

Myraveien 66A



Velkommen til

Myraveien 66A



Salgsoppgaven produsert 16. januar 2025

Reistad

Strøken familiebolig fra 2023 – Solrik takterrasse med rå utsikt – 5 sove / 2 stuer – 2 bad – Vaskerom – Pendlervennlig

Prisantydning	9 190 000,-
Omkostninger	231 100,-
Totalpris	9 421 100,-
BRA-i	218 kvm
Totalt BRA	218 kvm
Soverom	6
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2023

Megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no




CLAUDE MONET
LA BOTANIQUE



Kort fortalt

Velkommen til Myraveien 66A på Utsikten/Reistad!

Dette er en delikat og moderne halvpart av tomannsbolig fra 2023. Boligen er beliggende godt opp i høyde på Utsikten med fantastisk utsikt utover Lierdalen!

Eiendommens høydepunkter:

- Romslig og praktisk gang med stor garderobe
- To delikate bad samt eget vaskerom/teknisk rom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt peis
- Hele 6 soverom hvorav det ene rommet benyttes som ekstra TV-stue
- Nydelig takterrasse med fantastisk utsikt og gode solforhold
- Stor terrasse på 33 kvm med adkomst fra stue/kjøkken
- Integrert garasje med tilknytning til sportsbod
- Naturskjønt og beliggende tett på markagrensen
- Barnevennlig beliggende innerst i blindvei
- Utsikten er et område med svært mange barnefamilier, samt gangavstand til barnehage.

Arealer og innhold

BRA-i:	218 kvm
Totalt BRA:	218 kvm
TBA:	84 kvm

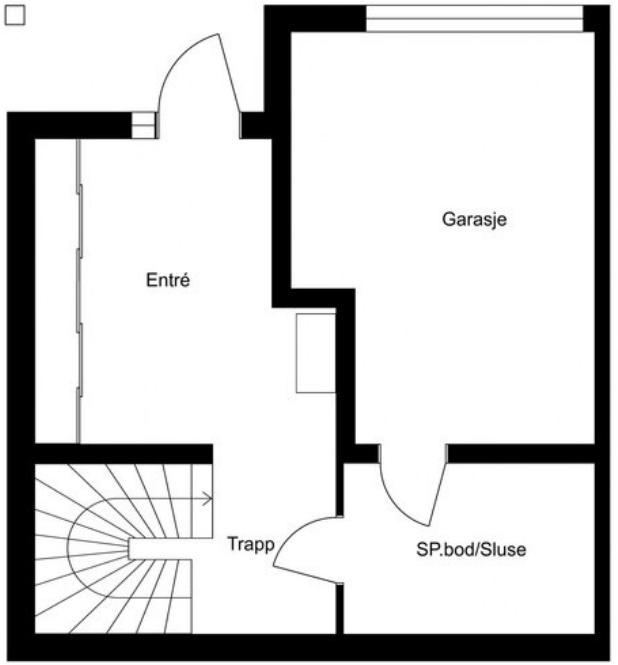
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Hall m/trapp, bod, garasje
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, bad, vask/teknisk rom, 4 soverom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm.

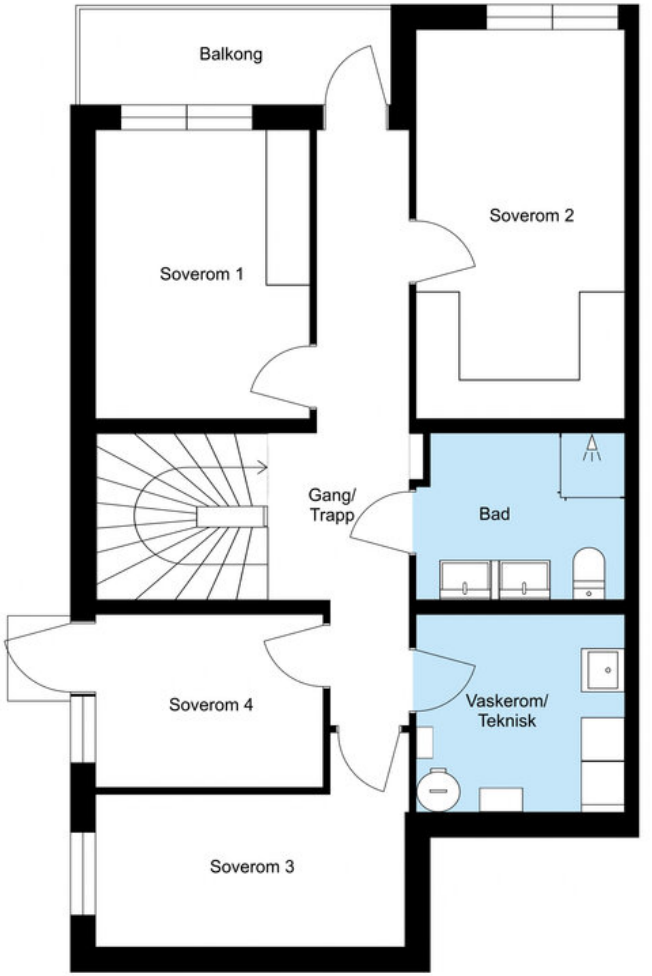
2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Stue, kjøkken, bad, 2 soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 33 kvm.

3. etasje:
TBA: 39 kvm. Takterrasse



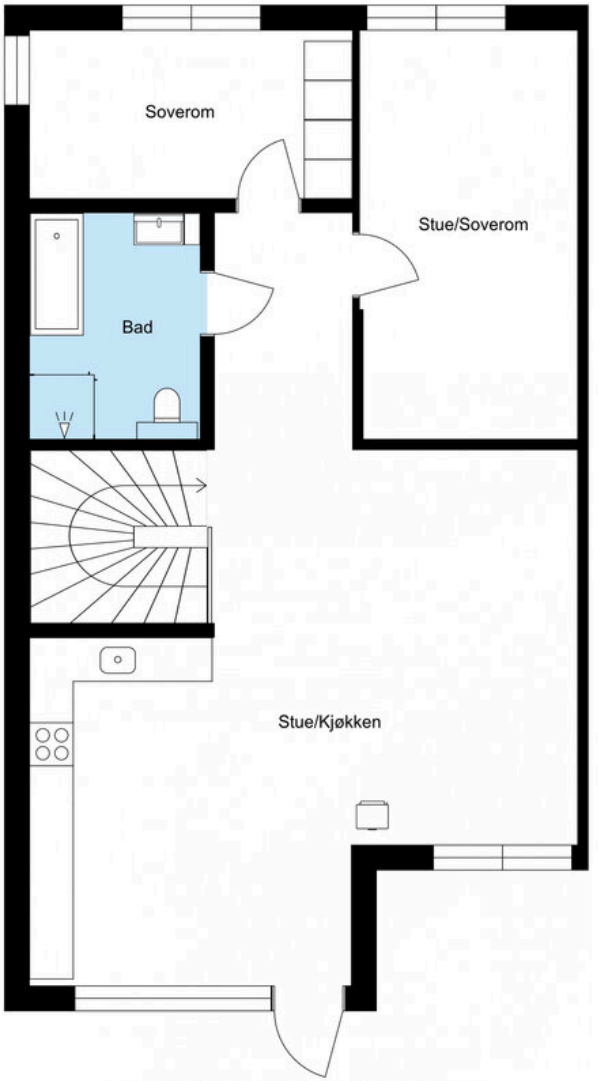
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

U. Etasje



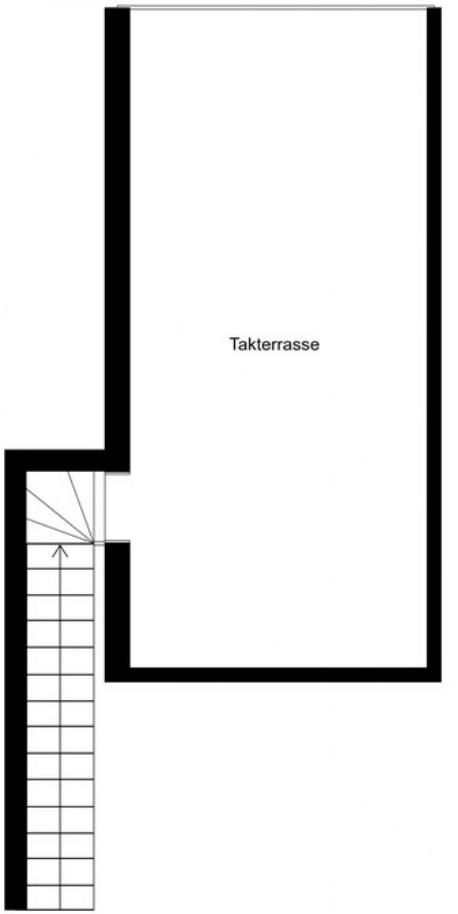
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

2. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Takterrasse
















HVALEN
LILLEULV
PÅ HJEMVEI






AEG
AEG






LA BOTANIQUE






VIE








































Til salgs

Informasjon

Myraveien 66A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0404/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Myraveien 66A, 3425 REISTAD
Gnr 102, bnr 44, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Hans-Petter Bjørkli Tryggvason
Tonje Bjørkli Tryggvason

Kjøpesum og omkostninger
9 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
229 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 421 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 440 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 218 kvm
Totalt BRA: 218 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Hall m/trapp, bod, garasje
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, bad, vask/teknisk rom, 4 soverom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Stue, kjøkken, bad, 2 soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 33 kvm.

3. etasje:
TBA: 39 kvm. Takterrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
Takterrasse på ca. 39m²
Terrasse på ca. 33m²
Balkong på ca. 5m²
Inngangsparti på ca. 7m²

Solforhold

På takterrassen er det sol hele dagen med solnedgang rett før klokken 22:30 midtsommer.
På den sydvendte terrassen bak huset er det gode solforhold, med sol til klokken 20:00 - 21:00 midtsommer.
Forøvrig gode solforhold på gressplen foran huset.

Innhold

U. Etasje: Entré, garasje og sportsbod.
1. Etasje: Bad, vaskerom/teknisk rom og 4 soverom.
2. Etasje: Stue, kjøkken, bad og 2 soverom/TV-stue.

Adkomst til balkong på 5 kvm fra første etasje.
Adkomst til takterrasse via utvendig trapp på 33 kvm.
Etablert hyggelig uteplass med adkomst fra kjøkken.
Integrert garasje i boligen med tilknytning til sportsbod.

Standard

U. Etasje:

Entré:
Meget romslig og innbydende entré med flotte fliser på gulv og behagelig varmekabler. Det er etablert praktisk garderobeløsning med gode oppbevaringsmuligheter. Videre er det montert skoskap med god lagringsplass. Det er gjennomgang fra entré til garasje, som er spesielt praktisk nå på vinterstid.

1. Etasje:

Soverom:.
I denne etasje finner du fire gode soverom. Alle soverommene er lyse og luftige med store vindusflater og malte vegger i ulike fargetoner.
Hovedsoverommet er romslig med plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det etablert praktisk garderobeløsning hvor man enkelt kan organisere garderoben.
De tre øvrige soverommene gir plass for seng, skap og annet ønskelig møblement. Soverommene passer perfekt som barnerom.

Bad:
Lekkert og romslig bad med lekre 60x60 fliser på gulv og varmekabler. Badet er utstyrt med dobbel servant med underskap, speilskap, dusjnisje m/regndusj, samt veggmontert toalett. Innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Teknisk rom/vaskerom:
Praktisk kombinert vaskerom og teknisk rom. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel samt utslagsvask. Varmtvannstank på 300L er plassert her. Rommet er romslig med god plass for å tørke tøy og til annen oppbevaring.

2. Etasje:

Stue:
Boligen har en flott stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har slette vegger, slitesterkt laminatgulv og takhøye vindusflater som bidrar til optimale lysforhold. Stuen gir enkelt plass til romslig sofagruppe, sittegruppe ved peisen, samt åpen løsning mot kjøkken. Det er naturlig plass for spisegruppe hvor man enkelt kan møblere med langbord. Verdt å nevne er at boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Kjøkken:
Lekkert og moderne kjøkken fra Sigdal med slette fronter og stilfulle håndtak. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikro. Benkeplaten er i laminat, og det er montert glassplater bak platetopp og kjøkkenkum. Innredningen byr på god lagringsplass i plasstilpassede overskap, samt skuffer og skap. Komfyrvakt og waterguard er montert. Fra kjøkkenet er det adkomst til flott terrasse på hele 33 kvm. Denne terrassen er perfekt til grilling på sommerstid, og byr på gode solforhold.

TV-stue/soverom:
I boligens øverste etasje finner du to soverom. Det ene soverommet benyttes i dag som tv-stue. Stuen er meget praktisk som en ekstra tv-stue for barna i huset. Det andre soverommet benyttes i dag som kontor. Rommet har store vindusflater og flott utsikt.

Bad:
Delikat og flott bad med 60x60 fliser og behagelige varmekabler. Dette badet er utstyrt med servantbolle, underskap, speil med lys, badekar, dusjnisje og veggmontert toalett. Badet har fine detaljer som innebygde hyller med plass for såpe eller pynt.

Parkering

Boligen har integrert garasje i første etasje. I tillegg er det en privat biloppstillingsplass i gårdsplassen.
Pga nivåforskjeller på tomten er det også mulighet for å parkere på egen tomt langs Myraveien sommerstid (ved søppelkassene).
Forøvrig offentlig parkering/gjesteparkering ved lekeplassen tvers over veien.

Modernisering og påkostninger

Følgende tilvalg er gjort:
- Takspotter i hoveddelen av huset
- Utvidet Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer og plasstilpassede overskap
- Baderomsinventar
- Fargevalg
- Innvendig trapp med hvitlasert eik i trinn
- Peis fra Norpeis
- Installert opplegg for varmepumpe
- Installert opplegg for screens i stuen mot syd samt vestvendte soverom i 1. etasje slik at det enkelt kan installeres

Andre påkostninger innvendig:

- Installert PAX tilpasset garderobe på soverom
- PAX garderobe med profilerte dører i entréen
- Fastmonterte skoskap i entréen
- Takhøyt Platsa-skap på barnerom
- Bokhyller fra IKEA på kontor

Øvrige påkostninger utvendig:
- Ferdigplen lagt på uteområdet mot gårdsplass
- Ny sydvendt terrasse med utgang fra kjøkken
- Bygget inngangsparti mot gårdsplass

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Gulvfliser på baderom i 2. etasje ble lagt på nytt i januar 2024 da det ble oppdaget at flislimet ikke var lagt på riktig måte.
- Utført arbeider på bad/våtrom. Utførende var innhentet på oppdrag fra utbygger Husdrøm AS (garantisak).
- Easee veggmontert elbillader i garasje.
- Trapp til takterasse ble revet og bygget opp igjen, i henhold til regelverket, i januar 2025 av faglærte gjennom utbygger da opprinnelig trapp var for bratt. Etablert terrasse med utgang fra kjøkken sommeren 2024 på egeninnsats.
- I forbindelse med ettårsbefaring hadde selger en gjennomgang av boligen med uavhengig takstmann.

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:
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Utvendig kledning med stående kledning.
Etasjeskille: Trebjelkelag
Vinduer: 3-lags isolerglass.
Tak: Flatt, tekket med papp.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig taktekking grunnet flatt tak som var dekket av snø.
- Takkonstruksjon grunnet hele konstruksjonen er gjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
- Utvendig balkonger/terrasser grunnet snødekte og enkelte mål kan avvike.
- Radon grunnet opplyst om oppført med radondukt men ingen dokumentasjon foreligger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig trapper grunnet høyde fra dør til terreng (soverom 1) er over 50 cm og

trapp bør etableres for å sikre trygg bruk.
- Innvendig grunnet riss og bom i én flis i entré. Forholdet er meldt til utbygger, men eventuelle utbedringstiltak er per nå ukjent.
- Overflater gulv våtrom 2. etasje grunnet lite eller ingen fall på deler av badet. Forholdet er meldt til utbygger, men omfanget av avviket og eventuelle utbedringstiltak er ukjent.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmonterte lamper (takpendel over spisestue, taklampe trappegang, taklampe i tv-stue og taklampe kontor).
- Vaskemaskin, tørketromme og kjøleskap i bod
- Panelovner

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i 2. etasje.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Elektriske varmekabler i entré, bad og vaskerom.
- Veggmonterte panelovner i enkelte rom.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 256 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 331,-

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 5 477,-
Avløp kr. 7 910,-
Renovasjon kr. 3 944,- (samarbeid renovasjon)

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 526,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 079,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 848 620,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 394 479,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 7089544

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 002 kvm (Eiertomt)
Felles tomt på totalt 1002 m2. Tomten er opparbeidet med stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Boligen er beliggende i skrånede terreng, med sydvendt terrasse etablert bak boligen. Trappeadkomst til flott takterrasse med fantastisk utsikt. Gressplen på siden av boligen med boltreplass for familien.

Eiendommen er seksjonert, dog er ikke seksjonering av fellesarealer ferdigbehandlet per dags dato. Kontakt megler for mer informasjon.

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling, men opplyser om at eiendommen er oppført med radonduk.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen har en flott beliggenhet med fantastisk utsikt over Lierdalen, Drammen og Drammensfjorden. Boligen har god intern beliggenhet på feltet. Området omtales ofte som "Utsikten" da området ligger i øvre del av Reistad.

Utsikten har en naturskjønn og solrik beliggenhet med Kjekstadmarka som nærmeste nabo som har gode turmuligheter både sommer og vinter via flere lysløyper. Videre er det flotte turmuligheter langs den gamle jernbanelinjen og videre inn i marka. Skapertjern er også en fin tur destinasjon hvor man kan gå turer i ulike lengder, samt opparbeidet lysløype på vinterstid. Damtjern er også et yndet badested om sommeren og ligger i sykkelavstand fra boligen. En annen fin tur i området er også de oppmerkede turstiene ned til Lier Bygdetun. Du kan også ta turen til Fosskollen med utsikt over Drammensfjorden, og stien som starter tvers over veien som fører til Stuvstjern, perfekt for telttur.

En kort kjøretur unna finnes Gilhusodden. Dette er en flott plass langs Drammensfjorden som har badestrand, sandvolleyballbane, fiskeplasser, kulturminner og naturreservat. Tar man bilen noen minutter til kommer man til Engersand friluftsområde. Her finnes også flere flotte badeplasser, småbåthavn og restaurant.

Reistad og Utsikten er et meget barnevennlig boligområde med Utsikten barnehage i umiddelbar nærhet. Utsikten sogner til idrettslagene Stoppen SK og Reistad IL, som begge er aktive idrettslag med bla. fotball, ski og og håndball. I umiddelbar nærhet finner vi aktiviteter som flotte lysløyper i marka, skytterlag, crossbane, fotballgolf og frisbeegolf. Ellers mange ulike fritidstilbud i kommunen, med blant annet golf, riding, svømming etc.

Få minutters kjøring til Liertoppen handlesenter med de fleste servicetilbud. Her finnes de fleste butikker som matbutikker, klesbutikker, apotek, vinmonopol mm. Deres nærmeste naboer er Bauhaus og Montér om man skulle trenge byggevarer.

Fra boligen er det få minutters kjøring til på/avkjøring på E18. Ca 15 min til Drammen sentrum og Asker sentrum.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse fra busstopp Bråtasvingen kun få minutter spasertur unna boligen.
Herfra går rute 73 "Drammen-Lierskogen" - her er det timesavganger med stopp på blant annet Lier stasjon og Liertoppen kjøpesenter. Skolebussen går også herfra - den stopper på blant annet Hegg Skole og Lierbyen skole.
Gode kommunikasjonsmuligheter med tog til og fra Lier stasjon, ca 60 min til Oslo Lufthavn med VY (1 bytte) og ca 30 min til Oslo S. Ellers er Drammen stasjon start- og endestasjon for Flytoget som bruker 60 min til Oslo Lufthavn Gardermoen. For mer informasjon se brakar.no/vy.no/flyttoget.no.

Skoler og barnehager

Meget barnevennlig beliggende med Utsikten barnehage få minutter fra boligen. Utsikten Barnehage er en foreldreeid barnehage med fokus på friluftsliv og et sundt kosthold. Det er flere barnehagetilbud i nærheten. For mer informasjon og søknad om plass, kontakt Lier Kommune.

Boligen sokner til Hegg barneskole og Lierbyen ungdomsskole med skolebuss-ordning. Hegg barneskole er en nybygget skole med SFO, flerbrukshall og kulturscene. St. Halvard vgs og Lier vgs ligger på Jensvoll og tilbyr et bredt utvalg av studieretninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.08.2023.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til Detaljregulering for Utsikten - Myraløkka datert 03.11.2015.

Selger opplyser om at det tidvis kommer nabovarsling for feltet på grunn av boligbygging, men dette er ikke noe som påvirker denne eiendommen, utsikt eller solforhold da de nærmeste tomtene er bebygd.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/102/44/1:
19.01.2021 - Dokumentnr: 70721 - Jordskifte
Gjelder bl.a. jordskifte, etablering av sameie og etablering av lag
18-140452REN-JDRA Myraløkka Nedre Buskerud Jordskifterett
Overført fra: Knr:3312 Gnr:102 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 232418 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 85 500,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 514,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 170 315,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2025

Megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Myraveien 66A

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
LIER kommune
gnr. 102, bnr. 44, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 14.01.2025 **Rapportdato:** 15.01.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1146 **Referansenummer:** LO1527

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Utvendig kledning med stående kledning.
Etasjeskille: Trebjelkelag
Vinduer: 3-lags isolerglass.
Tak: Flatt, tekket med papp.

Oppvarming:
- Peisovn i 2. etasje.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Elektriske varmekabler i entré, bad og vaskerom.
- Veggmonterte panelovner i enkelte rom.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Boligen er bygget med yttervegger av bindingsverk over grunnmuren med stående kledning.

Taktypen er et flatt tak.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

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

Boligen har en takterrasse på ca. 39 m² med adkomst fra terrassen i 2. etasje. I tillegg er det en terrasse på ca. 33 m² med adkomst fra kjøkkenet i 2. etasje. Det er også en balkong på ca. 5 m² med adkomst fra gangen i 1. etasje, samt en platting ved inngangspartiet på ca. 7 m². Terrassene er tekket med terrassebord, og rekkverkene er av aluminium og glass.

Boligen har en trapp til takterrassen.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Flis på entré, bad og vask/teknisk rom.
Laminatgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte gipsplater i øvrige rom.
Himling: Malte gipsplater i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Boligen er utstyrt med en vedovn, med stålrør og ildfastplate.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad 2. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet er utstyrt med to sluk: en slukrenne i dusjsonen og en plastsluk under badekaret.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført, da boligen er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

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

Sluk er av plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført, da boligen er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

KJØKKEN

Innredning:
- Slette fronter.
- Glassplate over platetopp og kjøkkenkum.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er installert med rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vask/teknisk rom og gang i 2. etasje.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i vask/teknisk rom.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i vask/teknisk rom.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vask/teknisk rom.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen er en del av en tomannsbolig, og kun eiendommens tomt har blitt inspisert, ikke hele bygget.

Boligen har en grunnmur og fundament av betong.

Boligen ligger i en skrående terreng.

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

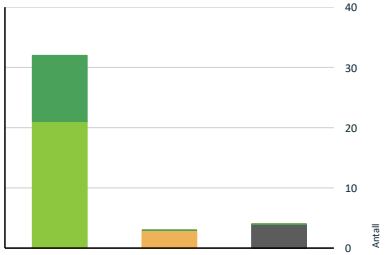
Det foreligger ferdigattest, og bygningen er byggemeldt.

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Flis i entré	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.
På befaringsdagen ble taket ikke besiktiget da det var dekket av snø.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Eier opplyser at det er to taksluk på takterrassen, men disse er ikke kontrollert grunnet snødekket tak.

Eier opplyser imidlertid om at det ikke har vært kjente problemer med slukene.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, og eventuelle svekkelser i rennerskjøter eller rundt nedløpskum var derfor ikke mulig å avdekke.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er bygget med yttervegger av bindingsverk over grunnmuren med stående kledning.
Det er tilfredsstillende lufting under kledningen, og musebånd er etablert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp eller råteskader ble oppdaget på fasadene under inspeksjonen.

I forbindelse med utbedringen av trappen til takterrassen er det observert at enkelte bord ikke er malt.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen er et flatt tak.
Takkonstruksjonen består av taksperrer, men det er ukjent om konstruksjonen er luftet.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-60 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

TG 1 Dører

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

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en takterrasse på ca. 39 m² med adkomst fra terrassen i 2. etasje.
I tillegg er det en terrasse på ca. 33 m² med adkomst fra kjøkkenet i 2. etasje.
Det er også en balkong på ca. 5 m² med adkomst fra gangen i 1. etasje, samt en platting ved inngangspartiet på ca. 7 m².

Terrassene er tekket med terrassebord, og rekkverkene er av aluminium og glass.
Rekkverkshøyden på terrassene og balkongen er tilfredsstillende, og det er ikke opplyst om noen skader eller avvik.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det tas forbehold om at store deler av terrassene var snødekte, og enkelte mål kan derfor avvike.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en trapp til takterrassen som ble revet og bygget om i 2025. Utbedringen ble utført av utbygger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en terrassedør fra soverommet i 1. etasje ut mot terrenget, hvor høyden fra dør til terreng er registrert til over 50 cm.
TG 2 settes med forbehold om at en trapp bør etableres for å sikre trygg bruk for barn og eldre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Flis på entré, bad og vask/teknisk rom. Laminatgulv i øvrige rom.
Vegger: Flis på bad. Malte gipsplater i øvrige rom.
Himling: Malte gipsplater i øvrige rom.

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

TG 2 Flis i entré

Det er registrert riss og bom i én flis i entréen ved inngangsdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at forholdet er meldt til utbygger, men eventuelle utbedringstiltak er per nå ukjent.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG IU Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Ifølge http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger boligen i et område klassifisert med høy aktsomhetsgrad.

Det er opplyst at boligen er oppført med radonduk, ingen dokumentasjon er fremlagt.

Dokumentasjon bør innhentes dersom tilgjengelig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Hvis målingene viser radonverdier over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³, må nødvendige tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en vedovn, med stålrør og ildfastplate.
Det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.
Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipen og ovnen ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om fyringsforbud eller andre forhold på anlegget.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.
Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert lite eller ingen fall på deler av badet.
Dusjsonen har tilfredsstillende fall, mens området rundt gulvet ved sisterne og vask er tilnærmet flatt.
Fall fra terskel til begge sluk er målt til 10 mm, noe som ikke oppfyller kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG 2 settes da dette kan føre til stående vann på gulvet, som over tid kan medføre fuktskader eller andre skader på konstruksjonen.

Eier opplyser at forholdet er meldt til utbygger, men omfanget av avviket og eventuelle utbedringstiltak er ukjent.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utstyrt med to sluk: en slukrenne i dusjsonen og en plastsluk under badekaret.
Membran/tettesjikt skal være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og minimum 15 mm ved terskelen.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

2. ETASJE > BAD

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da boligen er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.
Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

I januar 2024 ble gulvet utbedret grunnet dårlig fall. For øvrig er badet originalt fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plast.
Membran/tettesjikt skal være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og minimum 15 mm ved terskel.

Det er registrert at terskelen er lavere enn 15 mm, men eier opplyser at membranoppkant på 15 mm ble etablert av utbygger i forbindelse med utbedring av gulvet i 2024.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da boligen er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og garanti fra utbygger fortsatt foreligger.
Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Slette fronter.
- Glassplate over platetopp og kjøkkenkum.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på overflatene.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert med rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vask/teknisk rom og gang i 2. etasje.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med forbehold om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en lav alder, noe som gir lite sannsynlighet for skader.
Det ble ikke registrert feil eller mangler på anlegget.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i vask/teknisk rom.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik på anlegget.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i vask/teknisk rom.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vask/teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring med garanti fra EL-TOTAL er fremlagt.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring/drenering er ikke vurdert i detalj grunnet snødekt terreng – kun alder er lagt til grunn i vurderingen.

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 0 Grunnmur og fundamenter

Boligen er en del av en tomannsbolig, og kun eiendommens tomt har blitt inspisert, ikke hele bygget.
Boligen har en grunnmur og fundament av betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i en skrående terreng.
Det er ikke funnet noen eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Takterrasse					39
2. Etasje	87			87	33
1. Etasje	79			79	5
Underetasje	52			52	7
SUM	**218**				**84**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		
1. Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vask/teknisk rom, Bad , Gang		
Underetasje	Bod , Garasje , Hall m/trapp		

Kommentar

TBA:
Takterrasse på ca. 39m²
Terrasse på ca. 33m²
Balkong på ca. 5m²
Inngangsparti på ca. 7m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest, og bygningen er byggemeldt.

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
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: - Lagt nytt gulv på bad i 1. etasje januar 2024, utbedring utført av utbygger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	191	27

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom:
Garasje på ca. 20m²
Bod på ca. 7m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Hans-Petter Bjørkli Tryggvason	Kunde
	Tonje Bjørkli Tryggvason	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	102	44		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myraveien 66 A

Hjemmelshaver
Tryggvason Hans-Petter Bjørkli, Tryggvason Tonje Bjørkli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til natur, dagligvarebutikk, skole, barnehage og offentlig transport.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten
Felleseie tomt på 1 002 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 490 000	2023

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave 2022			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Myraveien 66 A, 3425 REISTAD
Gnr 102 - Bnr 44
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LO1527

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Drammen
Oppdragsnr.	10-0404/24
Selger 1 navn	Tonje Bjørkli Tryggvason
Selger 2 navn	Hans-Petter Bjørkli Tryggvason
Gateadresse	Myraveien 66A
Poststed	REISTAD
Postnr	3425

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.: 7089544

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 10-0404/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Gulvfliser på baderom i 2. etasje ble lagt på nytt i januar 2024 da det ble oppdaget at flisilmet ikke var lagt på riktig måte.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Utførende var innhentet på oppdrag fra utbygger Husdrøm AS (garantisak).
Arbeid utført av: Husdrøm AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee veggmontert elbillader i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0404/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av fagkjært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: – Trapp til takterasse ble revet og bygget opp igjen, i henhold til regelverket, i januar 2025 av faglærte gjennom utbygger da opprinnelig trapp var for bratt. – Etablert terrasse med utgang fra kjøkken sommeren 2024 på egeninnsats.

Arbeid utført av: Husdrøm AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med ettårsbefaring hadde selger en gjennomgang av boligen med uavhengig takstmann.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0404/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0404/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Bjørkli Tryggvason	24d99cfeb520623a97257ac7c0f4f18f03d33889	12.01.2025 23:08:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Bjørkli Tryggvason	17185a30dbcea6de475f7a71d3ffb6d8197a6b10	12.01.2025 23:10:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0404/24

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

nets

Myraveien 66A

Nabolaget Reistad/Utsikten - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hallingstad skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	9 min 4.6 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 5.7 km
Heia skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	11 min 5.8 km
Gullaug skole (1-7 kl.) 238 elever, 14 klasser	11 min 7 km
Tranby skole (8-10 kl.) 319 elever, 28 klasser	9 min 4.6 km
Lier videregående skole 550 elever	12 min 8.3 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	14 min 9 km

Offentlig transport

Bråtasvingen Linje 73, 79	17 min 1.2 km
Lier stasjon Linje L1, R13	9 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

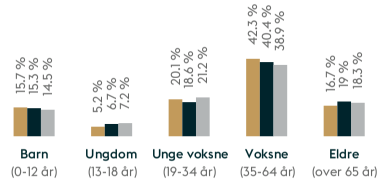
Barnehager

Utsikten barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.1 km
Tranby andelsbarnehage (0-5 år... 85 barn	9 min 4.7 km
Lillemy Kilde familiebarnehage	9 min

Dagligvare

Kiwi Liertoppen	8 min
Meny Liertoppen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reistad/Utsikten	1 380	587
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Vestre Kjenner ballplass og fr...	7 min
Tranby idrettspark	7 min
Actic Liertoppen	8 min
Feel24 Tranby (høst 2024)	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Lier kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Att.Tom Roger Larsen
4104 Jensvoll
8089

Kopi til:
HUSDRØM AS Postboks 590

Vår ref: SWB/2022/3190-41 Deres ref: Dato: 06.10.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 686/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Myraveien 66, 3425 Reistad	Gnr/Bnr:	102/44
Tiltakshaver:	HUSDRØM AS	Adresse:	Postboks 590, 3412 LIERSTRANDA
Tiltakets art:	Tomannsbolig	Bygningsnr.:	301099217, 301099201
Tillatelse gitt:	31.08.2023	Vedtaksnr:	508/22

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 12.09.2023 og mottatt komplett 04.10.2023.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for tomannsbolig.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Mestergruppen Arkitekter, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2022/3190.

Med hilsen

Amanda Hansen
Konstituert virksomhetsleder
Byggesak

Stian With Bjørnstad
Byggesaksbehandler
Byggesak

Lier kommune

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Att.Tom Roger Larsen
4104 Jensvoll
8089

Vår ref: MVS/2022/3190-24 Deres ref: Dato: 29.03.2023

102/44 - Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 310/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Myraveien 66, 3425 Reistad	Gnr/Bnr:	102/44
Tiltakshaver:	HUSDRØM AS	Adresse:	Postboks 590, 3412 LIERSTRANDA
Tiltakets art:	Tomannsbolig	Bygningsnr.:	
Tillatelse gitt:	31.08.2022	Vedtaksnr:	508/22

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig datert 16.03.2023 og mottatt komplett 28.03.2023.

VILKÅR

- Oppfylling og planering av overflater som gjelder utomhusarealer skal være sluttført innen 01.08.2023.
- Utvendige arbeider med overvannshåndtering skal være sluttført innen 01.08.2023.

SAKSUTREDNING

Kommunen har mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Erklæringer
Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2, og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

Gjenstående arbeid før ferdigattest
Ansvarlig søker har opplyst at det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest:
- Oppfylling og planering av overflater som gjelder utomhusarealer, med foreslått frist til sluttføring 01.08.2023.
- Utvendige arbeider med overvannshåndtering, med foreslått frist til sluttføring 01.08.2023.

ANDRE FORHOLD

Følger av manglende ferdigstillelse
I følge plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse dersom gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen. Et eventuelt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Klageadgang
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Oslo og Viken, jf. forvaltningsloven § 27b.

Saksbehandlingsgebyr
Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 4 690, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	*Tekst*	*Beløp*
3.2.3	*Midlertidig brukstillatelse*	*4 690*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2022/3190.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Mari Vejlgaard Sundet
Byggesaksbehandler
Byggesak

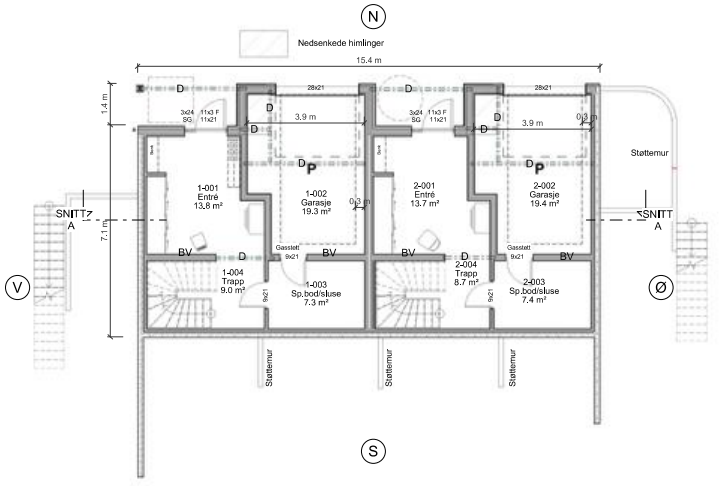
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans i saken.
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennom-føringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.



U. Etasje

BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

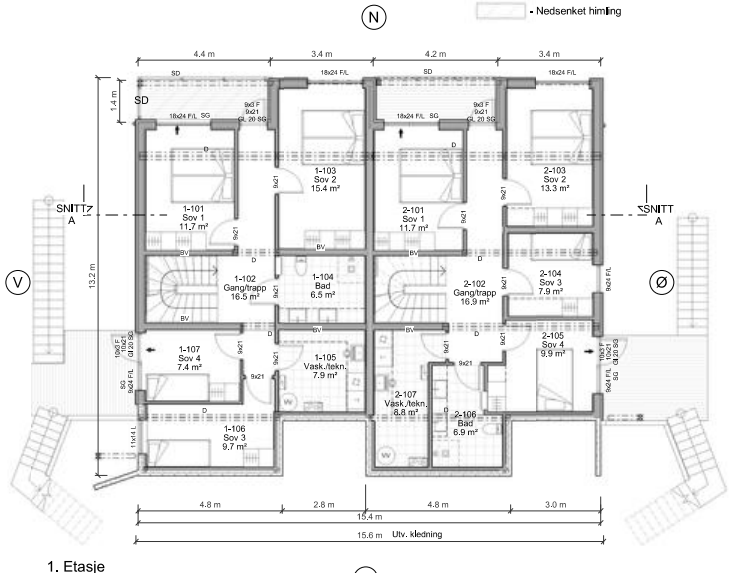
Utarbeidet av:
MESTERBRUKERNE ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS
TILTAKSHAVER: -
GNR/BNR: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66
KOMMUNE: Lier

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Plan sokkel | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19 | PROSJEKT NR.: 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA | DATO: 08.04.2022 | TEGN: JE/LB | REV: D | TEGN.NR: SB20.00

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



1. Etasje

MERKNADER:
- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.

- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.

- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.

- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverander.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931

- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

Ved tilgjengelig bolig:
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:
- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0.7

➡ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

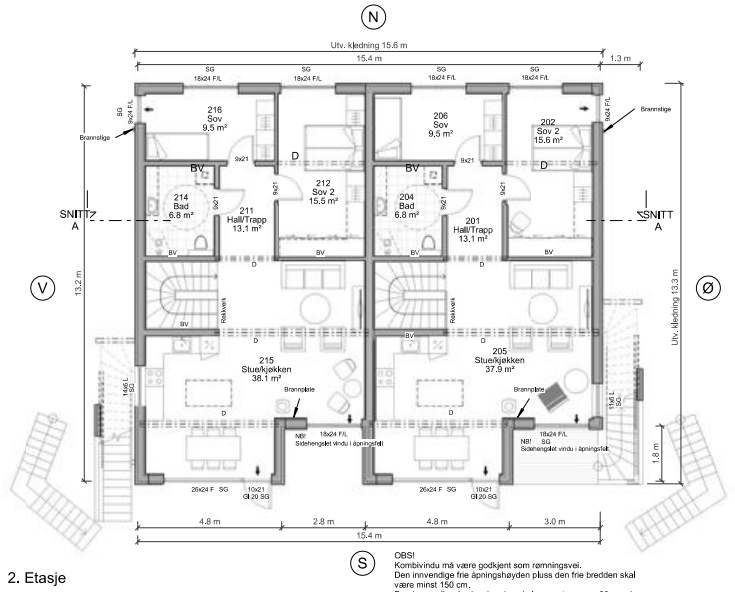
Utarbeidet av:
MESTERBRUKERNE ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS
TILTAKSHAVER: -
GNR/BNR: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66
KOMMUNE: Lier

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Plan 1.etg | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19 | PROSJEKT NR.: 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA | DATO: 08.04.2022 | TEGN: JE/LB | REV: D | TEGN.NR: SB20.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



2. Etasje

OBS!
Kombivindu må være godkjent som rømningsvei.
Den innvendige frie åpningshøyden pluss den frie bredden skal være minst 150 cm.
Den innvendige åpningshøyden skal være større enn 60 cm, den innvendige åpningsbredden skal være større enn 50 cm

→ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

MERKNADER:
- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.

- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.

- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.

- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931

- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

Ved tilgjengelig bolig:
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vinduer (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:
- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0,7

BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

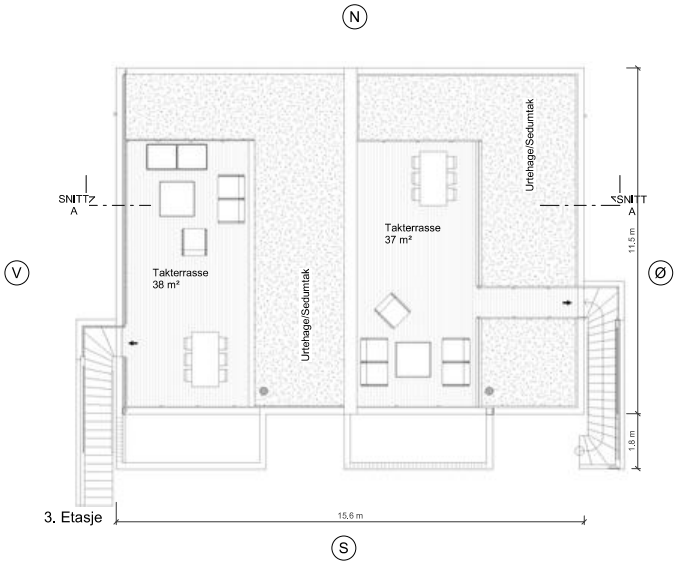
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS	
TILTAKSHAVER: -	Gnr/Bnr: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66	KOMMUNE: Lier

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Plan 2.etg				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19					PROSJEKT NR. 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA	DATO: 08.04.2022	TEGN: JE/LB	REV: D		TEGN.NR: SB20.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



3. Etasje

→ = Rømningsvei
BV = Bærevegg
D = Drager
SD = Synlig Drager
DIM = Drager i møne
SG = Sikkerhetsglass

BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS	
TILTAKSHAVER: -	Gnr/Bnr: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66	KOMMUNE: Lier

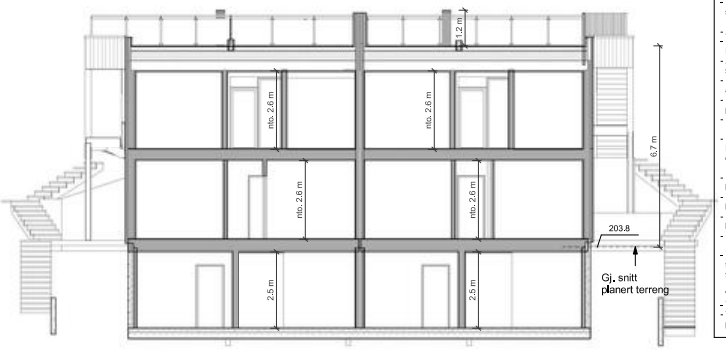
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Plan Takterrasse				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19					PROSJEKT NR. 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA	DATO: 08.04.2022	TEGN: JE/LB	REV: D		TEGN.NR: SB20.03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Areal (BYA)		
Beskrivelse	Areal netto	Areal (m²)
BYA	212.1	213

Areal (BRA)			
Beskrivelse:	Boenhet	Etasje	Areal (m²)
1			
BRA 1.etg Leil. 1	1	Plan 01	79.7
BRA 2.etg. Leil. 1	1	Plan 02	86.3
BRA U-etg Leil. 1	1	Plan 00 U1	23.4
Garasje Leil 1	1	Plan 00 U1	19.3
Sp.bod Leil 1	1	Plan 00 U1	7.3
			216.0
2			
BRA 1.etg Leil. 2	2	Plan 01	80.1
BRA 2.etg. Leil 2	2	Plan 02	86.3
BRA U-etg Leil. 2	2	Plan 00 U1	23.0
Garasje leil. 2	2	Plan 00 U1	19.4
Sp.bod leil.2	2	Plan 00 U1	7.4
			216.2
Totalt Areal:			432.2



SNITT A

MERKNADER:
- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.

- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Gesims og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 25cm under ferdig støpt plate.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.

- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.

- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931

- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.

Ved tilgjengelig bolig:
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:
- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0.7



3D View 1



3D View 2

BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

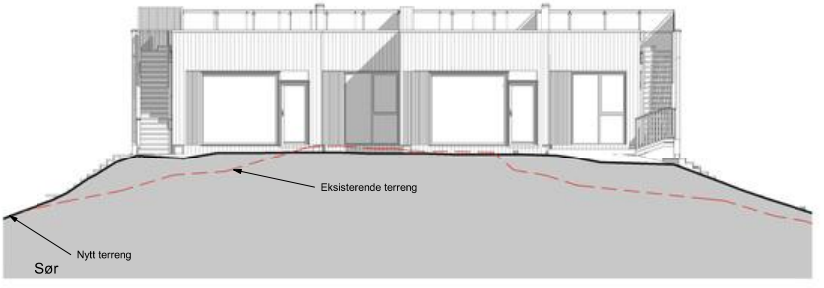
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

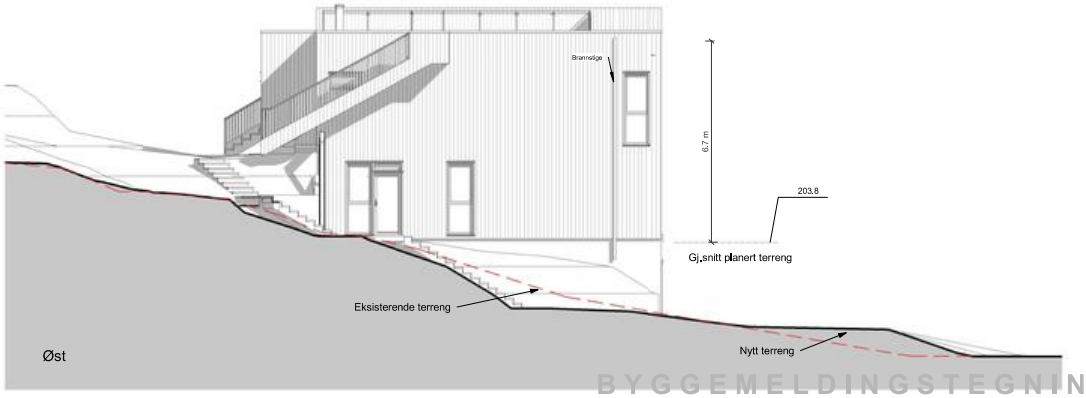
MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS
TILTAKSHAVER: -
GNR/BNR: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66
KOMMUNE: Lier

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Snitt og Arealer
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19
PROSJEKT NR.: 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA
DATO: 08.04.2022
TEGN: JE/LB
REV: D
TEGN.NR: SB20.04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS
TILTAKSHAVER: -
GNR/BNR: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66
KOMMUNE: Lier

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Fasader
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19
PROSJEKT NR.: 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA
DATO: 08.04.2022
TEGN: JE/LB
REV: D
TEGN.NR: SB20.06

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

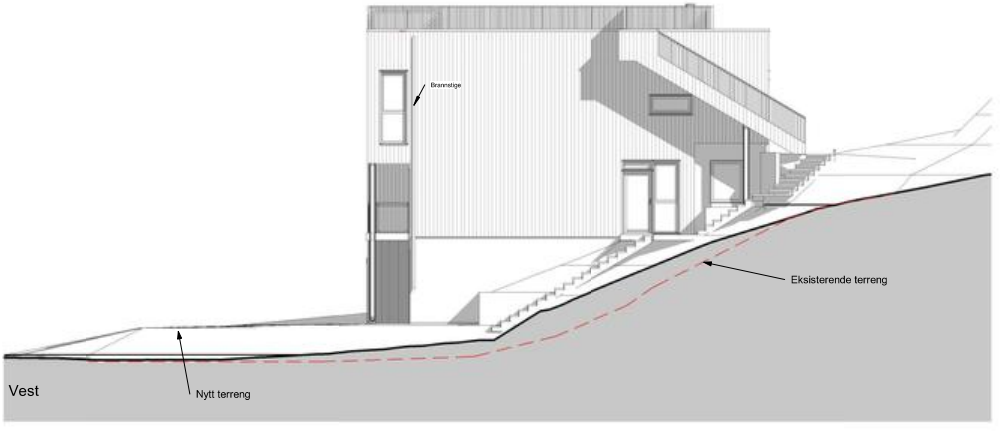
Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS
TILTAKSHAVER: -
GNR/BNR: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66
KOMMUNE: Lier

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Fasader
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19
PROSJEKT NR.: 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA
DATO: 08.04.2022
TEGN: JE/LB
REV.: D
TEGN.NR.: SB20.07

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



BYGGEMELDINGSTEGNING

BLINK HUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM: Bokvalitet Bolig AS
TILTAKSHAVER: -
GNR/BNR: 102/44
BYGGEPLASS: Myraveien 66
KOMMUNE: Lier

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	03.08.22	Korr. gelender på utv trapp	LB
C	08.07.22	Endret trapp	THO
B	05.07.22	Endret trapp/fasade	AM
A	10.05.22	Endring pipe og parapet	LB

TEGN. INNHOLD: Fasader
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Myraløkka tomt 19
PROSJEKT NR.: 20211353
ARKITEKT: Dark/MGA
DATO: 08.04.2022
TEGN: JE/LB
REV.: D
TEGN.NR.: SB20.08

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**102**	Bruksnr.	**44**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Myraveien 66A, 3425 Reistad**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 06.01.2025

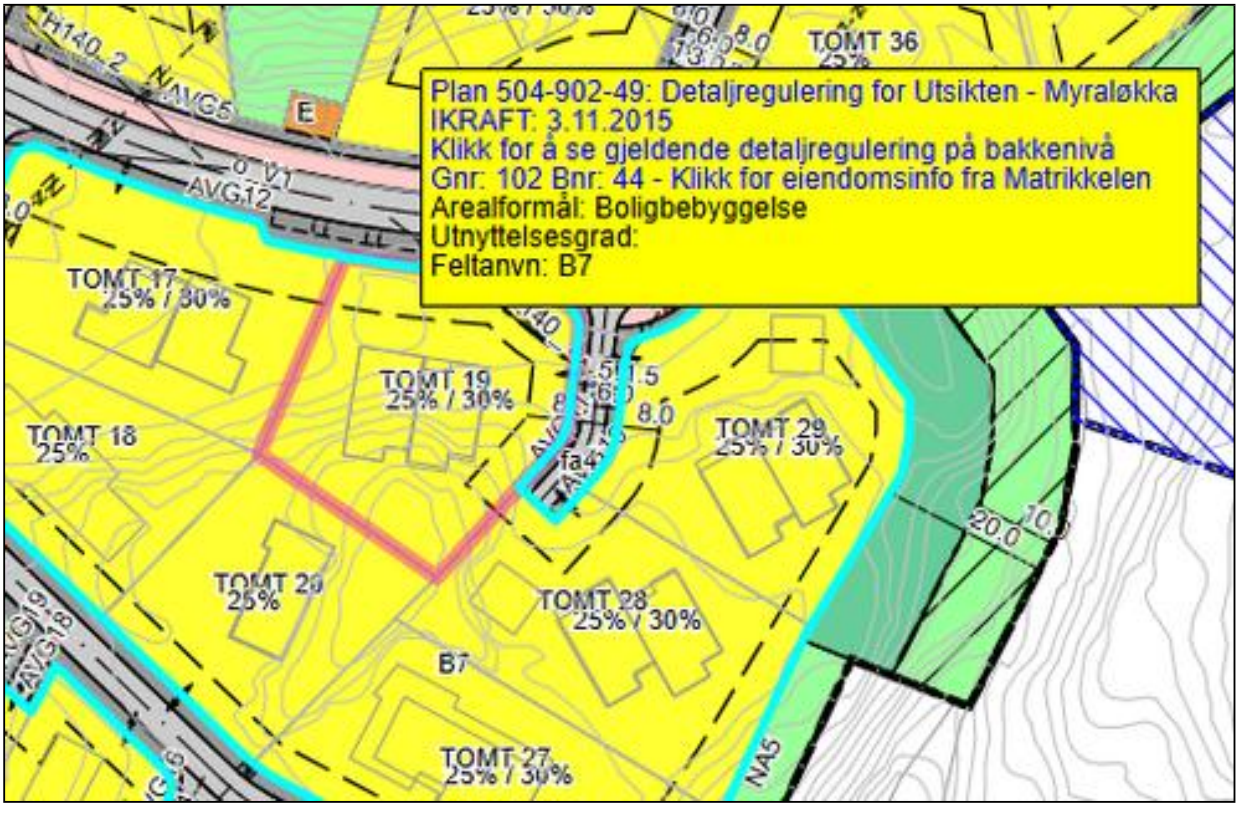
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**102**	Bruksnr.	**44**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Myraveien 66A, 3425 Reistad**						

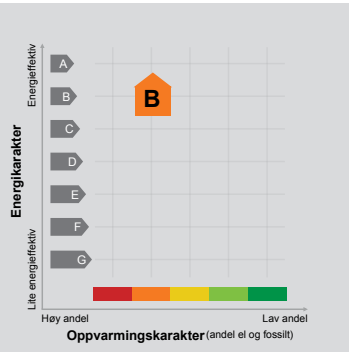
0300 Grunnkart.



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

ENERGIATTEST

Adresse	Myraveien 66A
Postnummer	3425
Sted	REISTAD
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301099201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67034
Dato	14.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 16 458 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0404/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Myraveien 66A 3425 REISTAD

Betegnelse: Gnr 102, bnr 44, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no