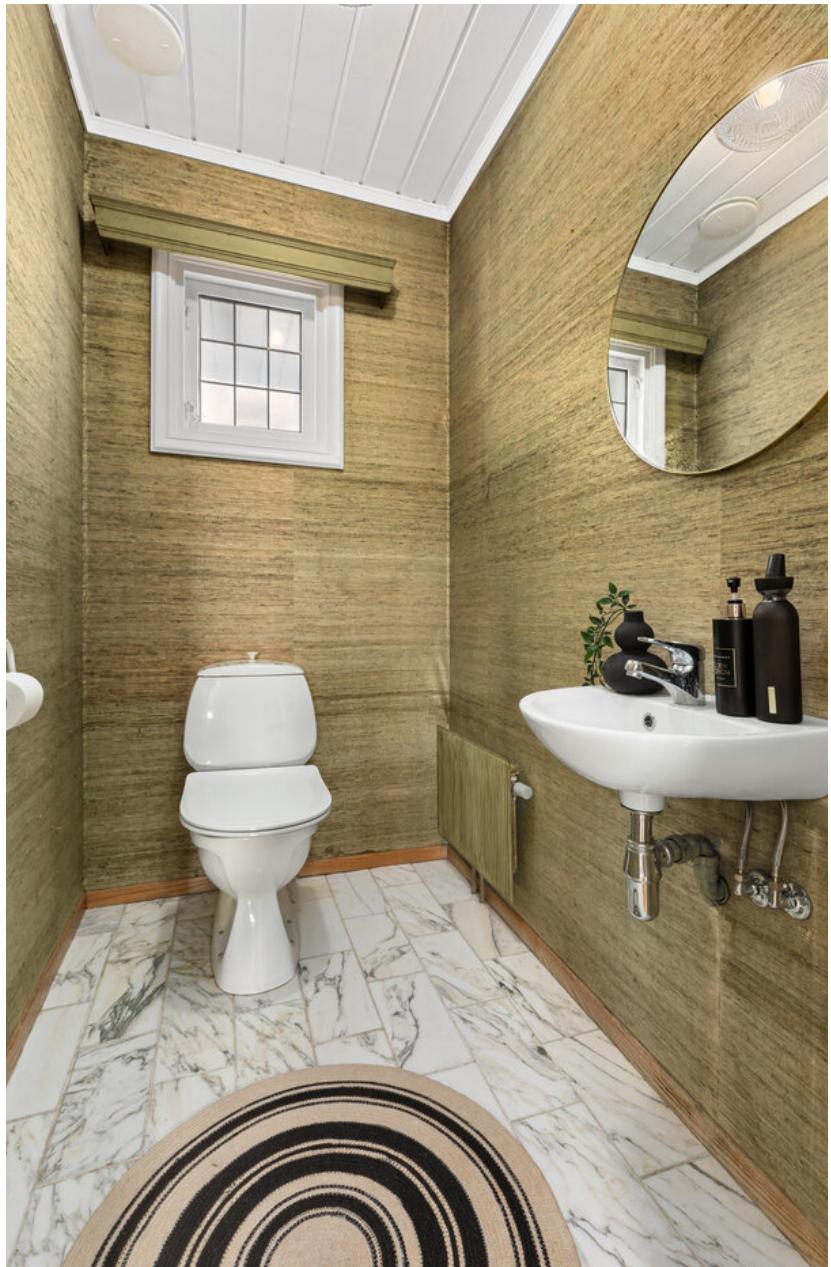
























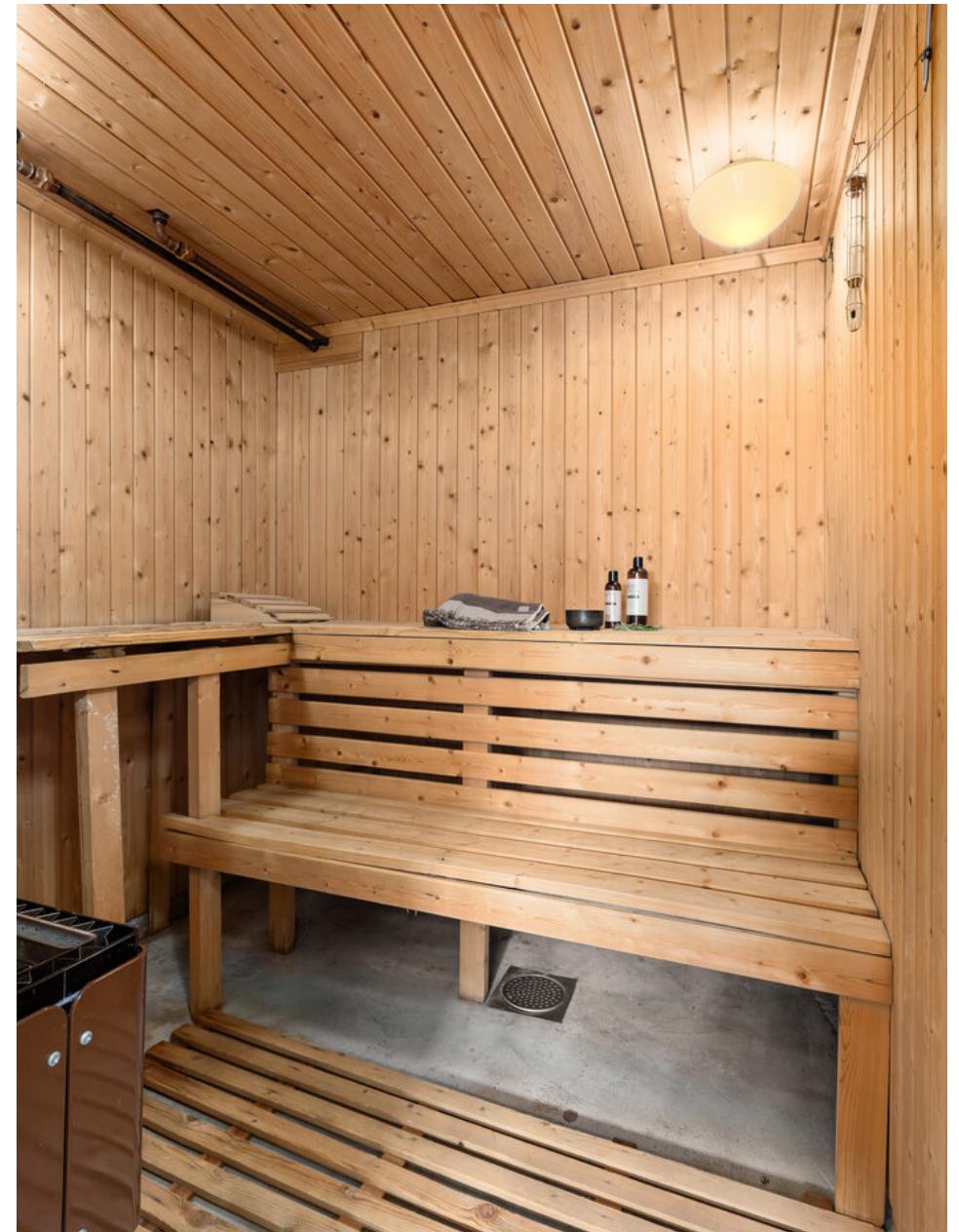




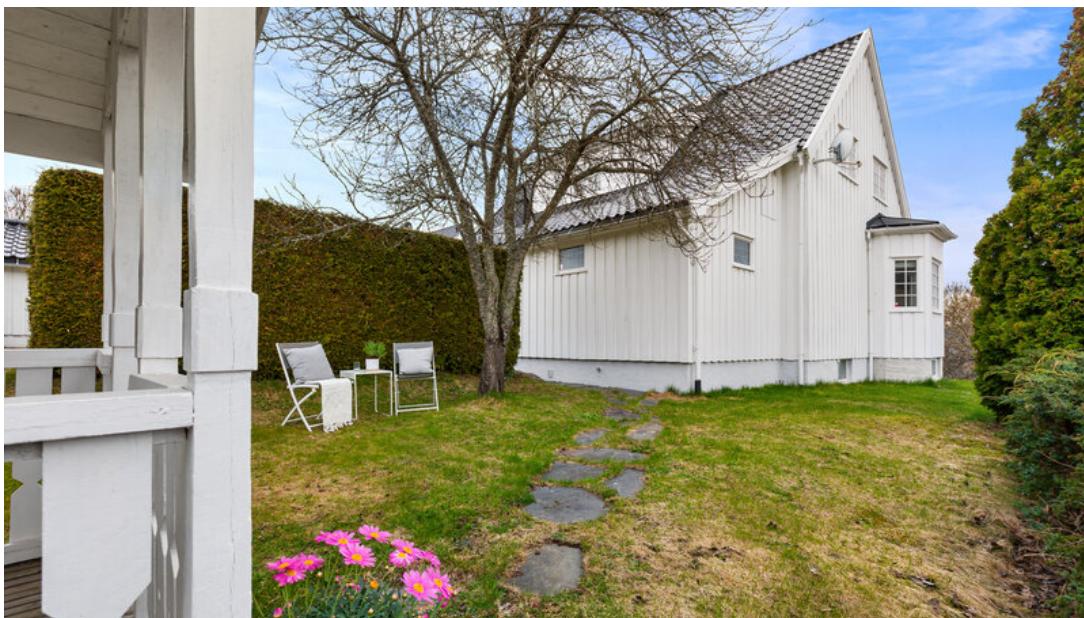


032





034









Informasjon

Alv Johnsnsens vei 1

Nøkkelinformasjon**Oppdragsnummer**

10-0033/24

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER

Gnr 14, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selger

Austad Vibeke

Kjøpesum og omkostninger

13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

337 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

338 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

358 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

13 838 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

13 858 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen**Byggeår**

1924

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 276 kvm

BRA-e: 24 kvm

Totalt BRA: 300 kvm

TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 99 kvm. Etasje innredet med gang, boder, kjellerstue, vaskerom, badstue, wc, kontor.

Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 107 kvm. Entré, hall, stue, spisestue, peisestue, kjøkken, wc

Total BRA: 107 kvm.

TBA: 7 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 70 kvm. Stue, 3 soverom, bad

Total BRA: 70 kvm.

TBA: 7 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 24 kvm.

Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til "varig opphold" da det ikke er tilstrekkelige rømningsveier fra rom i kjelleren

Innhold

Kjeller: Gang, boder, kjellerstue, vaskerom, badstu, wc

1. etg.: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, wc

2. etg.: Stue, 3 soverom, bad

Standard

Kjeller:

Gang/kontor: Romslig hall med flere bruksmuligheter. I dag er rommene innredet med ulike oppbevaringsløsninger, samt kontorløsning.

Kjellerstue: Sjarmerende kjellerstue med åpen peis og flotte detaljer. Flislagt gulv med varmekabler, murte vegger og downlights i tak.

Rommet er lett å møblere med god plass for sofa og tilhørende bord, stoler, bokhyller med mере. Takstmannen bemerker at kjellerstuen ikke tilfredsstiller kravene til "varig opphold" da det ikke er tilstrekkelige rømningsveier fra rom i kjelleren

Vaskerom: Eldre, men praktisk vaskerom, med flis på gulv og malte murvegger. Rommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, flislagt dusjnisse og

adkomst inn til badstue. Badstuen er av eldre dato.

Boder: Etasjen har rikt med oppbevaringsplass, herunder matbod og bodområder for vinlagring.

1. etg.:

Entré: Velkommen hjem! Adkomst via takoverbygget inngangsparti i praktisk tilknytning til garasje.

Entréen har flis på gulv med varmekabler. Her er det god plass for å henge fra seg i plassbygget garderobeskap.

Hall: Lys og flott hall med meget god romfølelse. Her er det også ytterligere muligheter for oppbevaring, både i plassbygget garderobe og muligheter for øvrige konsollbord etc.

Stue: Inn fra hall kommer man inn til stue. Her har du flere møbleringssoner, både i en lun og fin peisestue som egner seg ypperlig som bibliotek/tv-stue, samt i loungesone ved store vinduer og karnapp. Det opplyses om at pipen ble foret i 2015/2016. Den gode takhøyden, det rike lysinnslippet og det flotte listverket, gjør dette til et rom man trives godt i.

Spisestue: Via sjammerende doble skyvedører kommer man inn til husets spisestue. Denne ligger i praktisk tilknytning til kjøkkenet, samt er det utgang til en nydelig takoverbygget uteplass. Spisestuen er av meget god størrelse, hvor man enkelt kan møblere med meget romslig langbord og tilhørende vitrinemøblement. Dette er et hyggelig sted å invitere gjester til, og på sommerstid kan aperitiffen serveres ute på verandaen.

Kjøkken: Fint og innholdsrikt kjøkken av eldre dato med sjammerende detaljer. Kjøkkenet har rikt med innredning med profilerte fronter, delvis oppgradert i senere tid med blant annet integrert stekeovn og koketopp.

2. etasje:

Stue: Opp fra hall kommer man til en flott stue med doble dører ut mot nydelig

utsikt. Stuen kan lett møbleres med sofa, samt er det også plassbygde skap her. Ut på verandaen er det fin plass for cafémøblement. Her kan man virkelig nyte de gode sol- og utsiktsforholdene, et ypperlig sted for morgenkaffen eller rolige kvelder. Utsikten er like fin både dagtid som kveldstid.

Soverom: Etasjen har tre soverom av god størrelse. Samtlige av rommene er kledd i en dus og fin fargepalett, og har plassbygde nisjer for lagring og praktisk bruk. Dette gir et flott særpreg til rommene og husets karakter.

Bad: Romslig og flislagt bad, praktisk innredet for små og store. Her har du både dobbel servant, dusjnisje, badekar i nisje, bidé og oppbevaringsplass. Badet er av eldre dato, og det må påregnes oppgradering.

Parkering

Meget gode parkeringsmuligheter på egen tomt, både i gårdspllass og garasje. Garasjen har innlagt strøm. Det gjøres oppmerksom på at takutspring til garasjen ligger over på tomtegrensen til naboen.

Modernisering og påkostninger

Utført i nåværende eiers botid:

2024:

- ny balkongdør
- restaurert kjøkkenvindu
- kittet vinduer barnerom
- malt entré hall og trappeoppgang
- skiftet ut sukkerbiter tak til nye koblinger, enkelte nye kontakter bla for varmekabler hall
- nytt gjestetoalett kjeller (forsikringssak)

2023:

- rørfornying med strømpe på deler av bunnledning

2022:

- varmepumpe - større service m/ utskifting av deler.
- radiatorer: skiftet de fleste temperaturregulatorer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, både faglært og ufaglært. : Tidligere eier (eiertid 1969-2021), Jensen varme og sanitær, Byggmester Amundsen, noe flislegging som egeninnsats, oppgradering og utvidelse av bad, vaskerom 1969, 1974.

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

Tidligere eier opplyst om tjæreapp med tjærebelegg bad 2 et.

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

Kun faglærte i min eiertid: 2024 Byggmester Fuglerud ny balkongdør 1 et., ny overligger rekktverk balkong 2 et. Jensen Blikk og Ventilasjon festet lite beslag tak. Glassmester Christoffersen restaurering kjøkkenvindu, nytt falskitt vinduer barnerom. Drammen Fasadevask, fasadevask. Tidligere eier opplyst om egeninnsats tørring og muring, lekkasje fra veranda for mange år siden, lekkasje

ved pipe, gammel lekkasje bad ved lufteventil. Ingen dokumentasjon på reparasjoner. 2016 Buskerud Pipeservice foring av ett pipeløp.

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

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

Ja, faglært. I: Ing. Ivar Pettersen, forenklet el-kontroll, ny bryter varmekabel 1 et., noen nye sukkerbiter, feilsøk kurs utelamper 2024. Tidligere eier Ing. Ivar Pettersen, samsvarserklæring 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Mars 2024 forenklet kontroll. 2024 Ing. Ivar Pettersen forenkelt kontroll. Tidligere eier 2017 El-tilsynet.

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

Norva24: rørfornying med strømpe på deler av bunnledning 2023. Tidligere eier ny vannledning AJV 2007, ny avløp- og spillvannsledning over Parkveien 12, 1993.

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

Tidligere eier vinduer/fasade mf. 1969, oppført garasje 1974, oppført tilbygg 1979 egen ansvarsrett. Innredet kjeller 1979, satt inn dør innredet vinrom 2014. Ukjent, antar div arbeider av faglært og ufaglært /egeninnsats før min eiertid.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum,

avløpskvern eller liknende?

Kum til fordeling rør utenfor karnapp

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

2024 gjestetolett kjeller hjemforsikring. 2023 delvis rørfornying med strømpe på deler av bunnledning Norva24. 2022 slift parkett stue hjemforsikring. Tidligere eier bergvarmeanlegg 2013, Holthebjell Energi. Ellers ukjent, antar div arbeider av faglært og ufaglært/egeninnsats før min eiertid.

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

Nei. Tidligere eier opplyst verdi 90 i kjeller etter installasjon av radonpumpe 2009 (opplyst før-verdi kjeller 153 og 1 etasje 128).

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

Bad 2 et.: sprekker i fliser, dusjdyser defekt, sluk har dårlig kapasitet, lite ventilasjon. Tidligere eier gammel lekkasje skade i tak ved lufteventil. Vaskerom: sprekker i fliser i dusjnisje, lite ventilasjon.

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

Har ikke brukt peisene. 2024 tilsyn feierseksjonen ingen avvik. 2016 tidligere eier foret ett pipeløp etter tilsyn.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ingen/manglende drenering. Fukt og saltutslag i vinrom, teknisk rom, badstu.

Vanninntregning/vannskade toalettrom

august 2023 hjemforsikring.

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

Koblede vinduer 2 et. tidvis dugg/frostrosjer mellomglass pga vær, trekker kaldt ved ny balkongdør, balkong 2 et. råtepunkt rekkverk/stolpe, knekt/morkne klips-sprosset balkongdør. Takutspring inngangsparti noe dugg/regnvann utenfor takpanne/renne til skiferheller, garasje vannsig.

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

Utelamper må byttes, tar kurs sikring ved fuktig vær.

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

Løs murpuss ved kjeller vinduer mot øst, noen reparasjoner på mur og balkongtrapp av tidligere eier, skjeve gulv i 1 og 2 et., sprekk bak radiator under vindu i spisestue.

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

Bunnledning dårlige rør og fall. Vannlås i badstu tørker ut.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?

Kjellerstuevindu, radiatorør stue 1 et.: episode vår 2023 og 24 med småmaur, behandlet med maurmiddel. Noen sølvkre bad 2 et.

Sommer 2024 var det humle-bol i kledning, sprayet.

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

2022 skiftet radiatorventil peisestue pga lekkasje rep/slipt parkett hjemforsikring. Dpend kontroll/skiftet regulatorer enkelte radiatorer 2022.

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

Ukjent tilstand parabol, radonpumpe, varmovn i kjeller, sentralstøvsuger. Vegglampe kjellerhall mangler bryter, slark på garasjeport, badstuovn ukjent tilstand timer. Utelamper se pkt. 15.

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

Skaderapport Fremtind Forsikring toalettrom kjeller Befaringsrapport BOVG - vinrom.

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

Ja. Lier kommune.

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

Lier kommune, prosjekt Nøste, oppgradering av vann- og avløp, vei, gatelys, grøfter. Inngått grunneieravtale med Lier kommune bruk av nedre del tomt i anleggsperioden. Usikkert om epletrær og morelltre må fellses. Gjerde, innkjørsel brostein står på kommunal grunn, må settes på egen tomt når kommunen ferdig med arbeid.

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

Avløpsledning over Parkv.12, takutspring garasje over tomtegrensen nabo Ajv3, utelykt stolpe på tomt Ajv3, ukjent ingen skriftlig avtale eller tinglysning. Gjerde og nedre brostein Ajv står på kommunal grunn.

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

Støttemur mot Parkveien 12 har retningsavvik, skiferterrasse ved garasje litt løse sementfuger, noe bom.

Samsvarserklæring:

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

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur antas å være oppført med gråsteinmur, delvis med leca (tilbygg).
- Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre.
- Etasjeskille i trebjelkelag.
- vinduer med 2-lags glass.
- Taket er en saltakkkonstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein (keramisk - kommentar selger).

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

- Nedløp og beslag: TG 3 settes på bakgrunn av manglende snøfangere foran inngangspartiet, som kan føre til snø- og isras som utgjør en sikkerhetsrisiko for personer som benytter inngangspartiet. Snøfangere er nødvendige for å hindre at slike ras skjer og sikre trygg adkomst til bygningen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik (høydeforskjell 30 mm gjennom hele rommet).
- Rom under terrenge: TG 3 settes grunnet feil byggetekniske løsninger i påforede veggger samt bruk av siporex, som bør fjernes.
- Ventilasjon: TG 3 settes da boligen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon i henhold til NS 3600.
- Funksikring og drenering: TG 3 settes med forbehold om at dreneringen bør utbedres, basert på de registrerte avvikene og manglende dokumentasjon. Boligen er oppført i en periode hvor funksikring under kjellergulv og fundament ikke ble utført etter dagens standard. Det må derfor påregnes at konstruksjoner

mot grunn vil trekke fukt og ha forhøyede fuktverdier over tid.

- Bad 2. etasje: TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Taktekking: TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekking og undertak som mest sannsynlig stammer fra byggeåret, er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.

- Veggkonstruksjon: TG 2 settes da kledningen er aldrende og slitt, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting.

Den tekniske levetiden for trekledningen er utløpt, og det er registrert blærer i malingen. Det anbefales utskifting og vedlikehold utover normalt vedlikehold.

- Takkonstruksjon/loft: TG 2 settes fordi det er registrert fukt kjold/merker fra tidligere år, og fordi ventilasjonen er noe begrenset. Anbefalte tiltak inkluderer etablering av plast/diffusionssperre i etasjeskillettet og forbedring av ventilasjonen på loftet.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å sikre at det ikke er følgeskader etter tidligere fuktproblemer.

- Vinduer: TG 2 settes på vinduer fra 1996, da det er økt risiko for punktering av

glass og økt behov for vedlikehold fremover. Vinduer fra byggeåret og senere, har passert forventet levetid. TG 2 settes da utskifting er nødvendig i nær fremtid.

- Dører: TG 2 settes, og ytterligere vedlikehold av terrassedøren må påregnes. I tillegg er ytterdøren av eldre dato og bør påregnes for vedlikehold eller utskifting i de kommende årene.

- Balkonger, terrasser, rom under terreng: TG 2 settes på grunn av lav rekkrækkevidde og registrerte råteskader i stolper. Selv om gjeldende rekkrækkevidde kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter for økt sikkerhet. Råteskadene bør utbedres for å sikre rekkrækkeviddets stabilitet og forlenge levetiden. Det er forøvrig opplyst i tidligere eiers egenerklæring om lekkasje fra veranda for mange år siden som er reparert. Det foreligger ingen form for dokumentasjon på reparasjoner og det må tas høyde for mulige følgeskader.

- Overflater: TG 2 settes grunnet registrerte glipper i parkettgulvet, riss og sprekker i veggskjøter i stuen samt løs tapet på soverom. Avvikene vurderes som overflatemessige og har ingen kjent konstruksjonsmessig betydning, men vedlikehold bør påregnes over tid.

- Radon: TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene

- Innvendige trapper: TG 2 settes selv om det ikke er krav om håndløpere på begge sider av trappen. Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre.

- Vannledninger: TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader. Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

- Avløpsrør: TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.

Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar

over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå

- Vannbåren varme: TG2 settes fordi produktene har oversteget forventet levetid og har et økt behov for vedlikehold eller utskifting.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert vertikale sprekker i nedre del av vaskerommet. Det er registrert mindre overfladiske riss og sprekker i muren, samt avflassing av murpuss.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for de utvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for aldringsrelaterte skader og funksjonssvikt over tid.
- Toalettrom: Rommet mangler tilluft under dørspalten og har kun naturlig avtrekk.
- Kjøkken: TG 2 settes da vedlikehold eller utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene. I tillegg anbefales montering av Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.
- Kjølerom: TG 2 settes da kontroll anbefales, og eventuelle utbedringer kan ikke utelukkes.
- Badstue: Anlegget er av eldre dato. Kontroll av anlegget anbefales, og eventuelle utbedringer må påregnes

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Terrenghold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
 - 2. etasje bad: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kun veggen med dør tillater dette.
- Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette området som ikke er utsatt for vann.
- Vaskerom: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrete hvitevarer og vaskemaskin medførger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lysekroner

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

Løsøre og tilbehør som medførger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørsgaranti.

Ved ønske om at vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved innlevering av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Bergvarme til alle radiatorer (totalt 14 radiatorer):

- 1. etasje: Stue, peisestue spisestue, kjøkken, gjestetoalett, entré og hall.
- 2. etasje: alle soverom, allrom og bad.
- Kjeller: hall.

Pes i kjellerstue og hovedstue.

Elektriske varmekabler:

- 1 etasje: entré, hallområde og gjestetoalett.
- 2. etasje: bad.
- Kjeller: Kjellerstue.

Eier opplyser om mulig varmekabler i hallområde kjeller jf. bryter på vegg i kontordel. Ute av funksjon / ukjent tilstand.

1 varmeovn i kjeller er ikke bruk og eier opplyser om ukjent tilstand på denne. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Det opplyses fra tidligere eier om at pipen er foret i 2015/2016.

Tidligere oljetank på eiendommen er fjernet av forrige eier.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca 20 000 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 930,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Renovasjon kr 4 930,-
- Vann fastledd kr 1 989,-

- Avløp fastledd kr 1 643,-

Boligen har vannmåler, og oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Lier kommune ut fra selgers forbruk.

Selger har hatt et lavt forbruk, og selgers historiske årlige kostnad på kr 13 930,- er ikke representativt for normalt forbruk.

Kommunens stipulerte kostnader for 2025 for hus i størrelsesorden 205-300 kvm er oppgitt til å være:

- Vann kr 10 377,-
- Avløp kr 17 230,-

Endelig fakturert beløp kan avvike, og vil avhenge av forbruk etter antall mennesker i husstanden.

Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis etterskuddsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 397,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 535,- pr mnd.
- Fiberbredbånd fra Viken fiber kr 929,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 937 784,-

Som sekundærbolig: kr 7 556 063,-

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 00024890121

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er i dag tilknyttet Altibox som leverandør av internett/fiberbredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 054 kvm (Eiertomt)

Stor og flott tomt beliggende i et lett skrånet terreng for optimale utsiktsforhold. Eiendommen har flott adkomst med steinlagt innkjørsel med enkel adkomst til garasje. Tomten er parkmessig anlagt, med store gressarealer delvis innenfor hvite stakittgjerder. Her er det god tumlelass for små og store i hagen, som er meget pent beplantet med både blomster, prydbusker og frukttrær. Her kan du høste både egne epler, moreller, pærer og plommer. På baksiden av huset er det anlagt en flott vestvendt skifersteinsplass med gode solforhold hele ettermiddagen. Her sitter man lunt og usjenert, og kan nyte solen til ca klokken 21/22 midtsommers. Garasjeveggen har stikkontakt for uttag til feks grill mv. Plassen har meget gode møbleringsmuligheter for både lounge-møblement og spiseplass. For de minste kan de følge skiferstien bort til et sjammerende dukkehus.

Det gjøres oppmerksom på at:

- Takutstikk på garasjen ligger over på naboenes tomt iht kartoppmålingen.
- Eiendommen berøres av midlertidig anleggsområde i forbindelse med oppgradering av vann og avløp. Se kartutsnitt. Det er inngått grunneieravtale

med Lier kommune.

Adkomst

Enkel adkomst til boligen fra Nøsteveien via Villaveien/Parkveien. På fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt.

Radonmåling

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

Det ble utført radonmåling av forrige eier med resultater fra 2009. Målingen viser at det er registrert 153/128 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi. Det ble da satt inn radonsug. Det har ikke vært utført målinger eller service av anlegget siden 2009, garantier er utløpte, og anlegget har følgelig ukjent tilstand. Påkostninger må påregnes. Dette blir opp til ny kjøper å sette seg inn i.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen har en meget flott beliggenhet i rolige, men allikevel sentrumsnære omgivelser.

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert nabolag, med hovedvekt på villabebyggelse i grønne omgivelser.

Her bor man meget barnevennlig til, i gangavstand til både barne- og ungdomsskole, samt få minutters gange til flere barnehager.

Det er ulike flotte samlingsplasser i nabologet, herunder i parken like bak og nede i Bruusgaardsvei. Her finner man fine lekeområder for barna med flere lekestativ og huskestativ i tillegg til at det i Bruusgaardsvei nylig er satt opp en Tuftepark for de voksne. Nøste Vel er en aktiv velforening i området som det anbefales å støtte.

Fra huset er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder opp i Lier- og Drammensmarka. Her er det flotte turstier som blir kjørt opp til milevis med skiløyper om vinteren. Om det er godt nok med snø pleier det også å bli kjørt opp skiløyper på jordet i nabologet. SpaBra-banan med kunstgressbane ligger med gangavstand fra boligen, et flott sted for små og store en solskinnsdag. På vinteren hender det at det blir laget skøytebane her.

Nøste har en meget attraktiv beliggenhet, med kort vei til både sentrum av Drammen, gangavstand til togstasjon og enkel påkjøring til E-18. Til Drammen sentrum kan man både gå, sykle eller ta buss. Bussholdeplassen ligger få minutters gange fra huset. Til fots bruker man ca. 15 minutter til fots ned til Brakerøya togstasjon, som har hyppige togavganger mot Oslo.

På Brakerøya ligger også den nye helseparken og nye Drammen sykehus, som vil

bli et moderne sentrum innenfor helse og forskning. Dette vil gi en rekke både arbeidsplasser og servicetilbud, noe dette nærområdet også vil nyte godt av. Fra boligen er det kort gang- og sykkelavstand ned til et supert område under vekst.

En gåtur fra boligen finner vi både Lier Stadion/Reistad arena og skole. Reistad Arena sto ferdig oppusset i 2013 og inneholder flere haller i tillegg til å være hjemmebanen for Reistad IL og Stoppen SK. Her drives også flere fritidstilbud som allidrett, SFO og IFO, i tillegg til håndball. Utenfor finnes flere flotte fotballbaner, sandvolleyballbaner, tennisbane og løperuter. Her ligger også Lier svømmehall som er åpent for alle flere ganger i uken, samt er treningshallen til Lier svømmeklubb.

Musikk og dans finner du på Stoppen gamle ungdomsskole, samt har Stoppenkollen en aktiv speidergruppe.

For den daglige handlingen har man nærhet til flere butikker i kort sykkel-/kjøreavstand, med både Rema 1000, Coop Xtra og Kiwi, i tillegg har man få minutters kjøring til CC kjøpesenter, som har en rekke butikk- og servicetilbud, herunder flere matbutikker, vinmonopol, apotek, cafeer mm.

Bebygelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass i Nøsteveien med 71-bussen, denne har avgang ca hver halvtime store deler av døgnet ned til Drammen sentrum eller til Asker sentrum via Lierbyen. I rushtiden er det en god pendlermulighet med buss 169 Lierbyen - Oslo bussterminal.

Videre er det gangavstand til Brakerøya togstasjon, med hyppige togavganger til

blant annet Oslo (ca 29 minutter fra Brakerøya til Nationaltheateret).

Skoler og barnehager

Fra huset er det gangavstand på trygg skolevei til nyere og populære Høvik barne- og ungdomsskole.

Videre ligger St. Halvard videregående samt Lier videregående skole i samme området, også disse er populære og innehar blant annet idrettslinje. Her ligger også Reistad Arena og Lier svømmehall.

Det er god barnehagedekning i nabologet med 3 barnehager innen gangavstand; Jordbærkollen barnehage er nærmest, men det er også få minutters gange til både Noahs Ark miljøbarnehage lengre ned i Nøsteveien og Nøste barnehage i Baches vei.

Høvik

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk, men dette er ikke uvanlig boligens byggeår tatt i betraktnsing. Det er utstedt ferdigattest for utskifting av vinduer og tilbygg på baksiden. Tegninger tilhørende dette har avvik på verandadør. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggmeldinger som er fra før 1998. Kommunen opplyser at alder på boligen er ukjent for de, men de har informasjon om skifting av vinduer i 1969, tilbygg i 1979 og garasje i 1974.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for

henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det opplyses dog om at kjeller er innredet i senere tid, og at det ikke foreligger noen søknad på dette. Det vil være grunn for å tro at kjelleren ikke var tiltenkt rom for varig opphold ved oppføring. Takstmannen opplyser at kjellerstuen ikke tilfredsstiller kravene til "varig opphold" da det ikke er tilstrekkelige rømningsveier fra rom i kjelleren. Det anbefales å få denne etasjen omsøkt/bruksendret og godkjent hos kommunen for å lovlige kunne ta kjelleren i bruk til varig opphold. Det antas også at planlösningen i de fleste etasjer er endret igjennom årene, herunder flyttet veggger og våtrom etc. Se mer informasjon om dette også i tilstandsrapport.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rom uten godkjenning og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Ledningsnettet går over naboeiendommen (Parkveien 12). Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes noen signerte avtaler/tinglyste rettigheter knyttet til dette. Det pågår nå et saneringsprosjekt for Nøste, som vil resultere i bedre vann- og avløpsnett og bedre veier.

Denne jobben vil ha oppstart vår/sommer 2025 etter planen, og vil påvirke eiendommen. Det er inngått grunneieravtale med Lier kommune juni 2024.

Informasjon fra selger:

- 1993: Ny spillvann og overvannsledning (vann ut) fra stakekum utenfor karnapp, over eiendommen til Parkveien 12, og ut i Parkveien.

- 2007: Ny vannledning m/isoterm (vann inn) fra Alv Johnsen's vei over plenen og inn v/vaskerom.

Eiendommens rørledninger "innomhus" er av eldre dato. Bunnledningen (ledning fra stakem, inn i huset med forgreninger i kjellergulvet osv) er dårlig, med lavt fall, og må påregnes skiftet i fremtiden. Deler av bunnledningen ble rørfornyet med strømpe høsten 2023 etter rørinspeksjon.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under reguleringsbestemmelser for området Nøste, deler av gnr. 14, 15 og 16. Se vedlegg i prospekt eller ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/14/65:

27.05.1924 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om gjerde

Ligger vedlagt i prospekt. Omhandler rett til utbygging av eiendommen "Tuppen" med villabebyggelse.

27.05.1924 - Dokumentnr: 800100 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3312 Gnr:14 Bnr:1

13.08.2004 - Dokumentnr: 14939 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 14939 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1478879 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0626 Gnr:14 Bnr:65

01.01.2024 - Dokumentnr: 380315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3049 Gnr:14 Bnr:65

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Kommunen opplyser at boligen ikke er SEFRAK-registrert.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen rengjort som den blir sett på visning. Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to løn.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktninformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglars vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1,15 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 8 700,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 21 278,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte

kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Megler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93224774

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Alv Johnsns vei 1



Tilstandsrapport

Enebolig
Alv Johnsen's vei 1, 3413 LIER
LIER kommune
gnr. 14, bnr. 65



Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 276 m²

Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 22134-1150

Referanseummer: OE1901

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen

Vår ref:



!
 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
 For eiendomsverdigrader fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny branjestandard 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 bygningsakkynndige 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 trygг, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkynndige 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 troværdighet og tilit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkynndiges 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 bygningsakkynndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313



Oppdragsnr.: 22134-1150

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 2 av 30



Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsslova](#). Tilstandsrapporten bare avviser om den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av veggger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrum og rom under terreng kan det børres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspø.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremlestilling 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 straffearnsvar.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straks tiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha fel tilførelse, en skade eller symptomer på skade, sterkt slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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 fare for skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Ha 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.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur antas å være oppført med gråsteinmur, delvis med leca (tilbygg).
- Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre.
- Etasjeskjelle i trebjelkelag.
- vinduer med 2-lags glass.
- Taket er en saltakkonstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.

Oppvarming:

- Bergvarme til alle radiatorer: 1 etasje: Stue, peisestue spisestue, kjøkken, gjestetolett, entré og hall. 2 etasje: alle soverom, allrom og bad. Kjeller hall. (totalt 14 radiatorer). 1 varmeovn i kjeller er ikke bruk og eier opplyser om ukjent tilstand på denne.

-Peis i kjellerstue og hovedstue.

- Elektriske varmekabler: 1 etasje: entre, deler av hallområde og gjestetolett. 2. Etasje bad. Kjeller: Kjellerstue. Eier opplyser om mulig varmekabler i hallområde kjeller jf. bryter på vegg i kontordelen. Ute av funksjon / ukjent tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrum, glassert keramisk takstein, antatt av holandsk type.

Takrenner og nedløp av sink og plastbelagt stål.

Boligen er bygget med trebindingsverk og kledd med stående kleddning.

Taket er konstruert som et saltak. Det er tilgang til hoved-loftet via en loftsluke, og det finnes også en kryp-loft over inngangsparti gjennom en luke plassert på gavlivggen.

Vinduer i 2. etasje og på kjøkkenet er koblet vinduer fra 1969.

Stuevinduene er faste 3-lags vinduer fra 1996, med en vindusrekke som har koblet blyglassvindu.

Øvrige vinduer i kjeller og hallområde er av varierende type og alder.

Boligen er utstyrt med en tre ytterdør fra eldre periode, samt terrasse/balkongdører. Terrassedøren i 1. etasje er fra 2024, med produksjonsår 2022 på glass.

Boligen har en balkong på ca. 7m² med adkomst fra stuen i 2. etasje. I tillegg er det en terrasse på ca. 7m² med adkomst fra stuen i 1. etasje. Balkongen og terrassen er tekket med terrassebord og rekksverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. Etasje:
Gulv:

- Fliser på bad:
- 3-stavs parkett i øvrige rom.

Vegg:

- Fliser på bad:
- Malte og tapeterte overflater i øvrige rom.

Tak:

- Malte overflater i stue og trappehall.
- Takess i øvrige rom.

1. Etasje:

- Gulv:
- Heltre eik i stuen, slipt i 2022.
- 3-stavs parkett i hall og kjøkken.
- Fliser i entré og på gjestetoalett.

Vegg:

- Stråtapet på gjestetoalett.
- Malte overflater i øvrige rom.

Tak:

- Takess i kjøkken.
- Malte overflater i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er oppført med to piper. Pipen mot øst er ikke i bruk. Ildsted er plassert i stuen og i kjellerstue og begge pipene er oppført i teglstein.

Rommets under terreng har utført vegg mot terreng i deler av kjelleren.

Boligen har to lukket tretrekk.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTRØM

[Gå til side](#)

Bad:

Rommets har flis/marmor på gulv og fliser på veggene.

Sluk er av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:

- Dusjhjørne.
- Toalett.
- Bidet.
- To servanter.
- Badekar.

Avtrekks via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:

Rommets har flislagt gulv og fliser på vegg i dusjnisje samt malte betongvegger.

Sluk er av type støpejern.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Sanitærutstyr og innredning:

- Dusjhjørne.
- Skyllekum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekks via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning:

- Profilerte fronter.
- Flisatt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av marmor og rustfritt stål.

Integrt utstyr:

- Stekeovn.
- Plateopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet er etablert med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1. etasje:
Flis/marmorgulv og tapet på veggene.

Sanitærutstyr og innredning:

- Toalett.
- Utslagsvask.

Avtrekks via naturlig ventilasjon via ventil på tak.

KJØLEROM:

Boligen har et kjølerom i kjelleren, men kjølekompressoren er fjernet.

Badstue:

Boligen har en badstue i kjelleren.

Toalettrom kjeller:

Flislagt gulv og malte veggene.

Sanitærutstyr og innredning:

- Toalett.
- Bidet.
- Utslagsvask.

Avtrekks via naturlig ventilasjon via ventil på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er utført i kobber, med stoppekran plassert i kjeller.

De innvendige avløpsrørene er utført i støpejern, med stakeluke tilgjengelig i kjeller.

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Boligen er utstyrt med en Bosch varmepumpe tilknyttet et bergvarmesystem plassert i kjeller. Anlegget ble installert i 2013, og service ble sist utført vår 2024.

Oppvarming via bergvarme leverer vannbåren varme til termostatstyrte radiatorer samt varmvann til boligen.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjelleren. Anlegget er utført som et delvis skjult anlegg.

Boligen har brannlokksutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har synlig dreinsapp under terrassen på én fasade.

Boligen antas være oppført med gråsteinmur, samt tilbygg i leca.

Boligen ligger på flatt terreng.

Boligen har utvendige avløpsledninger fra 1993, antas å være i plast over nabotomt og ut til Parkveien.

En ny utvendig vannledning ble etablert i 2007 frem til tilkoblingspunktet ved Alv Johnsns eiendom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Det er opplyst om at det ikke foreligger godkjente tegninger/søknader til kommunen om innredning av vaskerom, dusjrom og badstue.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

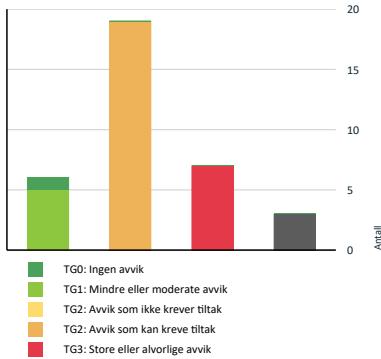
Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



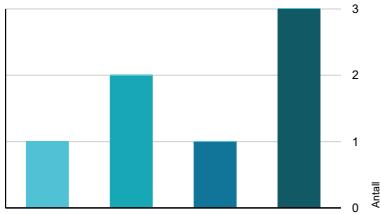
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.

Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Taktekking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, plattning og fasade.
- Tomtens helling og overflatevannshåndtering.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

0103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utendørs > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innendørs > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innendørs > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrøm > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrøm > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

Våtrøm > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrøm

[Gå til side](#)

Våtrøm > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrøm

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)

Utendørs > Taktekking

[Gå til side](#)

Utendørs > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utendørs > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utendørs > vinduer

[Gå til side](#)

Utendørs > Dører

[Gå til side](#)

Utendørs > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innendørs > Overflater

[Gå til side](#)

Innendørs > Radon

[Gå til side](#)

Innendørs > Innendørs trapper

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utendørs vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



[Gå til side](#)

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

ENEBOYG

Byggeår
1924

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering
1979 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrum, glassert keramisk takstein, antatt av hollandsk type. Ingen delagte eller knekte stein ble observert på befaringsdagen. Siden taket var snødekt, kunne ikke taket inspisieres grundig, men det ble ikke registrert tegn til lekkasjer ved innvendig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekking og undertak som mest sannsynlig stammer fra byggeåret, er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink og plastbelagt stål.

Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes med årene.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelsel på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp må kappes/kobles fra eventuelle overvannsledninger, slik at regnvann håndteres på egen tomt. Takvann bør føres bort fra grunnmur. Det er opplyst om at det kommer noe dugg/regnvann utenfor takrennen/takpannen, på enden av tilbygg ved inngangspartiet mot nord/øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taknedløpet bør kobles fra overvannsledningen.

TG 2 settes halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nadd, og det mangler snøfangere på deler av bygget, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

TG 3 settes på bakgrunn av mangelende snøfangere foran inngangspartiet, som kan føre til snø- og isras som utgjør en sikkerhetsrisiko for personer som benytter inngangspartiet. Snøfangere er nødvendige for å hindre at slike ras skjer og sikre trygg adkomst til bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med trebindingsverk og kledd med stående kledning.

Det er ikke installert musebånd, men det er tilstrekkelig lufting bak kledningen.

En visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, i tillegg til stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder uten tegn til råte.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

Det ble utført fasadevask i august 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperrere i nedre kant av konstruksjon.

Boligen er ikke etablert med musebånd, som kan føre til risiko for skader fra mus eller insekter.

Det er registrert blærer i malingen, trolig forårsaket av tidligere behandling med linolje, som kan påvirke overflaten beskyttelse.

Kledningen er slitt og har behov for ekstra vedlikehold og utskiftinger enkelte steder.

Den tekniske levetiden for trekledningen er antatt utløpt, og det kreves videre vurdering og vedlikehold utover normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Musesperrere må etableres.

TG 2 settes da kledningen er aldrende og slitt, med behov for vedlikehold og stedsvis utskifting.

Den tekniske levetiden for trekledningen er utløpt, og det er registrert blærer i malingen. Det anbefales utskifting og vedlikehold utover normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert som et saltak.

Det er tilgang til hoved-loftet via en loftsluke, og det finnes også en kryp-loft over inngangsparti gjennom en luke plassert på gavlveggen. Hoved-loftet brukes i dag som kalldøft og det er tilfredsstillende isolert etter krav på oppføringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Manglende dampsperrer mellom 2. etasje og hoved-loftet.

Loftet er isolert etter krav med oppføringsår, men tilfredsstiller ikke dagens isoleringskrav.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 settes fordi det er registrert fuktskjold/merker fra tidligere år, og fordi ventilasjonen er noe begrenset.

Anbefalte tiltak inkluderer etablering av plast/diffusjonssperre i etasjeskilset og forbedring av ventilasjonen på loftet.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å sikre at det ikke er følgeskader etter tidligere fuktproblemer.

vinduer

Boligen har vinduer med 3-lags glass i stuen fra 1996, hvor en vindusrekke har koblet blyglassvindu av ukjent alder.

Koblede vinduer fra 1969 finnes i 2. etasje og på kjøkkenet.

Blyglassvinduer er montert i spisestuen, hallområdet, gjestetoalettet, kjellerstuen og kontordelen i kjelleren.

Øvrige vinduer i kjeller og hallområde er av varierende type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er registrert vorslakte vannbrett.
- Det er opplyst at vinduer i 2. etasje tidvis har fukt på innsiden av de koblede vinduene.

Normal tid for utskifting av tre vinduer er 20-30 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 settes på vinduer fra 1996, da det er økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.

Vinduer fra byggeåret og senere, har passert forventet levetid. TG 2 settes da utskifting er nødvendig i nær fremtid.

Dører

Boligen er utstyrt med en tre ytterdør fra eldre periode, samt terrasse/balkongdører. Terrassedøren i 1. etasje er fra 2024, med produksjonsår 2020 på glass.

Vurdering av avvik:

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Normal tid for kontroll og justering av trøder 2-8 år.
- Normal tid for utskifting av trøder og aluminiumsdører 20-40 år.
- Løse, utvendige klips-sprosser på balkongdør i 2 etasje er morkne/knekta.

Det er registrert kuldebro gjennom terrassedøren i stuen i 1. etasje. Døren er noe mindre enn den opprinnelige åpningen, noe som har skapt kalde soner rundt dørkarmen, sannsynligvis grunnet utettheter mellom dør og omramming.

Skyvedøren i stue går litt tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes, og ytterligere vedlikehold av terrassedøren må påregnes. I tillegg er ytterdøren av eldre dato og bør påregnes for vedlikehold eller utskifting i de kommende årene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 7m² med adkomst fra stuen i 2. etasje.
I tillegg er det en terrasse på ca. 7m² med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Balkongen og terrassen er tekket med terrassebord og rekksverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekksverkhøyde.
- Rekkverkhøyden på balkong og terrassen er under 1,0 meter.
- Rekkverkhøyde balkong 0,88m.
- Rekkverkhøyde terrasse 0,94m.

Det er registrert råteskader på rekksverk og stolper på balkongen i 2 etasje.
I tillegg er det noen skjehveter på terrassen og sprekker på balkongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 settes på grunn av lav rekksverkhøyde og registrerte råteskader i stolper. Selv om gjeldende rekksverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter for økt sikkerhet. Råteskadene bør utbedres for å sikre rekksverkets stabilitet og forlenge levetiden.

Det er førstig opplyst i tidligere eiers egenerklæring om lekkasjer fra veranda for mange år siden som er reparert. Det foreligger ingen form for dokumentasjon på reparasjoner og det må tas høyde for mulige følgeskader.

INNVENDIG

Overflater

2. Etasje:
Gulv:
- Fliser på bad:
- 3-stavs parkett i øvrige rom.

Vegg:
- Fliser på bad:
- Malte og tapetserte overflater i øvrige rom.

Tak:
- Malte overflater i stue og trappehall.
- Takess i øvrige rom.

1. Etasje:
Gulv:
- Heltre eik i stuen, slipt i 2022.
- 3-stavs parkett i hall og kjøkken.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

- Fliser i entré og på gjestetoalett.

Vegg:

- Stråtapet på gjestetoalett.
- Malte overflater i øvrige rom.

Tak:

- Takess i kjøkken.
- Malte overflater i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjesgrad utover det en kan forvente.

Det er registrert glipper i parkettgulvet, samt riss og sprekker i skjøter på veggene i stuen. I soverommet er det observert noe løs tapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes grunnet registrerte glipper i parkettgulvet, riss og sprekker i veggskjøter i stuen samt løs tapet på soverom.
Avvikene vurderes som overflatemessige og har ingen kjent konstruksjonsmessig betydning, men vedlikehold bør påregnes over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 ges med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert følgende retningsavvik:

- 2. etasje, stue: 32 mm gjennom hele, 20 mm innenfor 2 meter (TG 3)
- 2. etasje, soverom 1: 27 mm gjennom hele, 15 mm innenfor 2 meter (TG 2)
- 2. etasje, soverom 2: 12 mm gjennom hele, 12 mm innenfor 2 meter (TG 2)
- 1. etasje, stue: 25 mm gjennom hele, 9 mm innenfor 2 meter (TG 2)

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Det er installert radonpumpe 2009 i teknisk rom. Ukjent tilstand.
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

I henhold til <http://geo.ngu.no/kart/radon/> befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktivitetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.

Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

Pipe og ildsted

Boligen er oppført med to piper. Pipen mot øst er ikke i bruk.

Ildsted er plassert i stuen og i kjellerstue og begge pipene er oppført i teglstein.

Det er utført en visuell kontroll av synlige deler av pipemuren i boligen, uten registrerte sprekker eller skader.

Avstanden til brennbart materiale er vurdert som tilfredsstillende.

Det foreligger en tilsynsrapport fra feiresenet fra 9. Januar 2024 uten avdekket skader eller anmerkninger på anlegget.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

Rom Under Terregn

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terregn har utført vegg mot terregn i deler av kjelleren.
Det foreligger inspeksjonshull/hultaking fra en tidligere takstmann med hull i hobbyrom og i kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert forhøyede fuktverdier i enkelte områder, og kjølerommet har vegg lektet inn mot yttervegg, noe som øker risikoen for fuktoppophengning. Påført vegg mot terregn er feil oppbygd med plastfolie som dampspærre, noe som kan føre til magasinering av fukt i konstruksjonen.

Videre er det brukt isopor som isolasjon på én vegg i vinrommet, noe som ikke er en anbefalt løsning. Det har tidligere stått en oljetank her, og etter fjerning er området kledd igjen med isopor. Utførelsen fremstår som ufagmessig, og det er registrert vanninnslag og saltutslag på veggene i ettertid. Rapport for BOVG foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 settes grunnet feil byggetekniske løsninger i påførte vegg samtid bruk av siporex, som bør fjernes.

Før å redusere fuktrisikoen anbefales det å fjerne alt treverk i påførte vegg, eksponere murkonstruksjonen for bedre utlufting og fjerne isopor i boden. Videre undersøkelse bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Boligen har to lukket trappetrappar.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert et lite hakk på trappetrapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ikke er krav om håndløpere på begge sider av trappen.

Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Rommet har flis/marmor på gulv og fliser på veggene.

Sluk er av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:

- Dusjhjørne.
- Toalett.
- Bidet.
- To servanter.
- Badekar.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

- Dusjarmaturet er utgått på alder og har dårlig funksjon.
- Badekararmaturet har treghet i betjening.
- Sluket tar ikke unna avløpsvann hvis begge vasker, badekar og bidé brukes samtidig.
- Ingen synlige membraner i sluk.
- Støpejernsluket er av eldre dato og har høyere risiko for lekkasjer.
- Membran/tettejsikt er ikke tilfredsstillende avsluttet.
- Mangler tilluft ved terskel, noe som påvirker ventilasjonen i rommet.
- Det er sprekk i fliser/fuger.
- Det er tidligere en gammel skade ved lufteventil.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettejsikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kun veggen med dør tillater dette. Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell bygeforskrift er bygeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Rommet har flislagt gulv og fliser på vegg i dusjnisse samt malte betongvegger.

Sluk er av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Dusjhjørne.
- Skylekum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:

- Ingen synlig membran i sluk.
- Støpejernsluket er av eldre dato.
- Membran/tettesjikt er ikke tilfredsstillende avsluttet.
- Sprekker i flis/fug/mur.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flissatt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av marmor og rustfritt stål.

Integrt utstyr:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato, og den forventede levetiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes da vedlikehold eller utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene. I tillegg anbefales montering av Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet er etablert med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Boligen har et toalettrom med flis/marmorgolv og tapet på veggene.

Sanitærutstyr og innredning:

- Toalett.
- Utslagsvask.

Avtrekk via naturlig ventilasjon via ventil på tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet mangler tilluft under dørspalten og har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJELLER > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Boligen har et kjølerom i kjelleren.
Rommet er av eldre dato, og kjøleaggregat er fjernet.
Det er kondensrør i gulvet, men tilstanden er ukjent.
Det er tidligere foretatt hulltaking av en taksmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

Manglende eller feil utført isolering og dampspærre kan føre til luftlekkasjer, kondens og fuktksader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes da kontroll anbefales, og eventuelle utbedringer kan ikke utelukkes

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Boligen har en badstue i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badstuen har betonggolv og er en risikokonstruksjon, spesielt hvis den er bygget mot kalde soner.

Det er opplyst at vannlåsen i badstue tørkes ut.

Høy dampbelastning over tid kan føre til kondens, økt fuktighet og skader. Rommet er av eldre dato, og vedlikehold/kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget er av eldre dato. Kontroll av anlegget anbefales, og eventuelle utbedringer må påregnes.

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Boligen har et toalettrom med flislagt gulv og malte veggger.

Sanitærstyr og innredning:

- Toalett.
- Utslagsvask.

Avtrekk via naturlig ventilasjon via ventil på tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet mangler tilluft under dørspalten og har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

De innvendige vannledningene er utført i kobber, med stoppekran plassert i kjelleren.

Normal avrenning er registrert fra tappestedet.

Vannrørene har en høy alder, noe som medfører moderat risiko for skader eller lekkasjer over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbundelse med oppgradering av våtrøm vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.

Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Avløpsrør

De innvendige avløpsrørene er utført i støpejern, med stakeluke tilgjengelig i kjelleren.

Eier opplyser at en rørinspeksjon høsten 2023 avdekket slitasje og lavt fall på rørene.

Oppdragsnr.: 22134-1150

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 17 av 30

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

Det ble deretter utført rørformyning med strømpeforging på deler av bunnledningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.

Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventilasjonen er mangelfull i flere rom, da det ikke finnes annen ventilasjon enn muligheten for å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 3 settes da boligen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon i henhold til NS 3600.

Flere rom mangler ventilasjonsløsninger utover muligheten for å åpne vinduer, noe som kan påvirke inneklimate og øke risikoen for fuktksader. For å senke tilstandssgraden bør det etableres klaffventiler eller andre ventilasjonsstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

Boligen er utstyrt med en Bosch varmepumpe tilknyttet et bergvarmesystem plassert i kjelleren. Anlegget ble installert i 2013, og service ble sist utført vår 2024.

Oppvarming via bergvarme leverer vannbåren varme til termostaterte radiatorer samt varmtvann til boligen. Bergvarmeanlegget er plassert i det tekniske rommet og fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vannbåren varme

Radiatorene er vegmonterte varmeelementer fylt med vann og tilkoblet et rørsystem.

Reguleringsventilen er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Det er opplyst om at radiatoren hadde sist service våren 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50 år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 settes fordi produktene har oversteget forventet levetid og har et økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjelleren. Anlegget er utført som et delvis skjult anlegg.

Oppdragsnr.: 22134-1150

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 18 av 30

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

Det ble utført el-kontroll av anlegget i april 2024 av Ingeniør Pettersen AS, uten at det ble påvist avvik.

- Foreligger det eltilsynsrapport fra 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 elier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei **Eier opplyser at utelampene tar en kurs ved fuktig vær.**
Ing. Ivar Pettersen AS sjekket og målte - ingen avvik osv. og mente årsak var fukt, regnvann i gamle utelampene.

- Har det vært brann, branntilspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Generelt om anlegget

- 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 varmvannsbereder, jamfør eget punkt under varmvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Innatak og sikringsskap

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

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- 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?

Nei

Generell kommentar

Det er ukjart om kursfortegnelse stemmer overrens med kurser.

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon.
Den bygningssakkynlige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bronsjestrandarden 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 spesiell kompetanse. En bygningssakkynlig har verken kompetanse til å gi slik vurdering 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 veileiding eller rådgivning.

Boligen har brannslokkingutsy og røykvarsler i henhold til forskriftskrav.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søkeradstidspunktet, men minst Byggforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslokkingutsy eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søkeradstidspunktet, men minst Byggforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terrenget"

Boligen har synlig drenering under terrassen på én fasade.
For øvrig er det ingen synlig drenering, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på at drenering er etablert.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Terrenget rundt boligen har utstrekkelig fall, noe som kan hindre effektiv avrenning av overflatevann bort fra bygget.
Det er stedsvis registrert saltutslag på neder del av veggene, samt indikasjoner på fukt ved kontrollmålinger.

Eier opplyser om fukt- og vanninntrængning i underetasjen, spesifikt i matbod/toalettrom, i 2023. Det foreligger en skaderapport fra Fremtind Forsikring AS.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

TG 3 settes med forbehold om at dreneringen bør utbedres, basert på de registrerte avvikene og manglende dokumentasjon. Boligen er oppført i en periode hvor fuktstigninger under kjellergulv og fundamentet ikke ble utført etter dagens standard. Det må derfor påregnes at konstruksjoner mot grunn vil trekke fukt og ha forhøyede fuktverdier over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Boligen antas være oppført med gråsteinmur, samt tilbygg i leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i muret/pusseide fasader.

Det er registrert vertikale sprekker i neder del av vaskerommet.
Det er registrert mindre overfladiske riss og sprekker i muren, samt avflassing av murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For boliger av denne alderen og konstruksjonstypen er det viktig å være oppmerksom på tegn til setninger, sprekker eller fuktproblemer som kan oppstå over tid.

Regelmessige inspeksjoner og vedlikehold kan sikre at grunnmuren forblir i god stand i mange år fremover.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapport



Terrengforhold

Boligen ligger på flatt terreng.

Det er ikke registrert eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige avløpsledninger fra 1993, antas å være i plast over nabotomt og ut til Parkveien.

En ny utvendig vannledning ble etablert i 2007 frem til tilkoblingspunktet ved Alv Johnsns eiendom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for de utvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for aldringsrelaterte skader og funksjonssvikt over tid.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar
Egenerklæring fra eier.

Standard

Normal standard for en garasje fra 1974.

Vedlikehold

Noe vedlikehold bør påregnes i de kommende årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Den frittstående garasjen, på ca. 24 m² og oppført i 1974, står på tomtegrensen mot naboen. Takutstikket strekker seg over til naboen sin tomt, i henhold til kartoppmålingen.

Det er registrert riss og sprekker i fundamentet, samt saltutslag og tegn på vanninnnsig på ringmur og gulv.

Det er etablert strøm i garasjen, med lys og kontaktpunkter i og utenfor på vegg.

Tilstanden vurderes som normal for bygningens alder, men det bør påregnes jevnlig vedlikehold for å unngå videre problemer.

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

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



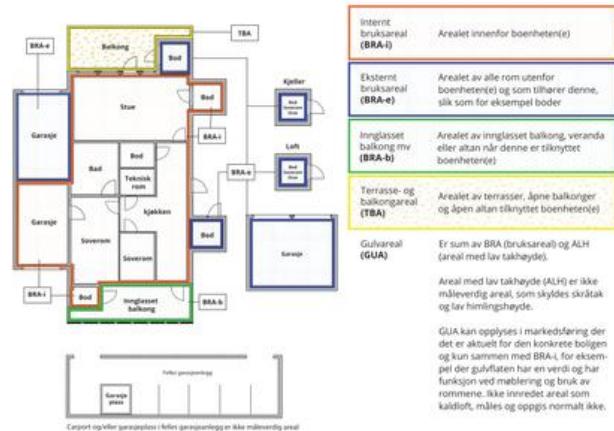
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innevegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karmapp, 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 bygningsakkynlige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkynlige 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?](#)

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	70			70	7
1. Etasje	107			107	7
Kjeller	99			99	
SUM	276				14
SUM BRA	276				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Loftstue, Soverom 3, Bad		
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Gang, Gang 2, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Kjeller	Bod, Bod 2, Kjølerom, Kontor, Kjellerstue, Vaskerom, Badstue, Teknisk rom, Gang, Toalettrom		

Kommentar

TBA:
 - Balkong på ca. 7m²
 - Terrasse på ca. 7m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er opplyst om at det ikke foreligger godkjente tegninger/søknader til kommunen om innredning av vaskerom, dusjrom og badstue.

Alv Johnsenes vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

- Terrassedør i 1. etasje byttet i 2024 ved Byggmester Bent Fuglerud AS.
- Nye overligger på terrasserekker ved Byggmester Bent Fuglerud AS.
- El-anlegg: Nye sukkerbiter i tak og skiftek bryter varmekabel halv ved Ivar Pettersen Installasjon AS.
- Restaurert koblet vindu kjøkken, samtid ny kittfals på soveroms vinduer ved Glassmester Christophersen.
- Male og grunnarbeider, fiberduk, hall og trappeflo.
Malermestre Lothe og Motzfeldt AS.
- Nye veggger og sanitærutstyr gjestetoilet kjeller (Hjemforsikring).
- Festet lite takbeslag mot vest ved balkong 2 etasje ved Jensen blikk og ventilasjon AS.
- Strømpemping deler av bunnsledding ved Norva 24 AS.
- Service, nye deler Bosch bergvarme pumpempe, utskifting av temperatur regulator enkelte radiatorer ved Dpend VVS AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjellerstuene tilfredsstiller ikke kravene til "varig opphold" da det ikke er tilstrekkelige rømningsveier fra rom i kjelleren.

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		24		24	
SUM	24				
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggtegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmenn. Tegninger kan likevel foreliggende hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Alv Johnsenes vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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

	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
Enebolig	249	27
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig

S-rom:

- Teknisk rom på ca. 9 m²
- Vinrom på ca. 4 m²
- Matbod på ca. 4 m²
- Kjølerom på ca. 2 m²
- Hobbyrom på ca. 8 m²

Garasje

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Austad Vibeke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	14	65		0	1054.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alv Johnsns vei 1

Hjemmelshaver

Austad Vibeke Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt nabolag med hovedsakelig villabebyggelse i grønne omgivelser. Det er gangavstand til skoler, barnehager og rekreasjonsområder, samt kort vei til Drammen sentrum og kollektivtransport. Nærrområdet har flere lekeplasser, turstier og idrettsanlegg, noe som gir gode muligheter for både barn og voksne.

AkKomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har en lett skråning og er opparbeidet med gressarealer, prydbusker og frukttrær.

Innkjørselen er steinlagt og gir enkel adkomst til garasjen.

På baksiden av boligen er det en skifertlagt uteplass med plass til uteområbler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 400 000	2021

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring - 08.04.2025			Gjennomgått		Nei
Feiertilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Skaderapport Reco			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport 2024			Gjennomgått		Nei
BOVG befaringsrapport - vinrom			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	
3	17.03.2025	
4	17.03.2025	

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmålning der det gjelder fordeling mellom P-arealet og S-arealet.
- Tilbakeholdt eller ureiktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkryndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårlegere enn referansenvå. 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 tilslasje. 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 i utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterkt tilslasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nært fremtid, det er grunn til å varse 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 gi 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. Pavist funksjonsvit eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

V) Tilstandsgrad TG1U: Ikke undersekt/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 tilstand. 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 angitt tilskatt 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 inneha 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 sjaknadsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

Oppdragsnr.: 22134-1150

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 29 av 30

iii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekrekverkshyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannsentrer mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrum), rom under terregn (kjelleretasje, underetasje og sokkeltasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers ønske. Hultaking av våtrum og rom under terregn kan unntaksvis unntakses, se Forskrift til avvik.

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

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

TILLEGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av bygverk og bygningsdeler som bygningsakkryndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingslova. 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 undersøkelsenvå fra 1 til 3, der undersøkelsenvå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenvå 1 med få unntak (våtrum og rom under terregn). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befarings 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 ges ingen vurdering av bolgens tilbehør, hvite- og brunvarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på inniden fra lotet 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.

Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER
Gnr 14 - Bnr 65
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN


Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelenes tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• **Skadegjørende:** Zoologiske eller biologiske skadegjørende, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktspør:** Overflatespør med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinhold i materiale eller i bakenfølgende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvisted fuktspør (hultaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikousette konstruksjoner, primært i tilstøtende vegg til bad, utføredre kjellervergger og eventuelt i oppførde kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitasning av materiale i overflatene som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelenes alder.

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

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, med omdisponering av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke bolagens 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 brukshavere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligmessingene eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer ved 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 bygningsakkryndigenes eget skjønn. P-ROM er måleverdig rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategorier.

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

PERSONVERN

Verdi AS, bygningsakkryndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkryndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - Verdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakt.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/OE1901>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornyd med bygningsakkryndiges arbeid eller oppredret ved takering av bolig eller fridishus, se www.takstlagenenmed.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 22134-1150 Befaringsdato: 05.02.2025 Side: 30 av 30

Side: 29 av 30

Selgers egenerklæring

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

Utlytt dato
8. apr. 2025
Oppdragsnr.
10-0033/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER	Meglerfirma Nordvik Drammen
Selgere Austad Vibek	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. juni 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 24890121 Forsikret i: Fremtind Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier (1969-2021) opplyst Jensen varme og sanitær, byggmester Amundsen, noe flislegging som egeninnsats oppgradering og utvidelse av bad 2 et., og vaskerom/dusjrom/badstu 1969, 1974

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyst om tjæreapp med tjærebelegg bad 2 et.

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun faglært i min eiertid: 2024 Byggmester Fuglerud ny balkongdør 1 et., ny overligger rekktverk balkong 2 et. Jensen Blikk og Ventilasjon festet lite beslag tak. Glassmester Christoffersen restaurering kjøkkenvindu, nytt falskitt vinduer barnerom. Drammen Fasadevask, fasadevask. Tidligere eier opplyst om egeninnsats tørring og muring, lekkasje fra veranda for mange år siden, lekkasje ved pipe, gammel lekkasje bad ved lufteventil. Ingen dokumentasjon på reparasjoner. 2016 Buskerud Pipeservice foring av ett pipeløp

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen/mangefull drenering

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. Ivar Pettersen, forenklet el-kontroll, ny bryter varmekabel 1 et., noen nye sukkerbiter, feilsøk kurs utelamper 2024. Tidligere eier Ing. Ivar Pettersen, samsvarserklæring 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024 Ing. Ivar Pettersen forenklet kontroll. Tidligere eier 2017 El-tilsynet

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norva24 rørformning med strømpe på deler av bunnledning 2023. Tidligere eier ny vannledning Aiv 2007, ny avløp- og spillvannsledning over Parkveien 12 1993

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier vinduer/fasade mf. 1969, oppført garasje 1974, oppført tilbygg 1979
egen ansvarsrett. Innredet kjeller 1979, satt inn dør innredet vinrom 2014. Ukjent, antar div arbeider av faglært og ufaglært
/egeninnsats før min eiertid

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

Nei

Eventuell kommentar: Kum fordeling rør utenfor karnapp

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 gjestetoalett kjeller hjemforsikring. 2023 delvis rørfornying med strømpe på
deler av bunnledning Norva24. 2022 slipt parkett stue hjemforsikring. Tidligere eier bergvarmeanlegg 2013, Holtefjell Energi.
Ellers ukjent, antar div arbeider av faglært og ufaglært/egeninnsats før min eiertid

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Nei. Tidligere eier opplyst verdi 90 i kjeller etter installasjon av
radonpumpe 2009 (opplyst før-verdi kjeller 153 og 1 etasje 128)

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad 2 et. sprekker i fliser, dusjdysjer defekt, sluk dårlig kapasitet, lite ventilasjon. Tidligere eier gammel lekkasje skade i
tak ved luftventil. Vaskerom sprekker fliser dusjnissje, lite ventilasjon

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

Ja

Beskriv: Har ikke brukt peisene. 2024 tilsyn feierseksjonen ingen avvik. 2016 tidligere eier foret ett pipeløp etter tilsyn

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

Ja

Beskriv: Ingen/manglende drenering. Fukt og saltutslag i vinrom, teknisk rom, badstu. Vanninntregning/vannskade toalettrom
august 2023 hjemforsikring

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

Ja

Beskriv: Koblede vinduer 2 et. tidvis dugg/frostrosjer mellomglass pga vær, trekker kaldt ved ny balkongdør, balkong 2 et.
råtepunkt rekkeverk/stolpe, knekt/mørkne klips-sprosser balkongdør. Takutspring inngangsparti noe dugg/regnvann utenfor
takpanne/rekke til skiferheller, garasje vannsiktig

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

Nei

Eventuell kommentar: Utelamper må byttes, tar kurs sikring ved fuktig vær

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

Ja

Beskriv: Los murpuss ved kjeller vinduer mot øst, noen reparasjoner på mur rundt huset og balkongtrapp av tidligere eier, skjeve
gulv i 1 og 2 et., sprekker bak radiator under vindu i spisestue

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

Ja

Beskriv: Bunnledning dårlige rør og fall. Vannlås sluk badstu tørker ut

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

Ja

Beskriv: Kjellerstue vindu radiatorrør stue 1 et. episode vår 2023 og 24 småmaur, maurmiddel. Sett noen få selvkre bad 2 et.
Sommer 2024 humlebol kledding, sprayet.

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

Ja

Beskriv: 2022 skiftet raditorventil peisestue pga lekkasje rep/slipt parkett hjemforsikring. Dpend kontroll/skiftet regulatorer enkelte radiatorer 2022

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

Ja

Beskriv: Ukjent tilstand parabol, radonpumpe, varmovn i kjeller, sentralstøvsuger. Vegglampe kjellerhall mangler bryter, garasjepart litt slark, badstuovn ukjent tilstand timer. Utelamper se pkt. 15.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport Fremtind Forsikring toalettrom kjeller Befaringsrapport BOVG - vinrom

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligkjøp 2021

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

Ja

Beskriv: Lier kommune

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

Ja

Beskriv: Lier kommune, prosjekt Nøste, oppgradering av vann- og avløp, vei, gatelys, grefter. Inngått grunneieravtale med Lier kommune bruk av nedre del tomt i anleggsperioden. Usikkert om eplertrær og moreltre må felles. Gjerde, innkjørsel brostein står på kommunal grunn, må settes på egen tomt når kommunen ferdig med arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Gjerde se pkt. 25.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avløpsledning over Parkv.12, takutspring garasje over tomtengrensen nabo Ajv3, utelykt stolpe på tomt Ajv3, ukjent ingen skriftlig avtale eller tinglysning. Gjerde og nedre brostein Ajv står på kommunal grunn

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Støttemur mot Parkveien 12 har retningsavvik

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0033/24



Lier kommune
Til venstre for alle
Lier kommune



Lier kommune
Til venstre for alle
Lier kommune

AVTALE OM TILTREDELSE

1. AVTALENS PARTER

Denne avtalen ("Avtalen") er inngått mellom

Austad, Vibeke Elisabeth, (heretter kalt "grunneier") som eier av eiendom grn./bnr. 14/65 i 3049 Lier kommune ("eiendommen")

og

Lier kommune, org.nr. 857 566 122 v/Lier vei, vann og avløp KF, org.nr. 922 847 754 (heretter kalt "Lier VVA KF")

(i felleskap benevnt "partene")

2. BAKGRUNN

Lier VVA KF skal vedlikeholde/anlegge vann-, overvann- og spillvannsledninger i forbindelse med prosjektet VA-sanering Nøste ("Prosjektet"). Denne avtalen regulerer forholdet mellom partene knyttet til anleggsgjennomføringen i prosjektet. Det vil si at grunneier gir Lier VVA KF råderett over den delen av eiendommen det er vist til i punkt 3, slik at arbeidene kan komme i gang, selv om erstatingen ennå ikke er fastsatt.

3. RETTIGHETER/AVSTÅELSE

Grunneier avstår nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av prosjektet, slik det går fram av vedlagt tegning 08-W-01 – rev. 2.

Dersom det er aktuelt vil det utarbeides egen erklæring angående rettigheter til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde offentlige hovedledninger og private stikkledninger for VA.

Lier VVA KF kan gjøre mindre vesentlige justeringer av arealet dersom det er nødvendig for en hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet.

4. ERSTATNING/SKJØNN

4.1. Minnelig erstating

Partene er enige om at eventuell erstating utover tiltak som nevnt i punkt 7 kan fastsettes etter gjennomført prosjekt, for å sikre at erstatningen blir mest mulig korrekt. Erstatningen skal fastsettes til en rund sum NOK i henhold til ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Erstatningen (engangserstatning) skal dekke eiendomsinngrepet, anleggsdriften, og alle ulepper forbundet med dette. Særlig skader påført eiendommen som en følge av anleggsdriften (anleggsskader), holdes utenfor og blir behandlet uavhengig av denne avtalen.

Ves

4.2. Avtaleskjønn

Dersom partene ikke enes om minnelig erstating for eiendomsinngrepet, skal eventuell erstating utover tiltak som nevnt i punkt 7 fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) i henhold til skjønnsloven § 4, etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Lier VVA KF begjærer skjønet, og forestår nødvendig bevissikring til gjennomføring av skjønn.

5. RENTER

Lier VVA KF betaler renter av erstatingssum med 2 % flat rente per år, regnet fra det tidspunkt når Lier VVA KF tiltrer eiendommen, til endelig utbetaling finner sted. Hvis partene ikke inngår en kjøpekontrakt fastsettes rentefoten i skjønet.

6. TILTREDELSESTIDSPUNKT

Eiendommen kan tiltres av Lier VVA KF når denne avtalen er signert av begge parter, dog skal hjemmelshaver varsles 2 uker før planlagt oppstart av arbeidene. Tiltredelsestidspunktet fastsettes til den dato eiendommen faktisk tiltres av Lier VVA KF.

7. AVTALEBESTEMMELSER

Lier VVA KF utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

Hageobjekter grunneier ønsker å beholde må fjernes før oppstart av arbeidene.

Lier VVA KF forestår reetablering (istandsetting) av følgende arealer; plen, gårdsoppgang og eventuelt støttemur. Planering og tilslåing av berørt plen, reetablering av gårdsoppgang og ev. støttemur er tilbys og gjennomføres under forutsetning av at grunneier er ansvarlig for skjøtsel og vedlikehold fra og med reetableringen. Lier VVA KF har kun ansvar for å gjennomføre reetableringen. Det tas videre forbehold om at gjennomføring av tiltak (reetablering) kun vil gjelde direkte berørte/skadede objekter.

8. Matrikkel/TINGLYSING

Lier VVA KF sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkeloven § 22). Avtalen kan tinglyses på eiendommen(e). Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Lier VVA KF. Lier VVA KF bærer omkostningene ved tinglysing. Lier VVA KF begjærer matrikkelregistrering og ev. tinglysing slettet når bruken av midlertidig anleggsbelte oppholder eller senest etter at oppmåling av nye eiendomsgrønner etter permanent grunninstilling er fullført.

SJ

Ves



Lier kommune
LIER VÆR, VANN OG AVLOP KF

9. SIGNATUR

Denne avtale er signert i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Hjemmelshaver til gnr./bnr. 14/65:

Lier 25.06.24

Sted/Dato

V. E Austad

Austad, Vibeke Elisabeth

290565

Fødselsdato

For Lier kommune v/Lier VVA KF:

Lier 25.06.24

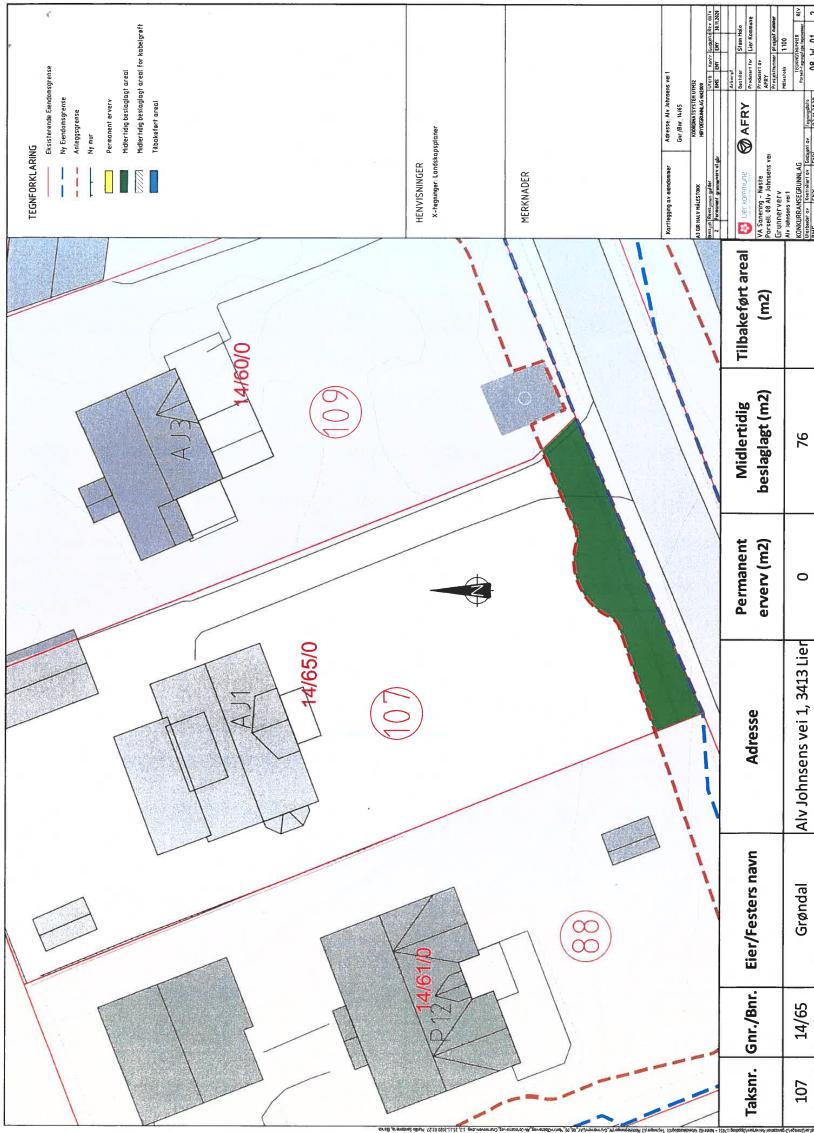
Sted/Dato

Sofia

Prosjektleder/Lier VVA KF

**Vedlegg:**

1. 08-W-01 – rev. 2.





BOVG
TAKST OG SKADE

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: **22653**
 Skadenummer: **20021A**
411367 AA A

**En del av Bygg og
Våromsgruppen**




BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: **Help Forsikring AS**
 Essendrops gate 3
 0124 Oslo

Vårt saksnummer:	22653	Antall sider:	10
Skadenummer:	2021A 411367 AA A	Overtagelsesdato:	-
Oppdrag mottatt dato:	09.02.2024	Skadetdato:	-
Besiktiget dato:	13.02.2024	Tilstede ved befaring:	Eier og undertegnede
Gnr / bnr / kommune:	14/65 Lier kommune	Bygningstype:	Enebolig
Kjøper:	Vibeke Elisabeth Austad Alv Johnsns vei 1 3413 Lier	Byggeår:	1924
Selger:	Rolf Grøndal	Skadetype:	Feil ved bod under inngangsparti
Megler:	Eiendomsmegler Dahl	Besiktiget av:	Øyvind Solberg



Bakgrunn:

Kjøper av boligen i Alv Johnsns vei 1 3413 Lier, har etter overtakelse bedt om assistanse fra forsikringsselskapet Help Forsikring AS i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen.

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Rom utenfor bygningskroppen innlemmet i bygget som bod.

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av skadeomfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpektte forhold, beskrive og kalkulere disse.

Mottatt dokumentasjon:

- Salgsoppgave
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema

Side 3 av 10



Side 4 av 10

Konklusjon:

Boden som er etablert utenfor bygningskroppen opplyses å være tidligere rom for en parafintank. Ved fjerning av denne har det blitt skåret ut åpning i grunnmuren for å innlemme dette rommet i kjelleren.

Rommet har for å begrense kondensering i himling og vegger, blitt isolert med fritt eksponerte brennbare isopor plater. En slik løsning ble forbudt i 1973, da brennbar isopor skal beskyttes av ubrennbare materialer.

Rommet har store fuktproblemer med innsig av vann fra terrenget, fukt fra betong/skifertrapp samt kondensering på kalde flater. I en kost/nytte vurdering vil det være svært kostbart å drenere rundt rommet, etablere tettesjikt på skifertrapp og isolere for kondens med isolasjon og murpuss. Løsningen fremstår ufagmessig utført.

Det anbefales at rommet som opprinnelig var bygget som kryperom utenfor bygningskroppen tilbakeføres til dette. Man må da fjerne innredning og isopor, samt flytte sentralstøvskuger til kjelleren, og etablere nye rørforinger ut gjennom grunnmuren. Deretter må døråpningen i grunnmuren mures igjen, og etablere en inspeksjonsluke som tidligere.

Eiendomsmegler med lokalkunnskap om salgspriser bør vurdere verdiminus ved tilbakeføring av bodrommet til kryperom.



Utklipp av rundskriv om brennbar isolasjon fra 1973:

OSLO-BEP, OSLO 1 TLF. 20 22 70 **Bilag 6**

Rundskriv H-17
J.nr. 1120/73 D
2. april 1973

Fil fylkesmannen

MIDLERTIDIGE FORSKRIFTER FOR BRUK AV BRENNBARE KLEDNINGER OG BRENNBARE ISOLASJONSMATERIALER I BYGNINGER.

Ned hjemmel i § 5 i bygningsloven av 18.juni 1965, jfr. byggeforskriftenes kap.12:11, har Kommunaldepartementet 2.april 1973 gitt følgende midlertidige forskrifter for bruk av brennbare kledninger og brennbare isolasjonsmaterialer i bygninger:

B. Brennbar isolasjon i én-etasjes småhus.

Brennbar isolasjon tillates brukt i småhus i én etasje på følgende vilkår:

I. Ibarende konstruksjoner:

1. Konstruksjonen må utføres med minst 30 min. brannmotstand (gjennombrenningstid) fastlagt ved normert brannpreve.
2. Konstruksjonen må beholde tilstrekkelig barreevne i minst 30 min. fastlagt ved normert brannpreve.
3. Isolasjonen må være beskyttet mot brann innenfra med teminvernende kledning.
4. Isolasjonen må ligge tett an mot kledningene på begge sider slik at det ikke dannes vertikale eller horisontale kanaler.
5. Isolasjonsmaterialet må ha en oksygenindeks på minst 15%.

Det vil bli utarbeidet spesielle forskrifter for bruk av brennbare isolasjonsmaterialer i industri- og lagerbygg.

En legger ved en del eksemplarer av dette rundskriften til bruk for fylkesmannen og til fordeling blant bygningsetårene innen fylket.

Etter fullmakt
Leiv Sætre
Leiv Sætre

Johan L. Ditlefsen
Johan L. Ditlefsen

Side 5 av 10



Side 6 av 10

Opplysninger gitt i salgsdokumentasjon:

Tilstandsrapport

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Grunnmasser av fjell, stabile masser.

Tilstandsbedømmelse: Det kunne ikke avdekkes spesielle problemer, men det må bemerkes at kontrollmulighetene er begrenset. Det presiseres at det ikke er foretatt noe grunnundersøkelse, det gir begrenset kunnskap til byggegrunn og stabilitet. Det er montert Radonavsig. Alder og konstruksjon gir TG 2.

TG 2

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekk og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Grunnmur av betong m/sparestein og tegl. Leca grunnmur i tilbygg.

Tilstandsbedømmelse: Det er ikke påvist alvorlige problemer med grunnmuren. Noen setningssprekker/riss i grunnmur anses som normalt. Det bemerkes at utførende kjellervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondenskader. Konstruksjonen er å betrakte som en risikikonstruksjon.

TG 2

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke mulig å sjekke alder og tilstand på eventuell drenering.

Tilstandsbedømmelse: Eier opplyser at det er drenert rundt muren, dreneringssystemet tar seg ikke kontrollere. Litt fuktighet under utvendig terrengnivå anses som normalt kjellerrått. Alder, konstruksjon og risiko gir TG 2.

TG 2

Egenerklæringsskjema

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnlig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglerte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglerte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murarbeid, tammerarbeid etc)?

Nei Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem?

Jeg har gjort en del reparasjon og vedlikehold av tammerarbeid og muring i samarbeid med fagfolk

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

I kjelleren er det innredet peisestue, "bibliotek", vaskekjeller og boder

23.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse:

Ny eier opplever problemer med fuktinnsig i boden som er etablert under trappen på inngangspartiet.



Boden er ca. 3,2m² og er innredet med hyller for oppbevaring, samt montert en sentralstøvsuger.



Det opplyses om at rommet tidligere kun har vært et rom for parafintank, med en luke inn fra kjelleren.



Ved fjerning av parafintanken, har man trolig etablert en dør inn til rommet, ved å skjære ut åpning i grunnmuren.

Døren er som vist på bildet til høyre.



Dette rommet ligger utenfor selve bygningskroppen/grunnmuren.

Rommet ligger under trapp/inngangsparti som er av støpt betong belagt med skiferfliser.

Rommet har flere omfattende fuktproblemer, som vanninntrenging ovenfra gjennom skifer/betontrapp.



Siden betontrappen er uisolert, vil fuktig kjellerluft kondensere på undersiden av denne. Her er det montert brennbare isoporplater på undersiden for å begrense kondenseringen. Slike isoporplater skal kles inn med ubrennbare materialer, men var her fritt eksponert.



Det samme var gjort på kortveggen ut mot det fri, montert brennbar isopor som var malt.



Det var også tydelige tegn på fuktinnsig fra terrenget rundt bodrommet, med fuktmerker og saltutslag.



Utbedring/utbedringskostnader:

Det anbefales at rommet som opprinnelig var bygget som kryperom utenfor bygningskroppen tilbakeføres til dette. Man må da fjerne innredning og isopor, samt flytte sentralstøvsuger til kjelleren, og etablere nye rørflanger ut gjennom grunnmuren. Deretter må døråpningen i grunnmuren mures igjen, og etablere en inspekjonsluke som tidligere.

Dette er medregnet:

- Demontering av hyller/innredning
- Demontere sentralstøvsuger
- Etablere hull i grunnmur for avtrekk sentralstøvsuger
- Remontere og tilpasse rør til sentralstøvsuger
- Fjerne isopor i himling og vegg
- Demontere dør
- Mure igjen døråpning, samt pusse og male vegg
- Montere inspekjonsluke
- Bortkjøring og deponiavgift for innredning/isopor/dør
- Fjerne el-punkter i boden
- Rigg, drift og reise

Overnevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på

kr 50 000,- eks mva
kr 62 500,- inkl mva

Side 9 av 10



Side 10 av 10

Drammen 19.02.2024

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf 91 11 77 39 eller oyvind@bovg.no

BOVG Takst og Skade AS

Øyvind Solberg

Øyvind Solberg
Takstmann



Eiendomsmegler med lokalkunnskap om salgspriser bør vurdere verdiminus ved tilbakeføring av bodrommet til kryperom.

BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
T: 480 47 000
E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no





Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 1 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 2 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023

Skaderapport

Informasjon om skaden

Skadenummer	2489012100002
Forsikringsskap / Saksbehandler	Fremtind Forsikring AS / Charlotte Johannessen
Kunde / Forsikringstaker	Vibeke Elisabeth Austad Alv Johnsns vei 1 3413 Lier
Forsikringstype	Hus
Forsikringsform	Innwendig vann
Egenandel	10000.00
Skadestedets adresse	Alv Johnsns vei 1 3413 Lier
GNR/BNR	
Kontaktperson	Vibeke Elisabeth Austad (Kunde) tlf. 94279606 vibe.austad@gmail.com
Skaddato	05.08.2023
Besiktigelsesdato	11.08.2023



Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	1924		WC i kjeller er tilbygg fra ca 1979

Øvrig informasjon om objektet

Enebolig over 2 plan pluss innredet kjeller og uinnredet loft. Boligen er i startfasen av renovering

Beskrivelse av skadet løsøre

Objekt	Verdi
Ikke relevant.	

Rapporten er basert på

Fysisk oppmøte Video Telefon

Deltakere

Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Vibeke Elisabeth Austad	Kunde	94279606	vibe.austad@gmail.com
Kim Skarding	Hovedinspektør	47643305	kimms@reco.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap

Ja Nei Vet ikke



Besiktelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 3 (17)
 Skadenummer: 2489012100002
 Arbeidsnummer: 55516
 Rapport opprettet: 05.12.2023



Besiktelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

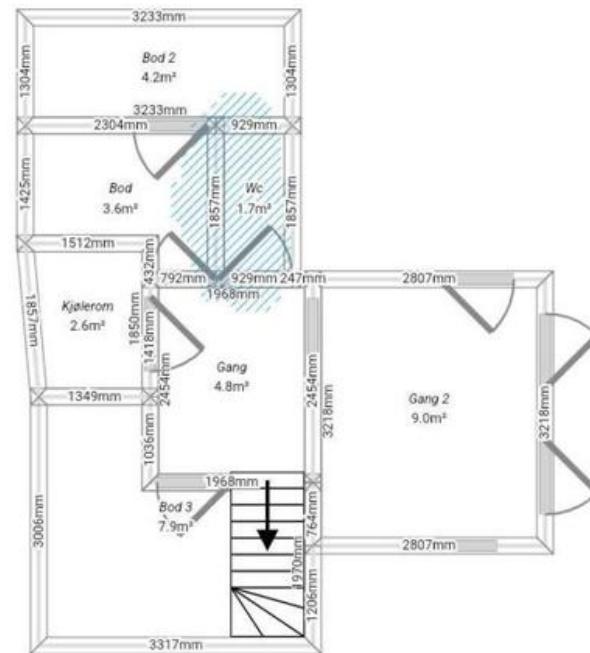
Side: 4 (17)
 Skadenummer: 2489012100002
 Arbeidsnummer: 55516
 Rapport opprettet: 05.12.2023

Planskisse

Etasje 1



Kjeller



Bilde viser planskisse over skadested i kjeller og tilkomst via 1 etasje.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 5 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Golv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
WC	1875	929	2500	1,7	Fliser	Sponplater	Panel	
	Struktur							
Bod	1857	2304	2500	3,6	Malt betong	Mur/spon	Panel	
	Struktur							
Bod	1304	3233	2500	4,2	Malt betong	Mur/spon	Panel	Bod 2
	Struktur							
Gang	2454	1968	2500	4,8	Fliser	Mur/spon	Panel	
	Struktur							

Årsak til skade								
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Ytre påvirkning <input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Natur <input type="checkbox"/> Øvrige:							
Installasjon	Kilde	Årsak						
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	Annen eller ukjent						
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?								
Forsikringstaker opplyser at det ble oppdaget vann på gulvet på WC i kjeller og bod ved siden av 05.08.23. Rørlegger ble tilkalt og åpnet veggene og demonterte vask og WC 09.08.23. Rørlegger har opplyst til FT at dem ikke kunne finne noe lekkasje på rør eller utstyr. På WC er det tydelige spor etter vann på alle 4 åpnede veggene. Skader på veggene virker å ha pågått over tid og ser ikke ut til å stamme fra rørbrudd i vegg. Årsak til årsaken er overveiende sannsynlig vanninntrenging gjennom grunn da det i perioden før ft oppdaget vann i kjeller har vært kraftig nedbør i forbindelse med ekstremværet Hans.								



Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 6 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023

ekstremværet Hans. Boligen har byggeår 1924 og skadested i kjeller ligger i tilbygg fra ca 1979 opplyser FT. For å kartlegge eksakt skadeårsak kan det foretas ett lekkasjesøk.	Bilde viser nedbørs statistikk rundt skadedata. Data hentet fra værdata.
05.12.2023. Endringsmelding. Vanninntrengning gjennom grunn under trapp til hovedinngang, det er et bed inn mot vegg hvor tak nedløp renner rett ut i bedet, under trappen som er murt opp tre trinn som en terrasse er det en gammel oljetank som ikke er fjernet, dette antagelig pga at da må trappen rives for å komme til for fjerning av oljetank. Dette er nok grunnen til at bakken og området har blitt mettet med vann og vannet har trengt inn ved den originale grunnmuren som ligger noe tilbaketrukket fra fundament til trapp.	
Sannsynlig årsak er store vannmengder som har mettet bakken og området på fremsiden av huset ved trapp og inngangsdør.	
Årsak til årsak er nedbør i store mengder.	

Når oppstod skaden
Skadedata korrett: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Ukjent skadedata da skade på veggene på WC virker å ha pågått over tid.
Tidligere eller utviklet skade: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Mulig regress?
Nei Ser ingen mulighet til regress da årsak til årsaken er overveiende sannsynlig vanninntrenging gjennom grunn da det i perioden før oppdaget vann i kjeller har vært kraftig nedbør i forbindelse med ekstremværet Hans. Boligen har byggeår 1924 og skadested i kjeller ligger i tilbygg fra ca 1979 opplyser FT. For å kartlegge eksakt skadeårsak kan det foretas ett lekkasjesøk.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 7 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 8 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Reco anbefaler å foreta ett lekkasjesøk for å kartlegge eksakt skadeårsak.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Wc:

- Sponplate vegg er fuktig ca 30 cm opp fra gulvet. Disse er åpnet av rørlegger.
- Flisgulv gir fuktutslag på hele gulvet ca 1,7 m².
- Vask og WC er fjernet av rørlegger og lar seg ikke inspisere på befaringstidspunkt.
- Dør er demontert på befaringstidspunkt og lar seg ikke funksjonsteste.

Bod:

- Dør går tregt noe som kan komme av fuktighet.
- Sponplatevegg mellom bod og WC er fuktig ca 30 cm opp fra gulvet.
- Malt betonggulv er fuktig langs vegg.

Bod 2:

- Malt betonggulv er fuktig ca 1 m².

Gang:

- Fliser på gulv gir fuktutslag ved dør til WC ca 1,5 m².

Reparasjonsbehov

Prosjektledelse

Prosjekt oppfølging.

Riving

Riv lister, veggplater, dør og isolasjon.

Tørking

Afvukte fuktede flater.

Tømrerarbeid

Ny isolasjon, veggplater, dør og isolasjon.

Maling

Sparkle og tapetsere nye veggplater.

Rørarbeid, innwendig

De/remontere utstyr.

Elektrisk arbeid

De/remontere utstyr.

Spesielle betingelser: Med forbehold om skjulte feil og mangler.

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: Ja Nei

Det er vurdert ulike reparasjonsløsninger.

Igangsatt arbeid

Reco har besiktget skaden.

Bebølighet

Bebølighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Boligen er beboelig da skaden er på wc i kjeller og boligen har flere bad.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Forsikringstaker ønsker styrt utbedring.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 9 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Besiktigelsen ble gjennomført av:
 Bent Røste
 90559984
 Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 10 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023

Oppsummering

Forsikringstaker opplyser at det ble oppdaget vann på gulvet på WC i kjeller og bod ved siden av 05.08.23.

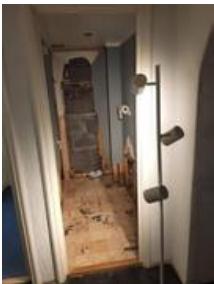
Rørlegger ble tilkalt og åpnet vegger og demonterte vask og WC 09.08.23. Rørlegger har opplyst til FT at dem ikke kunne finne noe lekkasje på rør eller utstyr.

På WC er det tydelige spor etter vann på alle 4 åpnede vegger. Skader på vegger virker å ha pågått over tid og ser ikke ut til å stamme fra rørbrudd i vegg.

Årsak til årsaken er overveiende sannsynlig vanninntrenging gjennom grunn da det i perioden før FT oppdaget vann i kjeller har vært kraftig nedbør i forbindelse med ekstremværet Hans. Boligen har byggeår 1924 og skadested i kjeller ligger i tilbygg fra ca 1979 opplyser FT.

For å kartlegge eksakt skadeårsak kan det foretas ett lekkasjesøk.

Bilder av stedet



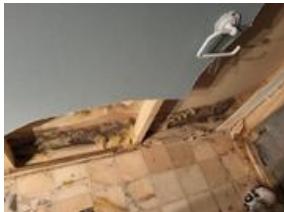
Bilde viser WC i kjeller.



Bilde viser vegger på WC i kjeller er åpnet av rørlegger. Ut i fra skader på veggplater virker skaden å ha pågått en stund.



Bilde viser vegger på WC i kjeller er åpnet av rørlegger.



Bilde viser vegger på WC i kjeller er åpnet av rørlegger.



Bilde viser røropplegg i vegger. Ser ingen tegn til lekkasje på rør på befaringstidspunkt.



Besiktelsen ble gjennomført av:
Bent Røste
90559984
Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 11 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Bilde viser røropplegg i vegg. Ser ingen tegn til lekkasje på rør på befaringstidspunkt.



Bilde viser røropplegg i vegg. Ser ingen tegn til lekkasje på rør på befaringstidspunkt.



Bilde viser fuktutslag i flisgolv på WC.



Besiktelsen ble gjennomført av:
Bent Røste
90559984
Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 12 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Bilde viser hvor fuktutslag er indikert.



Bilde viser oversikt gang i kjeller.



Bilde viser oversikt gang i kjeller.



Besiktelsen ble gjennomført av:
Bent Røste
90559984
Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 13 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Bilde viser oversikt gang i kjeller.



Besiktelsen ble gjennomført av:
Bent Røste
90559984
Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 14 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Bilde viser oversikt bod 2.



Bilde viser oversikt bod.



Bilde viser oversikt bod 2.



Bilde viser oversikt bod.



Bilde viser oversikt bod 2.



Besiktelsen ble gjennomført av:
Bent Røste
90559984
Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 15 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Bilde viser oversikt gang i kjeller mot wc og gang med trapp.



Besiktelsen ble gjennomført av:
Bent Røste
90559984
Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 16 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023



Bilde viser trapp ned til kjeller.



Bilde viser oversikt gang i kjeller mot wc og gang med trapp.



Bilde viser oversikt gang i 1 etasje.



Bilde viser trapp til kjeller.



Bilde viser oversikt gang i 1 etasje.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Bent Røste
90559984
Reco Bygg og Skadeteknikk AS

Side: 17 (17)
Skadenummer: 2489012100002
Arbeidsnummer: 55516
Rapport opprettet: 05.12.2023

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Bent Røste
90559984
bentr@reco.no
Reco Bygg og Skadeteknikk AS



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde	
Firma/Navn:	Vibeke Austad
Kontaktperson:	
Adresse:	Alv Johnsens vei 1
Postnr/Sted:	3413 LIER
Telefon/Mobil:	94279606
E-post:	vibe.austad@gmail.com
Kundenummer:	44435

Anleggsadresse		
Anleggssted:	Vibeke Austad	
Adresse:	Alv Johnsens vei 1	
Postnr/Sted:	3413 LIER	
Boligmappe nr.:		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
205282	15.04.2024	15.04.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Ingeniør Ivar Pettersen AS
Kontaktperson:	Erik Guriby
Adresse:	
Postnr/Sted:	
Telefon:	+47 32 21 21 21 (Hovednummer)
E-post:	kontakt@pettersen.no
NELFO medlemsnr.:	4764
Organisasjonsnr.:	NO961773490MVA
Elvirksomhets-ID:	4764



Anleggsbeskrivelse			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Bolighus			
Utført i enhed til:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400 <input type="checkbox"/> Annet:	(Angi utgave): (Beskriv norm):	

Rapportens omfang	
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel:

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan sveres JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må kompletter 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.



Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)

1.1	Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar		
1.2	Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar		
1.3	Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar		

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)

1.4	Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar		
1.5	Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar		
1.6	Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar		

Sluttkontroll (Lav risiko)

		Verdi
2.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/> 0.7 Ω
Kommentar		
2.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/> 500 MΩ
Kommentar		
2.3	Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell
Kommentar		
2.4	Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell
Kommentar		
2.5	Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell
Kommentar		
2.6	Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell
Kommentar		
2.7	Er utstyr et funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell
Kommentar		
2.8	Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell
Kommentar		
2.9	Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen verdi aktuell
Kommentar		



Beskrivelse / Kommentar

Oppretteing av div stikk etter malerarbeider
Montering av div armaturer
Feilsøk/utbedring av lys på utelamper



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklisten og dokumentasjonskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:

Navn:	Sten-Rino Haagensen
Dato:	15.04.2024
Signatur:	

Kontrollert av:

Navn:	Sten-Rino Haagensen
Dato:	15.04.2024
Signatur:	



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg



Utarbeidet Av	
Firmanavn	Ingeniør Ivar Pettersen AS
Kontaktperson:	Erik Gurby
Adresse	
Postnr/Sted:	
Tелефon	+47 32 21 21 21 (Hovednummer)
E-post	kontakt@pettersen.no
Organisasjonsnr.	NO961773490MVA
Elvirksomhets-ID	4764

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Vibeke Austad
Kontaktperson	
Adresse	Alv Johnsns vei 1
Postnr/Sted:	3413 LIER
Tелефon:	
E-post	vibe.austad@gmail.com
Kundenummer:	44435
Ordrenummer	205282

Anlegg

<input type="checkbox"/> Mindre utvidelse	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Større utvidelse	<input type="checkbox"/> Ombygging / rehabilitering	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold
Anleggadresse		Matrikkel	Boligmappa nr	
Alv Johnsns vei 1 , 3413 LIER				
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målnummer	
15.04.2024	15.04.2024	15.04.2024		
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon		
FEL	NEK 400:2022	Bolighus		
<input checked="" type="checkbox"/> Prosjektering	<input checked="" type="checkbox"/> Utførelse			

Beskrivelse

Opprettning av div stikk etter malerarbeider
Montereing av div armaturer
Feilsøk/utbedring av lys på utelamper

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

Boligmappa.no E-post Per post

Kommentar

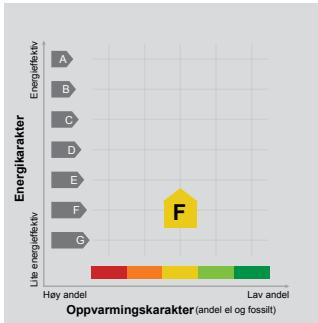
Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Sten-Rino Haagensen
Dato:	15.04.2024
Signatur:	





ENERGIATTEST

Adresse	Alv Johnsns vei 1
Postnummer	3413
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdnummer	14
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160877626
Brukshetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97551
Dato	26.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibrukten for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bolagens energimesse standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriften vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



How the house is used has meaning for energy demand

Energy demand is influenced by how the house is used, and you can explain the difference between calculated and measured energy demand. Good energy habits contribute to reduced energy demand. Energy demand can also be lower than normal if certain parts of the house are not in use, fewer people live in the house than are normally registered, or the house is not used at all.

- parts of the house are not in use,
- fewer people live in the house than are normally registered, or
- the house is not used at all.

Good energy habits

By following simple tips you can reduce your energy demand, but this will not affect the building's energy rating.

- Tips 1:** Follow energy use in the house
- Tips 2:** Short and effective
- Tips 3:** Reduce indoor temperatures
- Tips 4:** Use hot water frequently

Energy rating can only change through physical changes to the building.

Possible improvements for the building's energy standard

Based on the information given about the building, it is recommended to implement the following energy efficiency measures. These measures can give the building a better energy rating.

Some of the measures can be implemented immediately. The measures should be considered when modernizing the building or replacing equipment.

Measures (For full description of the measures, see Annex 1)

- Switch to energy-efficient lighting
- Follow energy use in the house

It is assumed that the measures listed below will be taken into account when calculating the energy rating. Measures that can improve the building's energy rating are described below.

These measures must be taken into account when calculating the energy rating. Measures that can improve the building's energy rating are described below.

These measures must be taken into account when calculating the energy rating. Measures that can improve the building's energy rating are described below.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggår:	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	276
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brutt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller uteier da dette kan ha betydning for prisfastsættelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lengre, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetempertur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekildere; jo flere gjester - desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjeldent eller bare deler av dagene. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlyk). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i sirkulere. Trekk for gardiner og persienerne om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gjett over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, de varer dessuten lengre, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmvannsfunnig

Bryt til spredusj tilsvarende hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spredusj eller allerede har spredusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spredusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på drøppende kraner. Dersom varmvannsbereederen har nok kapasitet kan temperaturen i bereederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Ettersisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Ettersisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør ettersoleres fra utsiden pga. fuksiskjøring. Ved innvendig ettersolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekki i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å sette vindsperra nederst på utsiden av veggene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme / takvarme

For evt. eldre golvvarme/takvarme uten termostat monteres nye styrsenheter med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styrsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstilling i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

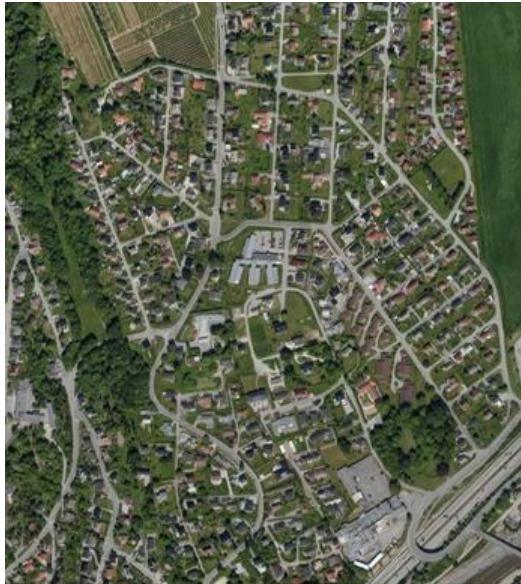
Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventilør, pumper

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



Informasjon til beboere/eiere i Nøste i Lier

Sanering Nøste - Et viktig infrastruktur- og miljøprosjekt for Lier Kommune



Sanering Nøste er et prosjekt i regi av Lier vei, vann og avløp. Prosjektet er stort, og vil omfatte arbeid på vei, veibelysnings, vann, overvann og avløp. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Buskerud Fylkeskommune, Glitre Nett AS og Lier vei, vann og avløp KF på vegne av Lier kommune.

Formålet med prosjektet

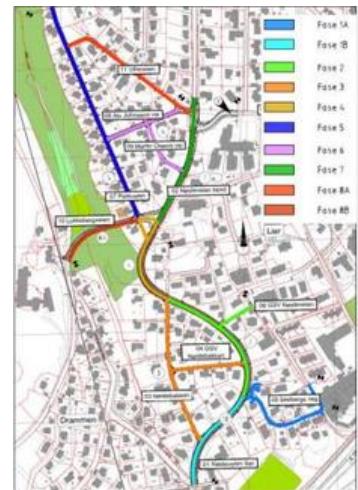
- Sanering og separering av vann - og avløpsledninger
- Redusere påslipp til kommunale renseanlegg
- Øke leveringssikkerhet på vannforsyningen
- Bedre kapasitet for brann-/ slokkekav
- Bedre fremkommelighet og økt trafikksikkerhet på de kommunale veiene, inkludert Nøsteveien
- Bedre belysning for økt trafikksikkerhet



Mål

- Redusere mengden fremmedvann til kommunale renseanlegg
- Trygg og sikker vannforsyning og avløphåndtering.
- Trafikksikre veier.

Det er et stort område som skal saneres/utbedres, og arbeidet vil i anleggsperioden påvirke mange eiendommer. Det vil i den forbindelse være mye gravaarbeid for å fornye ledningsnett og veier. Det vil dere som huseiere og beboere i området både se og merke.



Forberedelsene til arbeidet har pågått i lang tid, og de fleste huseiere har gjennom prosjektet fått informasjon om hvordan de vil bli påvirket.

Nå starter det fysiske arbeidet, og man vil kunne se anlegg, gravemaskiner og lastebiler i området. Anleggsområdet vil starte nederst i anleggsområdet i Nøsteveien, og arbeide seg oppover.

Området Nøste er et eldre, veletablert boligområde med eneboliger som i hovedsak er bygget rundt 1950 og tidligere. Det medfører at mange har privat ledningsnett som er omrent like gammelt som huset. Erfaringer viser at et privat ledningsnett har en normal levetid på ca 40-60 år. Det betyr at det er mange som nå har et eldre ledningsnett som er modent for utskifting. Dersom hovedprosjektet (saneringsprosjektet) avdekker private ledninger som lekker eller forurensner, vil huseier få et pålegg om å utbedre dette. Det vil heller ikke lenger være behov for slamavskillere i området. De av eiendommene som har det i dag, vil få et pålegg om å koble ut denne.

I tillegg skal overvann separeres fra avløp og taknedløp skal håndteres på egen grunn, og ikke føres til kommunalt ledningsnett. Der hvor man skal legge inn ny avløpsledning, kan man også legge ved en egen ledning for drensvann rundt huset. Taknedløpene skal endres til å ha utslipp på eiendommen og ikke til et offentlig overvannsnætt.

Vår anbefaling er at utbedring av private vann- og avløpsledninger samt overvannshåndtering utføres på samme tid som hovedprosjektet gjennomføres. Det vil normalt være enklere, mer praktisk og rimeligere for deg som huseier.



Vi anbefaler derfor at huseiere tar kontakt med entreprenører på et tidlig tidspunkt i hovedprosjektet. Huseier kan velge egen entreprenør, eller man kan forespørre den entreprenøren Lier vei, vann og avløp har valgt for en egen privat avtale. Dette er arbeider som huseier utfører på eget ansvar og selv bekoster.

Glitre Nett AS vil i forbindelse med arbeidene erstatte luftnettet (strømledningene) med kabler i bakken. For boliger som har stikkledningen til eiendommen i luften, vil disse bli erstattet med kabel i bakken. Kabelen blir gravd fram til huset ved eksisterende stikkledning, ført opp veggan og tilkoblet på samme sted som eksisterende stikkledning er tilkoblet.

Hvordan vil det påvirke nærområdet under anleggsperioden?

Når arbeidet med saneringen/ hovedprosjektet starter, vil det være svært synlig i området. Det vil bygges egen brakerigg som hovedbase for anleggsarbeidet. Denne vil du se inne på et riggområde i Tomineborgdalen. Det etableres også et mindre riggområde for en kortere periode i «Parken» øverst i Parkveien.

Når entreprenøren utfører arbeidet, vil det være endringer i fremkommelighet for både gående/sykrende, kjørende og buss. Omkjøring, nye bussholdeplasser og endring av gang-/sykkelvei for gående vil bli skiltet. Deler av anleggsområdet vil i perioder være inngjerdet for å ivareta sikkerheten. På gjerdene vil det være skiltet med kontaktopplysning for tiltaket.

Vi glieder oss til oppstarten av et viktig prosjekt og ser frem til et godt samarbeid med alle som blir påvirket og involvert.

Prosessens videre i prosjektet er nå planlagt slik:

Forberedende arbeider: Sommer 2025

Oppstart anleggsarbeider: Høsten 2025

Byggeperiode: ca. 2,5 år.

Med vennlig hilsen

Lier vei, vann og avløp KF

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	14	Bnr:	65	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Alv Johnsns vei 1, 3413 Lier						
Eier:	Vibeke Elisabeth Austad						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	1048 m²						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	? m². Må måles opp.
Byggetype:	Enebolig og garasje.
Angivelse av alder:	Vites ikke. Skifting av vinduer i 1969, tilbygg i 1979 og garasje i 1974.

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

**LIER KOMMUNE**

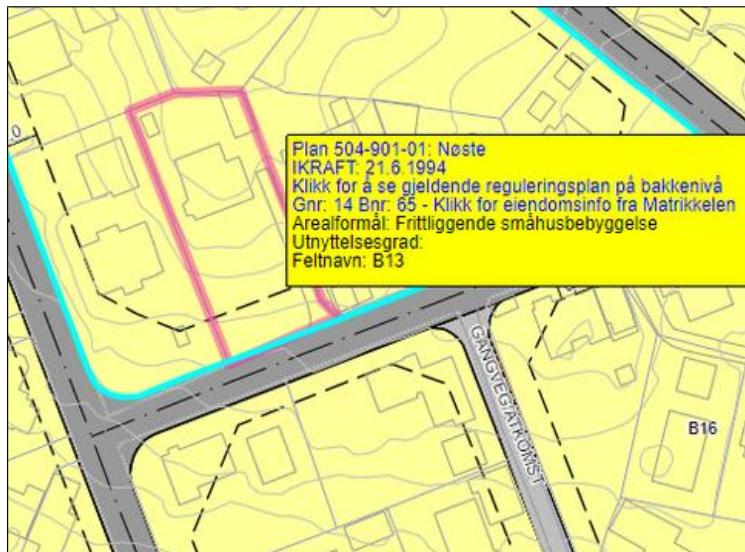
Postboks 205
3401 Lier

www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr.	65	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Alv Johnsen's vei 1, 3413 Lier						

0300 Grunnkart.

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

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bnr.	65	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Alv Johnsns vei 1, 3413 Lier						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: <https://kart3.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=liер&time=638029009423243154&vwr=asv>, endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Oversiktsnr: 104

Egengodkjent av Lier kommunestyre 21. juni 1994, sak 61

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMråDET NØSTE
DELER AV GNR. 14, 15 OG 16**

1.0 FORMÅL

- 1.1 Formålet med reguleringsendringen er å legge forholdene til rette for å forbedre Nøsteområdet som boligområde. I denne forbindelse ønsker vi å legge til rette for at boligtilbuddet suppleres med lettstelte livsløpsleiligheter.
- 1.2 Den etablerte næringsvirksomheten i området er tenkt opprettholdt, men dersom virksomheten skal legges om eller ny etableres, vil hensyn til området som boligområde veie tungt i vurdering av ny virksomhet.

2.0 GENERELT

- 2.1 Det regulerte området er på plankart vist med reguleringsgrense.
- 2.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger (B1-B42)
- Industri/kontor (I)
- Offentlige bygninger (O)
- Allmennytige formål (A)

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- Jordbruk/gartneri (J)

3. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gangvei, fortau
- Annet trafikkareal

4. FRIOMRÅDER

- Park, turveg, lek (FRI-FR8)

6. SPESIALOMRÅDER

- Bevaringsområde (S)

7. FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel, parkering
- Felles gangvei

Oversiktsnr: 104

3.0 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Dersom planutvalget krever det, skal det før byggemelding behandles, foreligge godkjent tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan for området.
- 3.2 Planutvalget skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- 3.3 Eksisterende vegetasjon søkes bevart.
- 3.4 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Avkjørslene skal være horisontale i en avstand av minst 1,5 meter fra opparbeidet vegkant.
- 3.5 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. I frisksitoner må verken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 meter opp over de tilstøtende vegers nivå. De ubebygde områder må gis en tiltalande form og behandling.
- 3.6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekten for kommunen.

4.0 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (B)

- 4.1 Det kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget og bygningstypen etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.
- 4.2 Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette for minst en av bygningens sider.
- 4.3 I områdene B1, B36 og B39-41 skal garasjer oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjens endelige plassering fastsettes av planutvalget.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 2 biler pr. bolig-enhet.

- 4.4 I områdene B37-B38 skal parkering/garasjering fortrinnsvis ordnes som fellesanlegg

Oversiktsnr: 104

Fellesanlegg dimensjoneres for minimum 1 garasje/carport + ½ biloppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom parkeringsbehovet dekkes på hver enkelt tomt, benyttes reglene i § 3 pkt. 3.

- 4.5 I område B42 bør parkering legges til den enkelte bolig. Atkomst til boligene fra P-plass må ikke være brattere enn 1:20.

Det skal dimensjoneres for 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. En biloppstillingsplass skal være vist i garasje. Er andelen småleiligheter (maks. 3 rom), høy (over 50%), kan parkeringsfaktoren reduseres til 1,5.

For bofellesskapene øremerket spesielle brukergrupper kan parkeringsbehovet dekkes i forbindelse med fellesanlegget for flerbrukshus/barnehage. Antall og typer oppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

5.0 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A)

- 5.1 I området kan det bygges forsamlingslokaler, barneparklokaler o.l.
- 5.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.
- 5.3 Antall og typer biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

6.0 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

- 6.1 I området kan det oppføres barnehage og offentlig tilgjengelig flerbrukshus i inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan det innredes underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.
- 6.2 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for enetasjes hus, og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette minst en av bygningens sider.
- 6.3 Antall og type biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.
- 6.4 Barnehagens uteområde skal være tilgjengelig for offentligheten utenom barnehagens åpningstid.

7.0 SPESIALOMRÅDE BEVARING (S)

- 7.1 Intensjonene med å regulere området til bevaringsformål er å få rehabilert og vedlikeholdt hageanlegget til den gamle villaciendommen Ekely slik det ble anlagt i 1915. Offentligheten skal ha adgang til hageanlegget.

Oversiktsnr: 104

7.2 Tiltak som endrer anlegget i forhold til sin opprinnelige oppgave fra 1915 må forelegges fylkeskonservatorene i Buskerud til uttalelse før de kan legges fram for planutvalget til godkjenning.

Kontorbygget skal spille en viktig rolle som tyngdepunkt i hageanlegget. Bygget må ha høy arkitektonisk kvalitet og fungere sammen med hageanlegget uten å dominere dette.

7.3 Man kan bygge et kontorbygg på inntil 2500 m² bruksareal innenfor de inntegnede byggerenser. Det tillates også etablert en parkeringskjeller på maksimum 1200 m² brutto under bygningen. Kjelleren kan gå utenfor byggegrensen i sør dersom den ikke forandrer eksisterende terreng eller bevaringsverdig vegetasjon og ikke er synlig fra andre steder enn ved innkjøringen.

Bygget kan være på inntil 3 etasjer over parkeringskjelleren og ha en gesimshøyde på maks. 8,0 meter. Vertikale elementer som er viktige for byggets karakter kan bryte gesimsen. Masseoppbygging, takform, materialvalg, farver og vindusutforming må godkjennes av planutvalget.

7.4 Parkering skal skje i kjelleren med innkjøring som antydet på planen. Endelig plassering og utforming av innkjøringen må tilpasses hageanlegget og godkjennes av planutvalget.

I forbindelse med byggemelding kan utbygger foreslå inntil 6 gjesteparkeringsplasser på mark som må godkjennes av planutvalget. Antall biloppstillingsplasser skal være 1 pr. 50 m² bruksareal.

7.5 Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser anlegget slik det ligger før prosjektet skal gjennomføres og hvordan det vil bli etter utbyggingen. Prosjektet skal illustreres ved hjelp av modell, perspektivtegninger eller tilsvarende, på en slik måte at planutvalget kan danne seg et klart bilde av planens konsekvenser for hageanlegget og omgivelsene for øvrig.

8.0 OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, INDUSTRI OG KONTOR (I)

8.1 Ny industri- og annen virksomhet i det eksisterende anlegget eller i området for øvrig, skal godkjennes av planutvalget. Planutvalget kan ved skjønn avvise tiltaket dersom rådet finner at det ikke harmonerer med områdets karakter som boligområde.

8.2 Bebyggelsen skal oppføres som branngodtgjegge bygninger og høyden må ikke overstige 7 meter over ferdig planert terreng ved gesims i gjennomsnitt. Takform og mørkehøyde må godkjennes i hvert enkelt tilfelle etter planutvalgets skjønn.

8.3 Ubebygd deler av tomta må ikke benyttes til lagring.

8.4 Uteområdet mot tilstøtende boligområder skal opparbeides parkmessig og holdes i hevd.

Oversiktsnr: 104

- 8.5 Inngjerding av tomten skal fortinnsvis skje vha. beplantning eller innplantet gjerde.
Inngjerding skal anmeldes planutvalget for godkjenning av plassering, høyde, konstruksjon og farge.

- 8.6 Antall opparbeidede biloppstillingsplasser på egen grunn skal være:

produksjonsformål	1 plass pr. 100m ² bruksareal
lager	1 plass pr. 200m ² bruksareal
kontor	1 plass pr. 50m ² bruksareal

9.0 OMRÅDE FOR JORDBRUK OG GARTNERI (J)

- 9.1 I området kan det oppføres bygninger og anlegg med tilknytning til gartneridrift.
Anleggenes utforming og plassering skal godkjennes av planutvalget, som også kan kreve at det sendes inn samlet arealbruks- og bebyggelsesplan for godkjenning.
- 9.2 Bygningers høyde og utforming skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- 9.3 Planutvalget kan tillate at det innredes bolig som har direkte tilknytning til virksomheten.

10.0 FRIOMRÅDER (FR)

- 10.1 I friområdene kan planutvalget tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. korttidsbarnehage med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- 10.2 Terrengforandringer for å gjøre områdene bedre skikket til sitt bruk kan også tillates.

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr.	65	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Alv Johnsen's vei 1, 3413 Lier						

0300 Grunnkart.



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

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr.	65	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Alv Johnsns vei 1, 3413 Lier						

0300 Grunnkart.

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

23.04.2024, 10:29

Brannforebygging



Drammensregionens brannvesen IKS



AUSTAD VIBEKE ELISABETH
Alv Johnsns vei 1
3413 LIER

TILSYNSRAPPORT**Saksnummer: 2024/257 Alv Johnsns vei 1-H0101**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.01.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feieresenet: Trond-Erik Pettersen

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

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Utskriftsdato: 23.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lier VVA KF
---------	---	--------------------

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alv Johnsns vei 1, 3413 LIER								

Informasjon om vann(avløp registrert på eiendommen

Målnr	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
00112932	380	12.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	86

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rørleggermester Ragnar Løken AS
Att.: Ragnar Løken
Selmersgt. 34
3045 Drammen

Deres ref. Vår ref. Saksbehandler: Dato:
2007/2980-30125/2013 Hans Furuvold 13.12.2013

FERDIGATTEST

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

Vedtaksnr:	Behandling:
820/2013	Delegerete saker, Plan
Byggested:	Alv Johnsenvei 1, 3400 Lier
Tiltakshaver:	Rolf Grøndal
Ansvarlig søker:	Rørleggermester Ragnar Løken AS
Tiltakets art:	Stikkledninger
Tillatelse gitt:	06.03.2008
Gnr/Bnr:	14/65
Adresse:	Alv Johnsenvei 1, 3400 Lier
Adresse:	Selmersgt. 34, 3045 Drammen
Bruksareal:	
Vedtaksnr:	

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra Rørleggermester Ragnar Løken As som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

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

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thorstein Bjerknes
Plan- og bygningsjef

Hans Furuvold
Bygesaksbehandler

Lier kommune

Bygningsjefen
Avd. Bygningskontroll
3400 LIER

Ferdigattest
(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr.
511-14/65

Arbeidssted:

Eiendommens g.nr.	14	br.nr.	65	br.navn
Parsell av g.nr.		br.nr.		br.navn
Adresse: Alv Johnsen's veg 1				

Lier bygningsråds sak nr.

Bygningsjefens godkjennelse, skriv datert 21/5-79.

Byggherre: Rolf Grøndal, Alv Johnsen's veg 1, V.Nøste, 3000 Drammen.

Byggemelder: D.s.

Ansvarshavende: D.s.

Arbeidets art: Tilbygg - trappegang, vindfang og w.c. m.m.

Bygningens art: Enebolig.

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 13/1-82.

Anmerkninger:

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

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

Lierbyen, den 14. januar 1982

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Ferdigattest
(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr.

503.1 - 14/65

Arbeidssted:

Eiendommens g.nr. 14 br.nr. 65 br.navn
Parzell av g.nr. br.nr. br.navn

Adresse: **Alv Johnsonsveg 1, Vestre Nøste.**

Lier bygningsråds sak nr.

Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 2/5-74.

Byggherre: **Rolf Grøndal, Alv Johnsonsveg 1, Vestre Nøste, 3000 Drammen**Byggemelder: **Byggherren**Ansvarshavende: **Byggherren**Arbeidets art: **Nybygg**Bygningens art: **Garasje (den eldre garasjen er revet).**

Gebyr kr. 50,- er betalt den 9/5-74.

Tilskudd til offentlig renseanlegg kr. er betalt den

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 25/11-78.

Anmerkninger:

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

Ferdigattesten tilstilles: **Byggherre**

Ansvarshavende

3400 Lierbyen, den 27.11.1978

A.O. 344-1

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Ferdigattest
(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr. **503.1 - 14/65.**

Arbeidssted:

Eiendommens g.nr. 14 br.nr. 65 br.navn
Parzell av g.nr. br.nr. br.navn

Adresse: **Alv Johnsonsveg 1.**

Lier bygningsråds sak nr.

Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 15/4-69.

Byggherre: **Rolf Grøndal, Alv Johnsonsveg 1, V. Nøste, 3000 Drammen.**Byggemelder: **D.S.**Ansvarshavende: **Ulf Paulsen, Lierstranda 72, 3000 Drammen.**Arbeidets art: **Skifting av vinduer og rep.arb.**Bygningens art: **Enebolig.**

Gebyr kr. 25,- er betalt den 19/4-69.

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 11/10-71.

Anmerkninger:

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

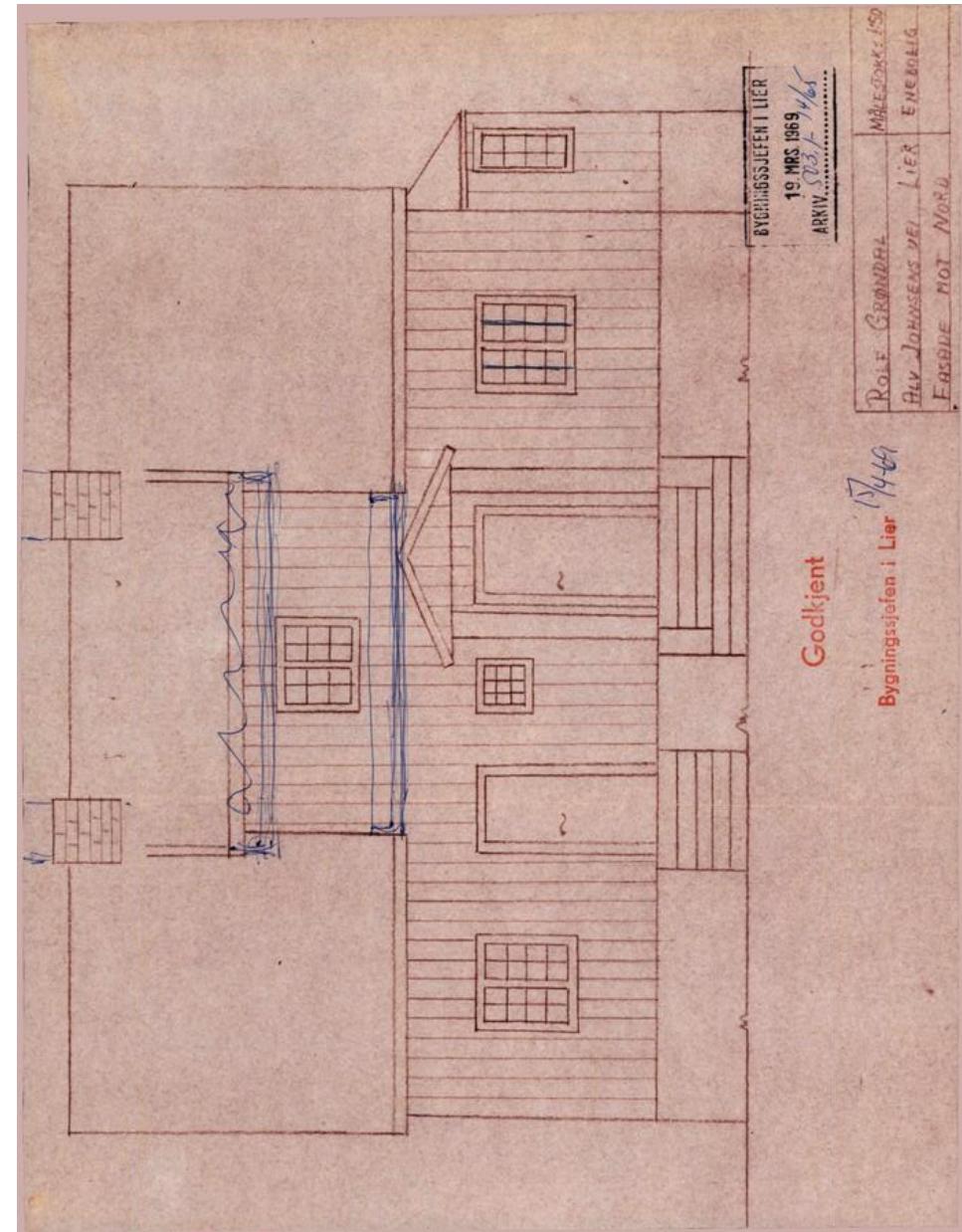
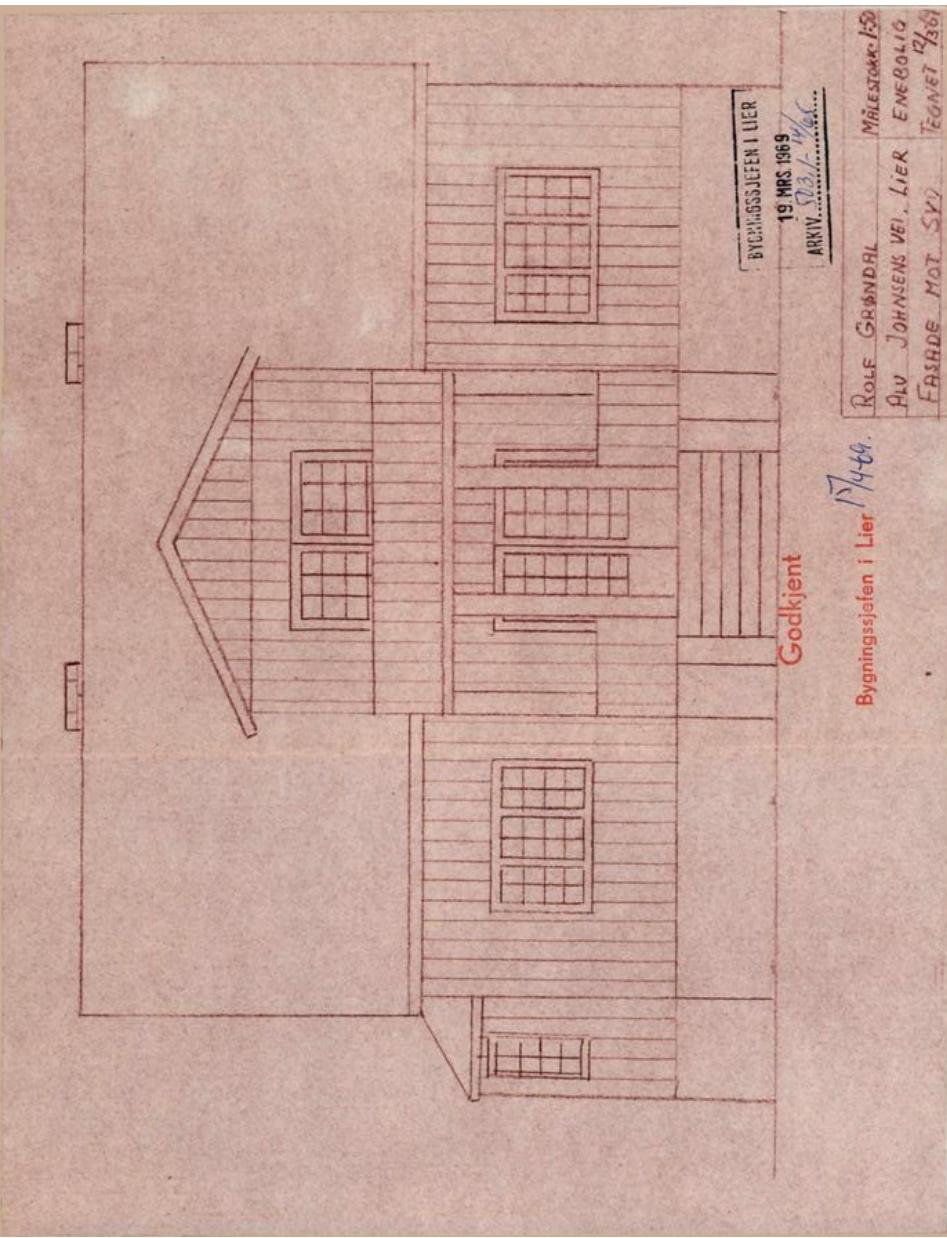
Ferdigattesten tilstilles: **Byggherre**

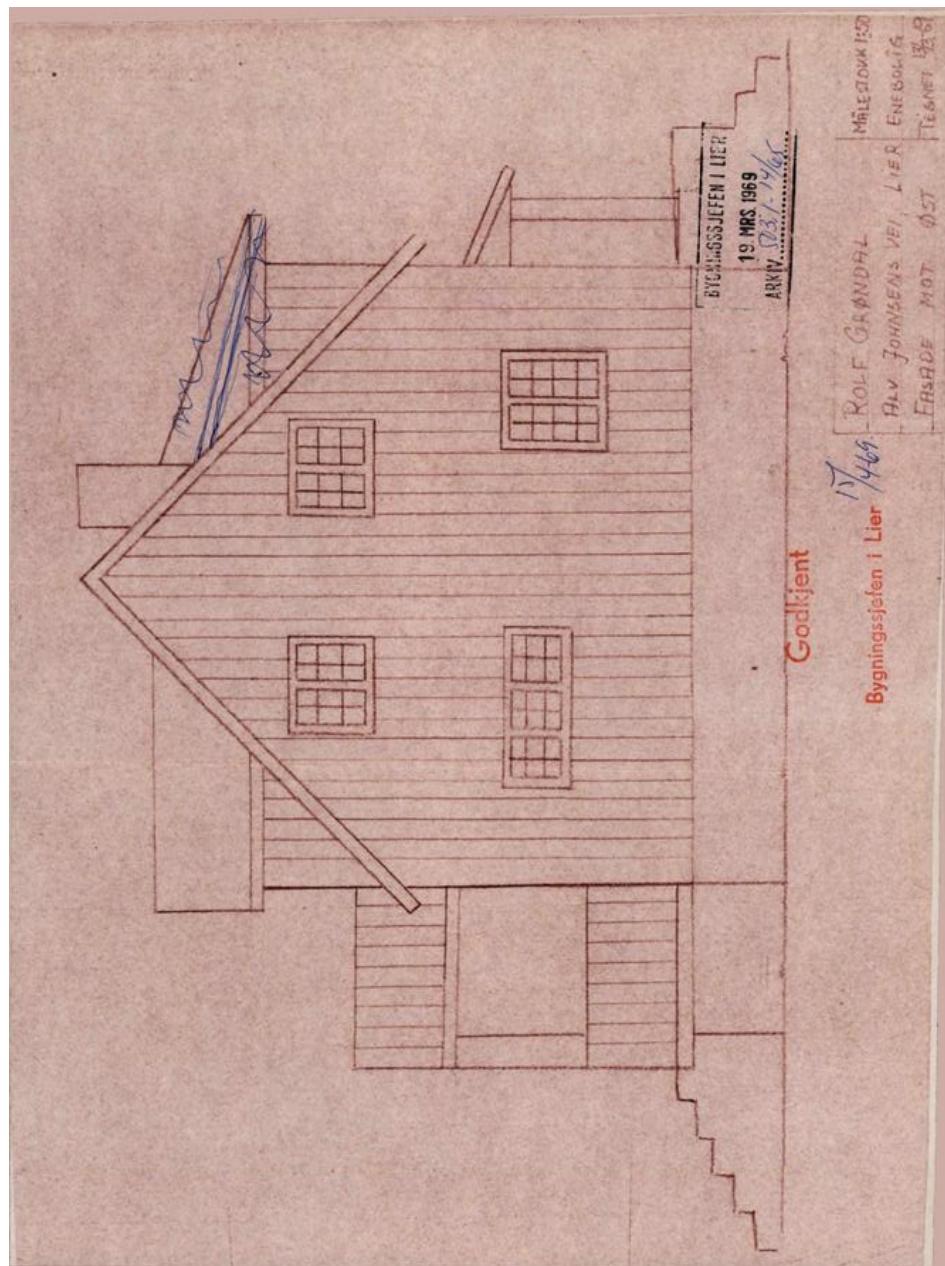
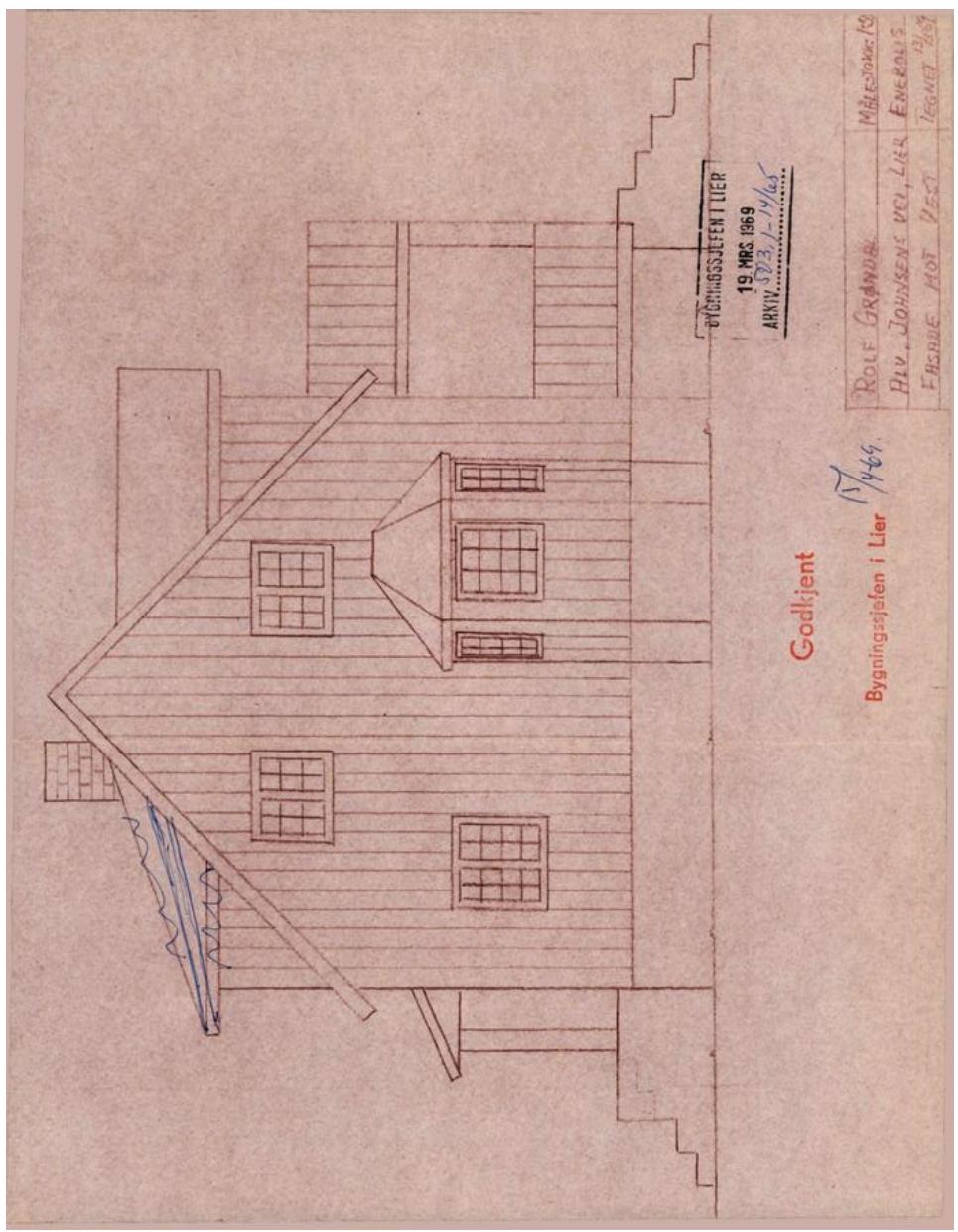
Ansvarshavende

3400 Lierbyen, den 15. oktober 1971.

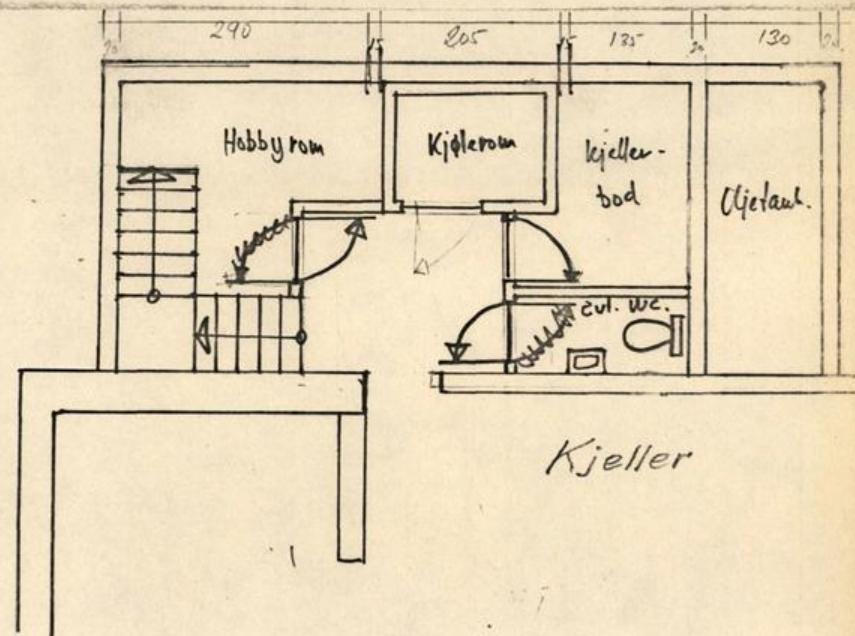
A.O. Røine
bygn.kontrollør/saksbehandler.

Ekspressur.

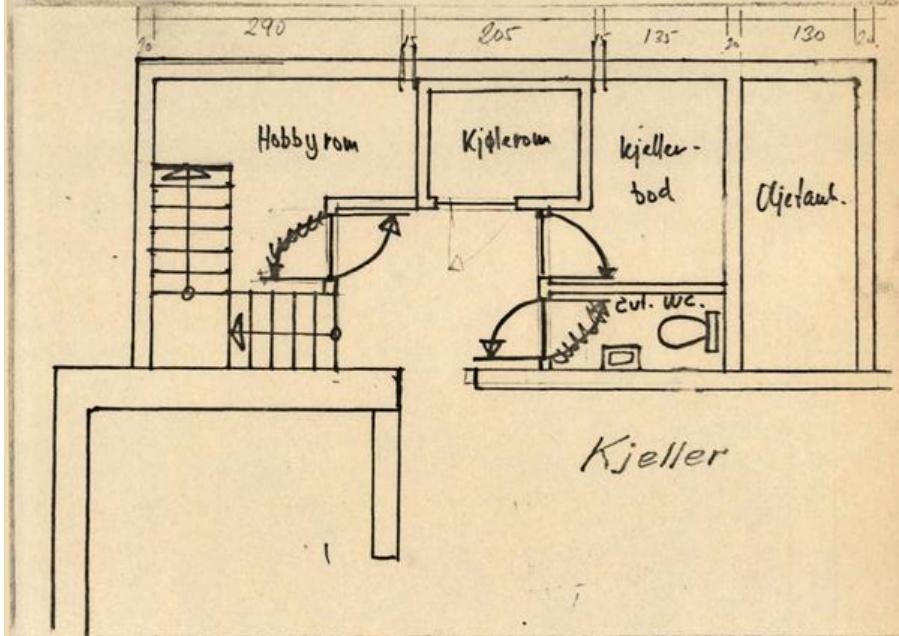


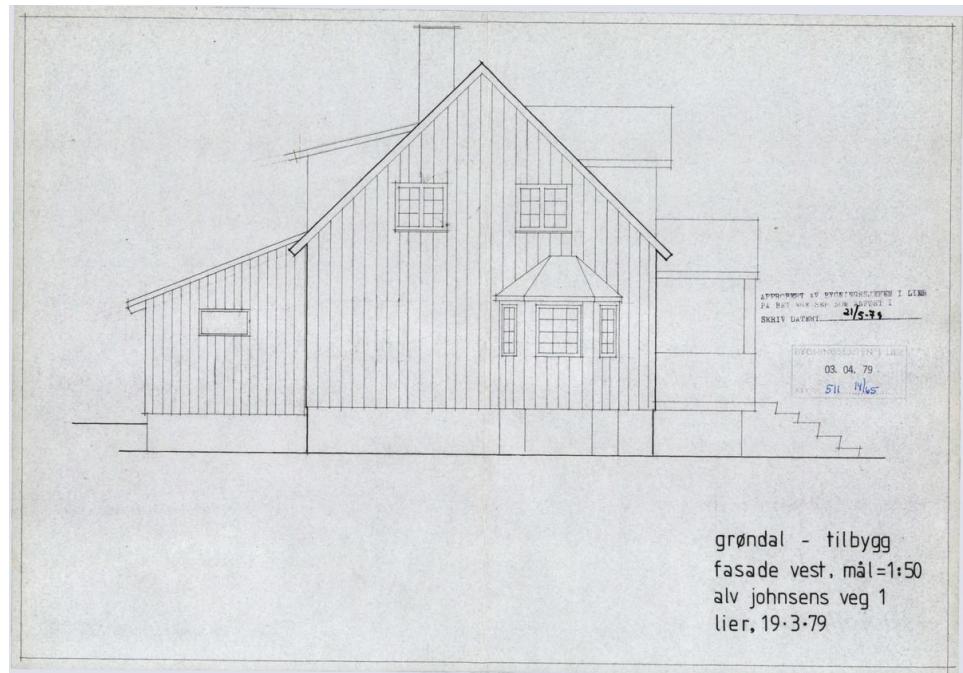
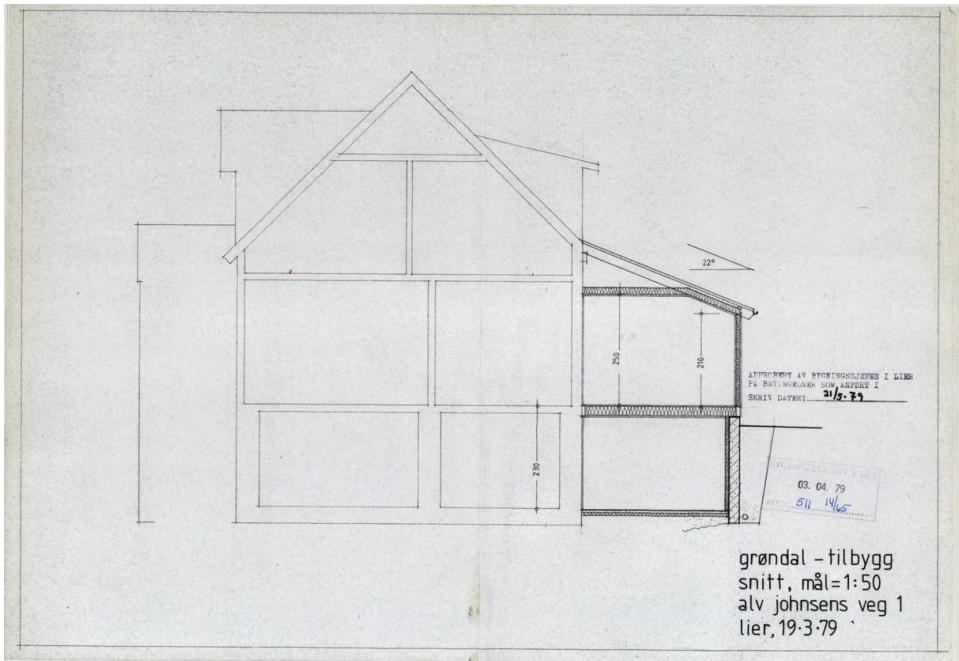


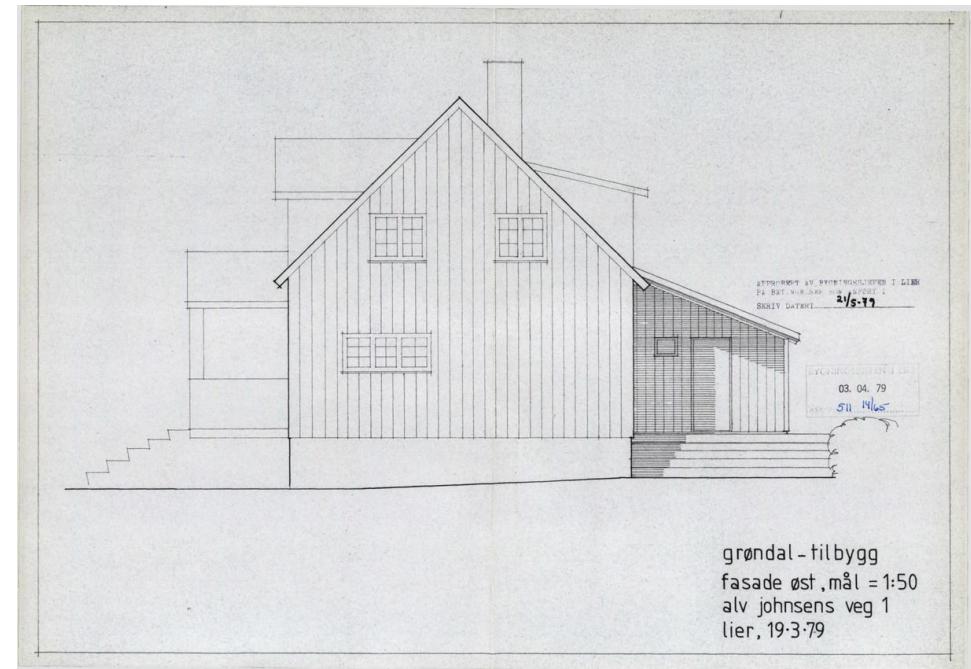
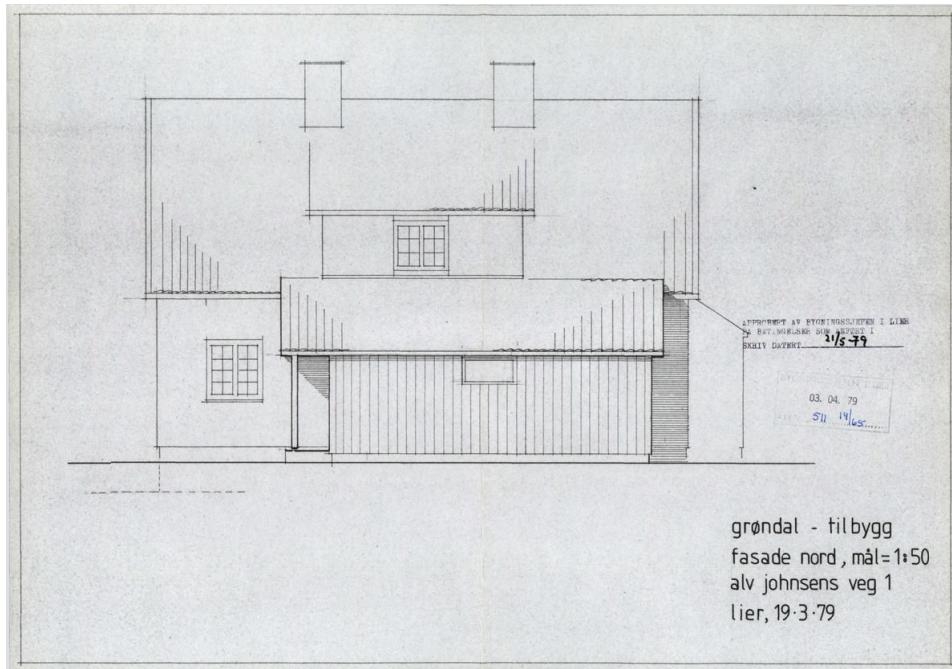
G./br. nr. 14/65

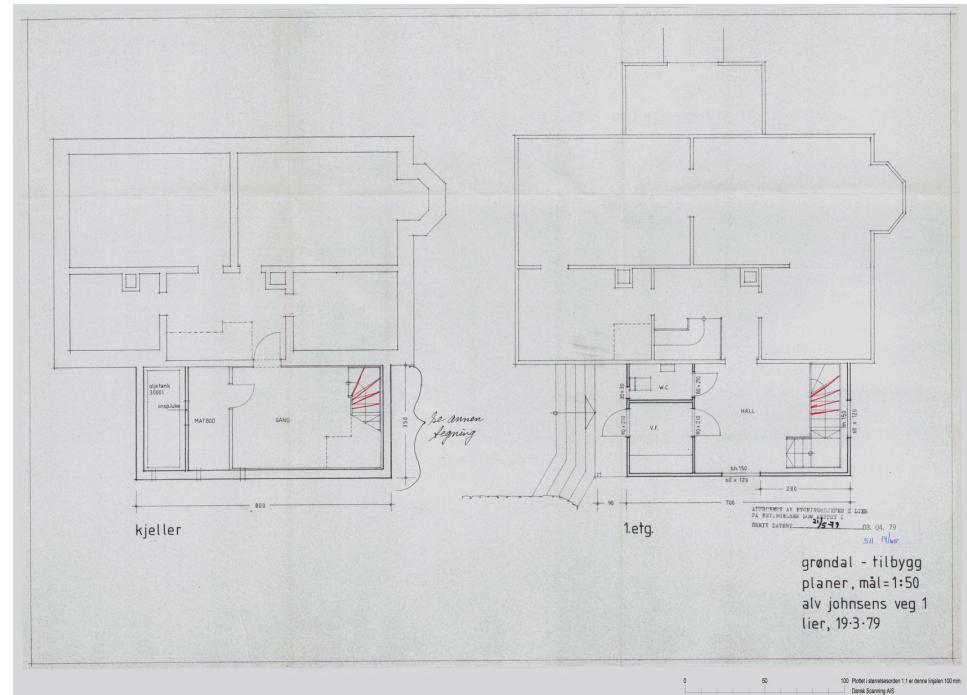
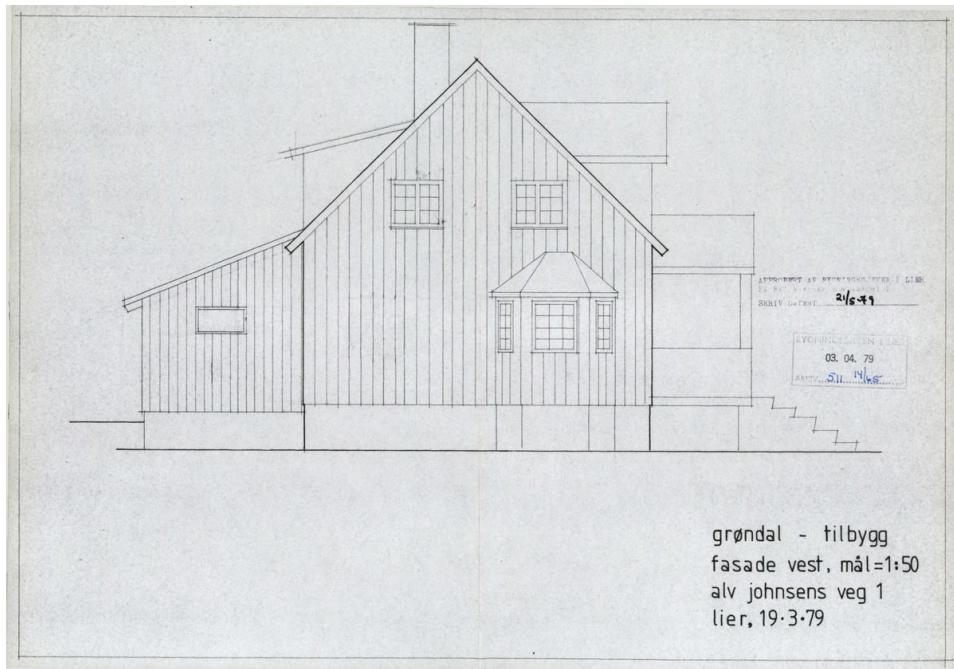


G./br. 148/65









Ålv Johnsns vei 1

Nabolaget Nøste vest - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalet for

- Familier med barn
- Etablere
- Husdyrere

Skoler

Høvik skole (1-10 kl.) 96 elever, 72 klasser	20 min ↗
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	18 min ↗
Lier videregående skole 550 elever	23 min ↗
Nøstehagen Bo- og omsorgssente... 270 elever	4 min ↗

Loddepunkt for el-bil

Nøstehagen Bo- og omsorgssente... 270 elever	4 min ↗
---	----------------

Offentlig transport

Nabolaget spesielt anbefalet for	Aldersfordeling
Familier med barn	2 min ↗ 0.1 km
Etablere	19 min ↗ 1.4 km
Husdyrere	59 min ↗ 1 tlf 1 min ↗ 1.4 km
Skoler	Barn Ungdom (13-18 år) Unge voksne (19-34 år) Voksne (35-64 år) Eldre (over 65 år)

Opplevd tryghet

Nedre Åkra miljøbarnehage (1-5 ... 72 barn	4 min ↗ 0.3 km
Nøste barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min ↗ 0.6 km

Dagligvare

Joker Tøppenhaug	17 min ↗
Kiwi Brakerøya	16 min ↗

Nabolaget spesielt anbefalet for

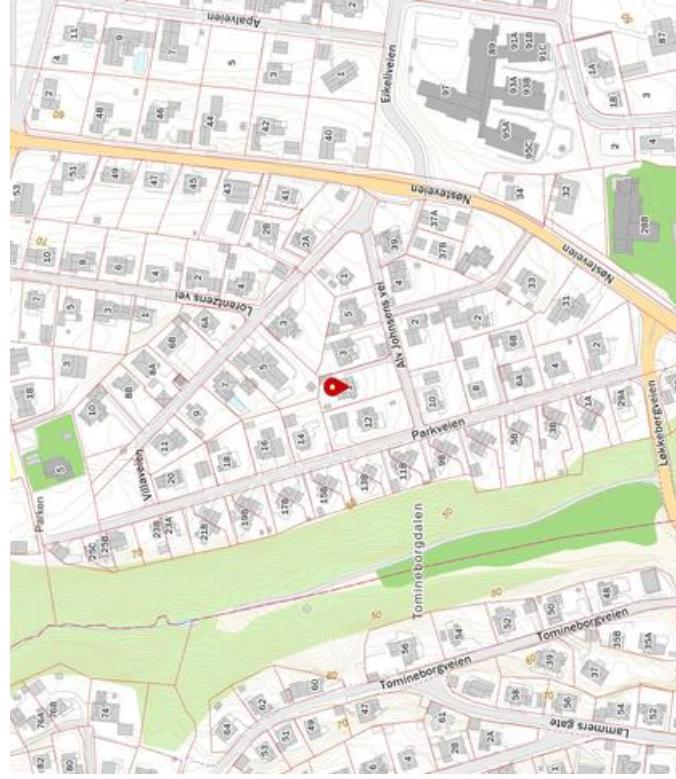
Nabolaget spesielt anbefalet for	Opplevd tryghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
Nabolaget spesielt anbefalet for	Veldig trygt 92/100	Veldig bra 95/100	Godt vennskap 74/100
Nabolaget spesielt anbefalet for	Veldig trygt 92/100	Veldig bra 95/100	Godt vennskap 74/100
Nabolaget spesielt anbefalet for	Veldig trygt 92/100	Veldig bra 95/100	Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Høvik terrasse ballakke	7 min ↗
Løkkebergsparken aktivitetsanle... EVO CC Drammen	8 min ↗ 19 min ↗
SATS Drammen	19 min ↗



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100

Støy nivådet

Lite støy nivå 90/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Innholdet på Nabolsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på kortet kirkevei eller langs vei der man ikke kan komme fram til målet. Vurderingen og sistene fra teknikker er innhentet på nettside Nabolo.no. Etterhånden som teknologien utvikles kan denne informasjonen bli oppgradert. Innholdet på Nabolo.no er ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, GeoData AS, Kartverket, Finno.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med



**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)**

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagmuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmegletjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkelosning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskvern (finansforetaksloven).

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

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

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angør på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

— Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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, fastmonerte hyller og løs eller fastmonert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinopppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER

av alle slag, samt fastmonerte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysststoffarmatur, fastmonerte "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 høytalere 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, fastmonert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmonert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONERT

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyre 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, garasjepartner 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 fastmonerte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjene 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:

I. 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 osv. 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 interesser 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 interesser 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:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: _____ / _____ - _____ kl. _____

Adresse: Alv Johnsns vei 1 3413 LIER

Betegnelse: Gnr 14, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

