NORDVIK

Skogsnaret 9

4 soverom | 213 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skogsnaret 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
100	Egenerklæringsskjema
105	Andre vedlegg
120	Vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med innholdsrik planløsning - Romslig tomt på 2,5 mål - Barnevennlig - Skjermet - Blindvei- Garasje

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**213 590,-**
Totalpris	**8 713 590,-**
BRA-i	**213 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skogsnaret 9!

Dette er en flott enebolig beliggende på en stor og skjermet tomt i et veletablert villaområde i Reistadlia.
Boligen ligger meget flott til med fine uteplasser og nydelige solforhold. Huset fremstår som modernisert med innholdsrik planløsning.

Høydepunkter:

- Betydelig påkostet både utvendig og innvendig
- Skjermet tomt på over 2,5 mål
- Lys og fin planløsning, fleksibelt etter behov
- Gode sol- og lysforhold
- Nydelig utsikt
- 4 soverom
- 2 stuer
- 2 bad
- 2 vaskerom
- Garasjer m/elbillader
- Asfaltert adkomst

Reistadlia er et veletablert og attraktivt nabolag, med kort vei til gode pendlermuligehter med både buss og tog.
Fra boligen er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder i skog og mark.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 138 kvm





Underetasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 128 kvm





































Soverom 2





Soverom 3

Soverom 4








-15°c






9




WOODWAY



Huset har fine soner rundt på tomten for optimal utnyttelse av solforhold





Barnevennlig tomt, med både gressarealer og naturtomt

Velkommen hjem!



Beliggenheten er helt ypperlig, med gode sol- og utsiktsforhold





Her bor man landlig, men samtidig nærhet til både togstasjon og påkjøring til E-18

Reistadlia har en aktiv velforening med flotte områder



Her finner man blant annet fotballbane, tennisbane, skøytebane om vinterstid, basket/håndballbane samt lekeplass og friområder





Et eldorado for små og store

Foreningen har en nyere etablert gapahuk på Triggerpunket som er en skogstur på ca 1,2 km i østlig retning





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0159/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogsnaret 9, 3425 REISTAD
Gnr 105, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Tommy Nikolaisen
Karoline Nikolaisen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 213 kvm
BRA-e: 53 kvm
Totalt BRA: 266 kvm
TBA: 79 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 121 kvm. Stue, 4 soverom, bad og 2 vaskerom
BRA-e: 7 kvm. Bod (ink. oljetank)
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, bad og soverom
BRA-e: 46 kvm. Garasjer
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 27 kvm.

Solforhold
Eiendommen har suverene solforhold.
Hovedetasjen har utgang fra stue til terrasser på begge sider, mot sørøst og sørvest. Hovedsoverommet har også utgang til sørvestvendt terrasse.

Innhold
Hovedetasje: Entré/hall, stue med spisestue, kjøkken, soverom, bad/wc, gang.
Underetasje/kjeller: Stue, 3 soverom, bad/wc, kjøkken og vaskerom.
Krypkjeller: Under liten del av huset er det krypkjeller.

Standard
Hovedetasje:
Entré/hall: Flislagt og romslig entré med trappenedgang til underetasje. Rommet er gjennomgående fra stue og kjøkken, og har videre adkomst til boligens hovedsoverom og bad. Hele etasjen har varmekabler med unntak av hovedsoverommet.

Kjøkken: Med adkomst fra entré kommer man inn til et hyggelig kjøkken med god planløsning og god plass for spisebord.
Kjøkkenet er meget praktisk med godt med skuffeplass og romslig benkeplate. Kjøkkenet har delvis integrerte hvitevarer.

Stue: I åpen løsning med kjøkkenet finner man en meget lys og hyggelig stue. Ved spisestuen har rommet utgang til en hyggelig takoverbygget uteplass med videre adkomst til hage. Fra uteplassen er det adkomst ned fine hellelagte områder, samt terrasse med pergolaløsning.

Videre har også stuen gode møbleringsmuligheter med god plass for romslig sofa med tilhørende tv-møblement. Moderne varmepumpe, varmekabler og peis i stuen skaper godt med varme på vinterstid. Stuen har store vinduer som gir godt med naturlig lysinnslipp i rommene, her er det også montert solskjerming med el-styrte markiser. Utgang til uteplass nr 2, en stor og fin terrasse som deles med hovedsoverommet.

Hovedsoverom: Lyst og romslig hovedsoverom med god plass for dobbeltseng, nattbord og kommode. Skyvedørsgarderobe gir godt med oppbevaring. Fra hovedsoverommet er det utgang til terrassen med gode solforhold.

Bad/wc: Lyst og delikat bad som inneholder servant med underskap, høyskap, dusjnisje, badekar og vegghengt toalett.

Underetasje/kjeller:
Trapperom/stue: I underetasjen er det en romslig og lys stue med flere bruksmuligheter. Etasjen ble i 2016 oversvømmet grunnet en feil ved utbyggingen av vannmagasin på toppen av Reistadlia. Dette ble en forsikringssak, og etasjen ble iht opplysninger fra forrige eier renovert fra grunnen og opp.

Soverom: Etasjen har tre gode rom av fin størrelse og god standard. Samtlige av rommene har god plass for seng og tilhørende oppbevaring.

Kjøkken/vaskerom: Rom med direkte adkomst utenfra. Rommet har innredning og stålvask.

Vaskerom: Praktisk separat vaskerom med oppbevaringsplass og innredning med utslagsvask.

Bad/wc: Flislagt bad med toalett, dusj med innfellbare vegger og servantinnredning med speil.

Boder: Huset har praktiske boder som gir rikt med oppbevaring.

Krypkjeller: Under liten del av huset er det krypkjeller.

Parkering
Parkering i stor asfaltert gårdsplass og 2 garasjer med carport.

Modernisering og påkostninger
Eiendommen påbygget i 2004 med garasje, rom under garasje, soverom og carport.
Videre har boligen blitt betydelig renovert/oppusset i perioden 2009–2021.

Følgende opplysninger er gitt av forrige eier hentet fra prospekt, her er årstall usikre:
- Pusset opp alle innvendige rom
- Renovert rør- og oppgradert el-anlegg (samsvarserklæring foreligger)
- Totalrenovert 2 bad/wc / hovedbadet ble utvidet
- Totalrenovert vaskerom
- Renovering av fasader, vinduer og tak
- Yttervegger er etterisolerte og pusset med unntak av en vegg
- Drenering av innkjørsel
- Inmente kjøkkeninnredning montert
- Varmekabler i alle rom (bortsett fra soverom i hovedetasje)
- Nye laminatgulv i stue og kjøkken
- Lagt inn el ventilasjonsvifter i begge bad og i vaskerom
- Totalrenovering av sørvestvendt terrasse med flisheller / nytt terrassegulv / soveromstak
- El-styrte markiser foran 4 vinduer
- Ny innvendig trapp
- Kjeller i forbindelse med forsikringssak

I tillegg opplyser selger om følgende oppgraderinger i 2023-2026:
- Ny varmepumpe Kaiteki 6600
- Hele huset ble malt innvendig
- Asfaltert innkjørsel
- Omsøkt og byggemeldt rom i underetasje
- Planering av hagen og uteplassen
- Plantet hekk
- Bygget pergola
- Etterisolert garasje (treningsrommet)
- 2 nye garasjeporter

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2) Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært:
- Bygd pergola i hagen i 2025
- Tak over terrassen mot nord i 2024
- Etterisolert garasjen til venstre som har blitt brukt som treningsrom 2024

3) Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I 2017 ble hele huset drenert av kommunen på grunn av en feil ved veiarbeid opp i lia.
6) Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Tiltaket var søknadspliktig. Arbeidet er godkjent.
Underetasjen var ikke godkjent som plantegningen det er i dag. I 2025 ble hele huset tegnet på nytt og huset ble godkjent med riktig planløsning og dokumentet ble godkjent hos Lier Kommune.
31) Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Det er oljetank i eiendommen som ikke er i bruk.

Samsvarserklæring:

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

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

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

- Grunnforhold av fjell.
- Ring/grunnmur oppført i betong.
- Krypkjeller.
- Etasjeskille av tre og betong.
- Yttervegger oppført med murkonstruksjon med pussede overflater. Noe stående kledning i gavl.
- Taket er oppført med saltak på hovedbygning, pulttak på garasje/bod.
- Taket er tekket med papp.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på tettesjikt samt alder/slitasje på terrasse 10,5m2
- Taktekking: TG2 settes med bakgrunn i alder.
- Renner og nedløp: TG2 settes med bakgrunn i alder.
- Kjøkken: TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.
- Trapp: TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.
- Avløpsrør: TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig avløpsnett og skjult anlegg.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes med bakgrunn i alder.
- Ventilasjon: TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
- Bad u. etg.: TG2 settes da fallforholdet ikke er tilfredstillende, alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Bad 1. etg.: TG2 settes da fallforholdet ikke er tilfredsstillende, alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
- Overflater: Det registreres sprekker i flis på vaskerom i u.etg., samt sprekker i flis på bad og «bom» i 2 stk gulvfliser i entré. TG2 settes for å belyse enkelte forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Krypkjeller: TG3 settes da det registreres for høye fuktverdier i treverk. Enkelte søylepunkter er etablert for nært bakkenivå med kapitilæroppsug. Det registreres råte i treverk «tak» under terrasse.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Varmesentral: Det er registrert en eldre, oljetank på eiendommen. Tanken er av stål. Ukjent volum. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, rengjøring eller sanering, og tanken er antatt ute av bruk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TGIU settes da loftet ikke er undersøkt. Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.
- Bad 1. etg.: TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmefolie/kabel i alle rom u.etg.
- Varmepumpe plassert i stue 1.etg.
- Varmekabler i entre/hall 1.etg.
- Varmekabler i stue/kjøkken.
- Ildsted plassert i stue.

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

På eiendommen er det en oljetank. Se mer informasjon i tilstandsrapport, klassifisert som TG3.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 781,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 8 046,-
- Avløp kr 12 534,-
- Renovasjon kr 5 201,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra kommunen. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Fiber fra Viken Fiber kr 900,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 635 564
Som sekundærbolig: kr 6 542 257

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94018570

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber via Viken Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 572 kvm (Eiertomt)
Meget stor og solrik tomt på over hele 2,5 mål!
Tomten er en naturskjønn perle beliggende i skogkanten, hvor det er en fin miks av både naturtomt og opparbeidet tomt.
Tomten består i hovedsak av grøntarealer med gress, spredt beplantet med diverse pryd- og hagebusker, samt er det bevart berg i dagen. I forlengelsen av uteplassen ved kjøkkenet er det hellelagte områder i hagen som gir en fin plass for lounge- og spisemøblement. Her er det videre bygget en nyere og fin terrasse med pergola som gir en flott innramming til uteplassen.

Innkjøring og gårdsplass er asfaltert i nyere tid.
Betong belegningsstein med varmekabel ved inngangsparti.

Her bor du virkelig usjenert og solrikt, med rikt med boltreplass for små og store.
Tomten ligger innerst i blindvei og er meget barnevennlig.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Selger opplyser at det i tidligere salgsoppgave opplyser om at det har vært utført radonmåling/tiltak tilbake til 2014 med dokumentert effekt, men denne er ukjent for selger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en flott beliggenhet i Reistadlia

med fantastisk utsikt over Lierdalen, Drammen og Drammensfjorden. Boligen er beliggende på en romslig og solrik tomt, med god intern beliggenhet på feltet.

Området er meget rolig og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til til flere ulike fritidsaktiviteter. Velforeningen er aktivt, og det er tilgang til både fellesområder og parkanlegg som Reistadlia Vel disponerer. Her finner man blant annet fotballbane, tennisbane, skøytebane om vinterstid, basket/håndballbane samt lekeplass og friområder. Dette er et flott parkanlegg som kan benyttes av både store og små. Det er mulighet for å bli medlem av tennisklubb med en årlig kostnad per familie.
Videre er det fint lokale i parken hvor man kan arrangere hyggelige sammenkomster og idrettsarrangementer. Her etableres blant annet skiløype rundt parken på vinterstid hvor store og små kan delta. Velforeningskontigent på ca 700 kr pr år.
For mer informasjon om velforeningen og innmelding, historie, diverse info om nærområdet etc se www.reistadlia.no.

Nærområdet forøvrig byr på gode rekreasjons- og turmuligheter med adgang til Kjekstadmarka øverst i lia, som har gode turmuligheter både sommer og vinter. Videre er det flotte turmuligheter langs den gamle jernbanelinjen og videre inn i marka. Skaptjern er også en fin turdestinasjon hvor man kan gå turer i ulike lengder, samt opparbeidet lysløype på vinterstid.

Fra boligen er det en kort avstand til bussholdeplass "Sommero"- Lierbakkene, med hyppige avganger for 73 bussen, samt gangavstand til Lier stasjon med god kommunikasjon til Oslo og Asker.

Videre finner du KIWI dagligvarebutikk med ca 5 minutters kjøring fra boligen, videre har du også Liertoppen kjøpesenter som innehar et rikelig utvalg av ulike servicetilbud.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Kort vei til bussholdeplass "Sommero" som ligger 10 minutters gange fra boligen. Herfra er det hyppige avganger for 73 bussen. Videre er det kort gange til Lier togstasjon med god kommunikasjon til Oslo og Asker.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i nærområdet i Lier. Blant annet har man Sprelltopp barnehage i Linneslia, samt Utsikten barnehage i Lierbakkene.
Reistadlia sogner til Hegg barneskole og Lierbyen ungdomsskole, med bussforbindelse til skolene for barna.

For mer informasjon, se lier.kommune.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har fra kommunen mottatt et skriv fra 12.08.1957 merket som ferdigattest.
Denne omhandler ikke ordlyden "ferdigattest", men megler har på bakgrunn av oversendt informasjon antatt denne for å være gjeldende som midlertidig bruk/ferdigattest.

Videre er boligen tilbygget i 2004 med blant annet ekstra garasje og soverom.
Dette er det ikke gitt ferdigattest på, men kommunen opplyser i skriv pr. 15.10.2024 at tilbygg soverom i underetasje og tilbygg garasje er godkjent i 2004.

I opprinnelige byggemeldte tegninger fra 1954 har deler av etasjen vært merket som "kjeller" og "ikke utgravd". Selger har dermed engasjert en ansvarlig søker for å få dette godkjent.
Kommunen godkjente i tillatelse gitt 21.05.2025 etasjens planløsning (baderom ikke oppsummert i godkjennelsen, men vist i tilhørende plantegning).
Da deler av etasjen i opprinnelige tegninger var merket som "ikke utgravd" ble det også behov for å søke om underbygging.
Ferdigattest på dette ble gitt 22.08.2025.

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
Boligen er regulert som boligformål under reguleringsplan for Reistadlia. Denne er vedlagt i prospektet.

Konsesjon
Eiendommen er større enn 2 mål, kjøper plikter 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:

3312/105/17:
08.09.1955 - Dokumentnr: 402571 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om vann/kloakkledning

10.02.1983 - Dokumentnr: 401027 - Erklæring/avtale
Bruksrett og / eller disposisjonsrett til blant annet snuplass, drift og vedlikehold
Rettighetshaver: Lier kommune

13.03.2013 - Dokumentnr: 211404 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2011-0002 Reistad store

09.05.1994 - Dokumentnr: 6749 - Erklæring/avtale
Omhandler heftelser/føringer for fellesareal til Reistadlia Vel

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900k.r 2 visning inkl. kr. 1,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 501,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig

vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2026

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

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

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

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

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

Skogsnaret 9

Nabolaget Reistad/Utsikten - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.)	**7 min**
242 elever, 15 klasser	3.9 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7...	**10 min**
45 elever, 4 klasser	4.9 km
Høvik skole (1-10 kl.)	**9 min**
897 elever, 67 klasser	5.6 km
Hallingstad skole (1-7 kl.)	**10 min**
232 elever, 15 klasser	6.3 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	**6 min**
259 elever, 21 klasser	3.1 km
Lier videregående skole	**9 min**
550 elever	5.2 km
St. Hallvard videregående skol...	**10 min**
750 elever, 26 klasser	6.2 km

Offentlig transport

Reistad	**5 min**
Linje 73, 79	0.3 km
Lier stasjon	**4 min**
Linje L1, R13	2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**58 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 4 min**

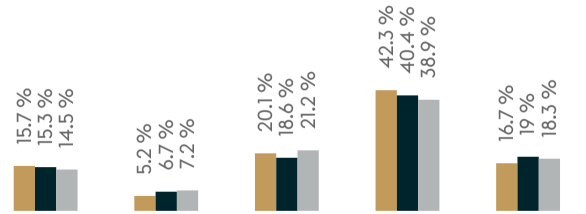
Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehag...	**5 min**
107 barn	3.1 km
Utsikten barnehage (1-5 år)	**5 min**
70 barn	3.2 km
Foss barnehage (1-5 år)	**6 min**
84 barn	3 km

Dagligvare

Kiwi Vitbank	**6 min**
Kiwi Gullaug	**7 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 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

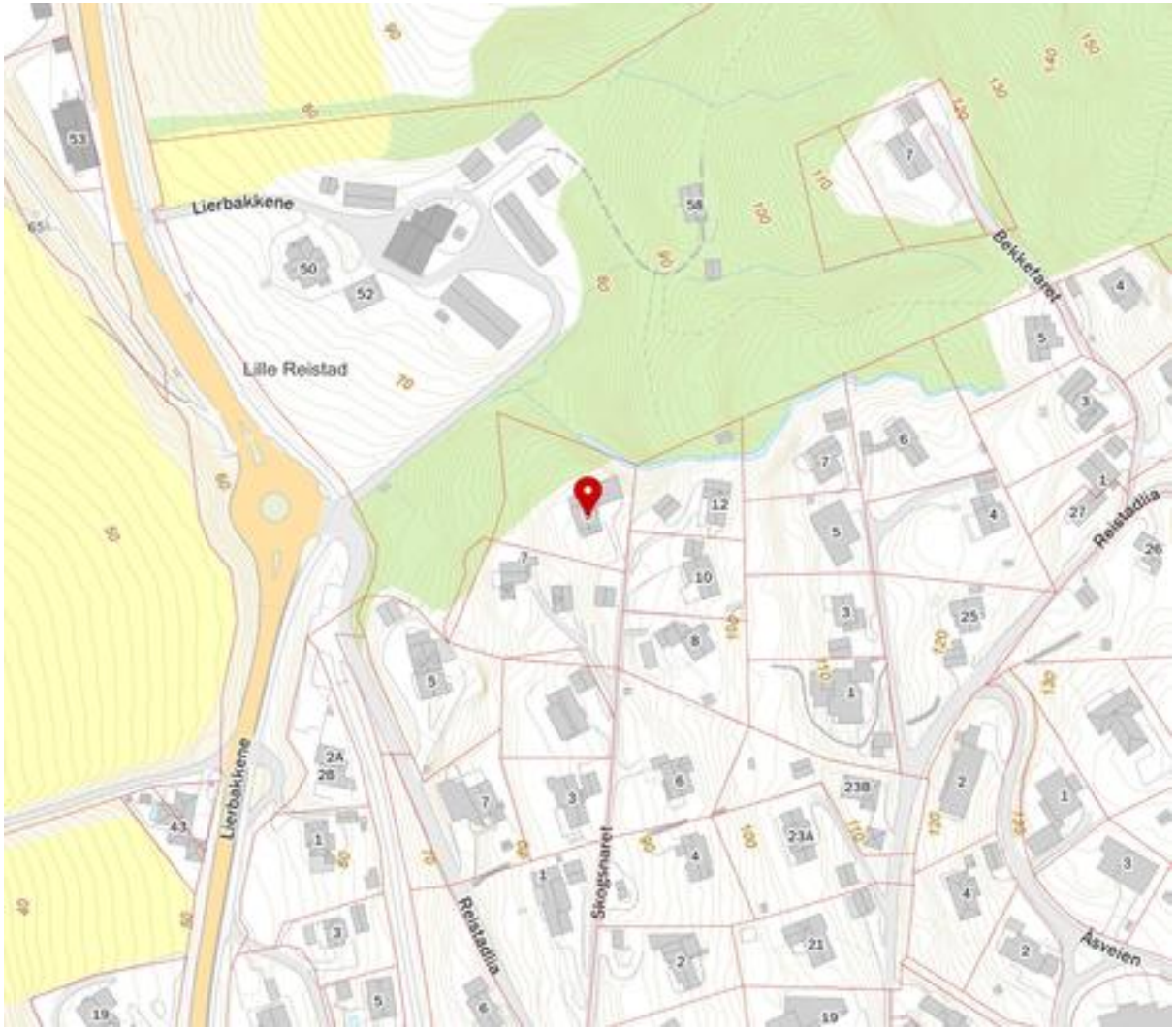
Sport

Reistadlia	9 min
Tuverud ballslette	23 min
Family Sports Club Akropolis L...	7 min
Actic Liertoppen	8 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 2026

Fagtakst

Skogsnaret 9, 3425 REISTAD

Gnr: 105
Bnr: 17
Snr: 0

Tilstandsrapport

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 266 m²

BRA-i: 213 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	12	14	3	2
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
04.05.2026

Rapportdato
08.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Karoline Nikolaisen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Tommy Nikolaisen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.
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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	128	121	7	0	52
1. etasje	138	92	46		27
Totalt m2	**266**	**213**	**53**	**0**	**79**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
U. etasje	128	0	128
1. etasje	138		138
Totalt m²	**266**	**0**	**266**

U. etasje - Beskrivelse av rom

Soverom
Stue
Vaskerom
Soverom 2
Bad
Soverom 3
Vaskerom 2
Soverom 4

1. etasje - Beskrivelse av rom

Entre/Hall .
Bad
Soverom
Kjøkken/Spisestue
Stue

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- Byggemåte:
- - Grunnforhold av fjell.
- - Ring/grunnmur oppført i betong.
- - Krypkjeller.
- - Etasjeskille av tre og betong.
- - Yttervegger oppført med murkonstruksjon med pussede overflater. Noe stående kledning i gavl.
- - Taket er oppført med saltak på hovedbygning, pulttak på garasje/bod.
- - Taket er tekket med papp.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- - Vinduer med 2-lags glass.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

Grunnforhold av fjell.
Grunnmur oppført i betong og teglstein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av fjell.
Grunnmur oppført i tegl/betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.2 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygget.

Er det tilstrekkelig tilstrekkelig luftgjennomstrømming?	**Nei**







Er det synlig delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong?	**Nei**
Er det synlig råte, muggvekst, oppsprekking, svelling eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	**Ja**
Er det synlig fukt eller vann mot grunn?	**Ja**
Er det synlig sopp/råteskader i treverk?	**Ja**
Er det utført kontroll med kniv/skrutrekker eller lignende for avdekking av råte?	**Ja**
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Nei**
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Nei**

Resultat av fuktmåling i treverk

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 22,2vektprosent.

Resultat av luftfuktighet i rommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 43,4RF

Oppsummering av krypkjeller	TG-3

Det er etablert krypkjeller i boligen.
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling, samt skadelige fuktverdier i treverk.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.

TG3 settes da det registreres for høye fuktverdier i treverk. Enkelte søylepunkter er etablert for nært bakkenivå med kapitilæroppsug. Det registreres råte i treverk «tak» under terrasse.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Synlig vann på fjell, manglende dampsperre og utilstrekkelig ventilasjon gir høy fuktbelastning i krypkjeller.
Konsekvens: Forhøyede fuktverdier i treverk gir høy risiko for mugg, råte og svekket konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler etablering av dampsperre mot grunn, forbedret ventilasjon, drenerende tiltak og kontroll/utskifting av skadet treverk.

6.3 Drenering

Har boligen synlig drenering?	Ja

Er drenering skiftet siden byggeår?	Ja

Det opplyses at drenering er fra 2017.

Foreligger det dokumentasjon på drenering?	Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Nei**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Ja**

Oppsummering av drenering TG-1

Boligen er etablert med dreneringssystem fra 2017.
Tak- og overflatevann er ført bort via nedløp til drensledning rundt grunnmur.
Det er ikke registrert forhold som tilsier at bygningen er utsatt for overflatevann eller tilbakeslag.
Dreneringen vurderes som funksjonell og i samsvar med forventet utførelse for dreneringssystem av nyere dato. Det foreligger ingen synlige tegn til fuktpåkjenning på grunnmur eller kjellervegger.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	**Innredet**
Bygget mot terreng er ikke påforet.	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**
Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Ja**

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Underetasje er innredet rundt 2007.
Hulltaking er ikke gjennomført da vegger mot terreng er oppført i mur/betong.
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting

Det er etablert en utvendig platting på 25m2
Det er oppført en terrasse på 10,5m2
Det er oppført en terrasse på 16,5m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Platting er etablert i 2025.
Terrasse på 16,5m2 er renovert i 2017.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Oppsummering av balkong/terrasse TG-2

Det er oppført en terrasse på 16,5m2
Terrassen er over innvendig rom tekket med sveisepapp.
Det erikke mulig å kontrollere underliggende tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Terrassen er oppforet og tekket med terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Det er oppført en terrasse på 10,5m2
Det er etablert takoverbygg.
Terrassen er tekket med betongstein/skifer.
Det registreres fukt/råte i underliggende treverk.

Det er etablert en platting på 25m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på tettesjikt samt alder/slitasje på terrasse (10,5m2)

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Tettesjikt:
Årsak: Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.
Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid.

Alder/slitasje:
Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er skiftet i perioden 2009-2012 foruten balkongdør 1.etg.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2009-2012.

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 og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	**Murpuss**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Fasader ble pusset i 2009. Noe vedlikehold utført i 2025.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ikke kontrollerbart**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Boligen er oppført med pussett murkonstruksjon.
Bygget ble pusset i 2007 med vedlikehold utført i 2025.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen eller skader utover normalt vedlikehold.

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet.

6.9 Taktekking

Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent alder.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Ukjent**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med sveisepapp.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Sveisepapp har en forventet levetid på ca 30år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking kan ha svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Oppsummering av takkostruksjon/loft	TG-IU
TGIU settes da loftet ikke er undersøkt. Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.	

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende kontroll gjør at tilstanden ikke kan inspiseres eller vurderes. Konsekvens: Skjulte avvik som fukt, lekkasjer eller skadedyr kan ikke utelukkes. Tiltak: Anbefaler etablering av sikker adkomst og gjennomføring av full tilstandskontroll.

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Renner og nedløp kan med alder ha slitasje, korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

I.etg med støpt gulv på grunn.
Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
17 mm høydeforskjell i stue. 1.etg
11 mm høydeforskjell på kjøkken 1.etg
20 mm høydeforskjell på soverom 1.etg
20 mm høydeforskjell på soverom i u.etg.
51mm høydeforskjell stue i u.etg.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

6.14 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	Tegl

Er det montert ildsted?	Ja

Ildsted plassert i stue.

Type peis	**Peis**
Ildsted plassert i stue.	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted plassert i stue.	

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Ja**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.15 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ukjent	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Ukjent	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredning med ukjent alder (estimert rundt 2010)
Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja
Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider, i strid med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige er skiftet i nyere tid i forbindelse med kjøkken/bad.
Utvendige avløpsrør og skjult anlegg ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i u.etg.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig avløpsnett og skjult anlegg.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på utvendig avløpsnett/skjult anlegg tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system, Kobber**

Noe kobber. Øvrig med rør i rør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Det opplyses at hele det sanitære anlegget er nytt i 2009.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med noe kobber. Hovedsaklig rør i rør anlegg.
Det opplyses at hele det sanitære anlegget er skiftet f.o.m 2009 i forbindelse med oppgraderinger av boligen.
Vannrør har dermed en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i råkjeller bak vaskerom.
Det er ikke tilfredstillende merking av rørskap. (kurser)
Stoppekran ble registrert i råkjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

Anbefalte tiltak: Oppmerking av rørkurser.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det opplyses at anlegget er fra 2009.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget opplyses være fra 2009.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring fra A&B Elektro AS.
Det oplyses å være utført el-kontroll på anlegget i 2019.
Dokumentasjon ikke fremvist.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	**Oljefyr**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Ja**
Oljetank plassering	**Eget tankrom**
Er det pålegg om sanering?	**Ukjent**
Har oljetank lekkasjesikring?	**Ukjent**

Oppsummering av varmesentral TG-3

Det er en oljetank i «kryprom».
Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.
Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende. Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer.

Utbedringskostnader	**20.000-100.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Det er registrert en eldre, oljetank på eiendommen. Tanken er av stål. Ukjent volum. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, rengjøring eller sanering, og tanken er antatt ute av bruk. I henhold til forurensningsforskriften § 1-9 og kommunale retningslinjer skal nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk tømmes, rengjøres og fjernes, eventuelt fylles igjen og dokumenteres dersom uttak ikke er praktisk mulig. Manglende oppfølging kan medføre forurensningsfare, og ansvar for opprydding påhviler eier.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2009	
Størrelse	
297L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 297L v.v bereder.
Bereder er 17år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 3år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er på slutten av forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Mekanisk avtrekk til kjøkken og bad.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.23 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Nei

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.24 Radon



Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet

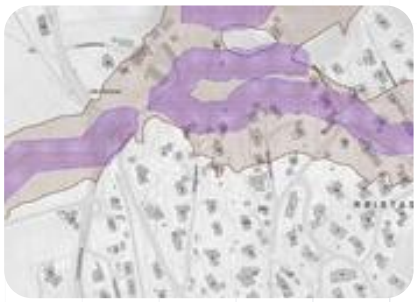
Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.25 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Ja

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av områder markert som aktsomhetsområder for mindre løsmasseskred og flomsone. Dette er en generell faresonevurdering basert på terrengforhold og løsmassetype, og innebærer ikke at det foreligger et konkret skredproblem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.26 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**
Det er utført bruksendring i u.etg 2024. Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest på boligen datert 12.08.1957	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.27 Bad U.etg

Er det behov for totalrenovering av bad u.etg?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er fra 2009.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.28 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 8mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 10år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforholdet ikke er tilfredstillende.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.29 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Ingen behov pr.d.d.

6.30 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- 90×90 Dusjnisje
- 60cm baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.31 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.32 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.33 Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses være fra 2009.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.34 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Ja**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 6mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller sprekker.
Det registreres «bom» i enkelte flis.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år

TG2 settes da fallforholdet ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: - For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.35 Membran/tettesjikt

Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Langsgående sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type Purus langsgåenjde sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.36 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- 90×90 Dusjnisje
- 120cm baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Badekar

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er montert innebygget sisterne uten synlig drensåpning. Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.37 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.38 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.39 Overflater











Gulv, vegg og tak

U.etg:
Gulv: Flis på bad, vaskerom og bod. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malt gips alle rom.

1.etg
Gulv: Flis i entre og bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Malte overflater alle rom.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand. Det registreres dog sprekker i flis på vaskerom i u.etg samt sprekker i flis på bad og «bom» i 2 stk gulvfliser i entre.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes for å belyse enkelte forhold.





6.40 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
Boligen har følgende oppvarming: - Varmefolie/kabel i alle rom u.etg. - Varmepumpe plassert i stue 1.etg. - Varmekabler i entre/hall 1.etg. - Varmekabler i stue/kjøkken. - Ildsted plassert i stue.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-3

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert krypkjeller i boligen.
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling, samt skadelige fuktverdier i treverk.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.

TG3 settes da det registreres for høye fuktverdier i treverk. Enkelte søylepunkter er etablert for nært bakkenivå med kapitilæroppsug. Det registreres råte i treverk «tak» under terrasse.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Synlig vann på fjell, manglende dampsperre og utilstrekkelig ventilasjon gir høy fuktbelastning i krypkjeller.
Konsekvens: Forhøyede fuktverdier i treverk gir høy risiko for mugg, råte og svekket konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler etablering av dampsperre mot grunn, forbedret ventilasjon, drenerende tiltak og kontroll/utskifting av skadet treverk.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er oppført en terrasse på 16,5m2
Terrassen er over innvendig rom tekket med sveisepapp.
Det erikke mulig å kontrollere underliggende tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Terrassen er oppforet og tekket med terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Det er oppført en terrasse på 10,5m2
Det er etablert takoverbygg.
Terrassen er tekket med betongstein/skifer.
Det registreres fukt/råte i underliggende treverk.

Det er etablert en platting på 25m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på tettesjikt samt alder/slitasje på terrasse (10,5m2)

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Tettesjikt:
Årsak: Manglende tilgang og ukjent alder på underliggende tettesjikt innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjon.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å oppdages før betydelige skader har oppstått.
Anbefalte tiltak: Etablering av inspeksjonsmulighet eller evt. utskifting ved oppnådd levetid.

Alder/slitasje:
Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

Takkonstruksjon

TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TGIU settes da loftet ikke er undersøkt. Manglende tilgang og inspeksjon medfører at konstruksjonens tilstand, eventuelle fuktpåvirkninger, isolasjonsmengde og tekniske forhold er ukjente. Dette gir økt usikkerhet om mulige skader eller vedlikeholdsbehov, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende kontroll gjør at tilstanden ikke kan inspiseres eller vurderes.
Konsekvens: Skjulte avvik som fukt, lekkasjer eller skadedyr kan ikke utelukkes.
Tiltak: Anbefaler etablering av sikker adkomst og gjennomføring av full tilstandskontroll.

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med sveisepapp.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Sveisepapp har en forventet levetid på ca 30år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking kan ha svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som

øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Renner og nedløp kan med alder ha slitasje, korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredning med ukjent alder (estimert rundt 2010)
Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider, i strid med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

I.etg med støpt gulv på grunn.
Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
17 mm høydeforskjell i stue. 1.etg
11 mm høydeforskjell på kjøkken 1.etg
20 mm høydeforskjell på soverom 1.etg
20 mm høydeforskjell på soverom i u.etg.
51mm høydeforskjell stue i u.etg.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige er skiftet i nyere tid i forbindelse med kjøkken/bad.
Utvendige avløpsrør og skjult anlegg ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i u.etg.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig avløpsnett og skjult anlegg.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på utvendig avløpsnett/skjult anlegg tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 297L v.v bereder.
Bereder er 17år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 3år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er på slutten av forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

TG-3

Varmesentral

Oppsummering

Det er en oljetank i «kryprom».
Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.
Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende.
Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er registrert en eldre, oljetank på eiendommen. Tanken er av stål. Ukjent volum.
Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, rengjøring eller sanering, og tanken er antatt ute av bruk.
I henhold til forurensningsforskriften § 1-9 og kommunale retningslinjer skal nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk tømmes, rengjøres og fjernes, eventuelt fylles igjen og dokumenteres dersom uttak ikke er praktisk mulig. Manglende oppfølging kan medføre forurensningsfare, og ansvar for opprydding påhviler eier.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Bad U.etg

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 8mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved

oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 10år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforholdet ikke er tilfredstillende.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Ingen behov pr.d.d.

Bad 1.etg

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 6mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller sprekker.
Det registreres «bom» i enkelte flis.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år

TG2 settes da fallforholdet ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type Purus langsgåenjde sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 9år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det er montert innebygget sisterne uten synlig drensåpning.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens: Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det registreres dog sprekker i flis på vaskerom i u.etg samt sprekker i flis på bad og «bom» i 2 stk gulvfliser i entre.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes for å belyse enkelte forhold.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogsnaret 9, 3425 REISTAD

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Tommy Nikolaisen, Karoline Nikolaisen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94018570
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: - Bygd pergola i hagen i 2025 - Tak over terrassen mot nord i 2024 - Etterisolert garasjen til venstre som har blitt brukt som treningsrom 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2017 ble hele huset drenert av kommunen på grunn av en feil ved veiarbeid opp i lia.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Underetasjen var ikke godkjent som plantegningen det er i dag. I 2025 ble hele huset tegnet på nytt og huset ble godkjent med riktig planløsning og dokumentet ble godkjent hos Lier Kommune.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er oljetank i eiendommen som ikke er i bruk.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

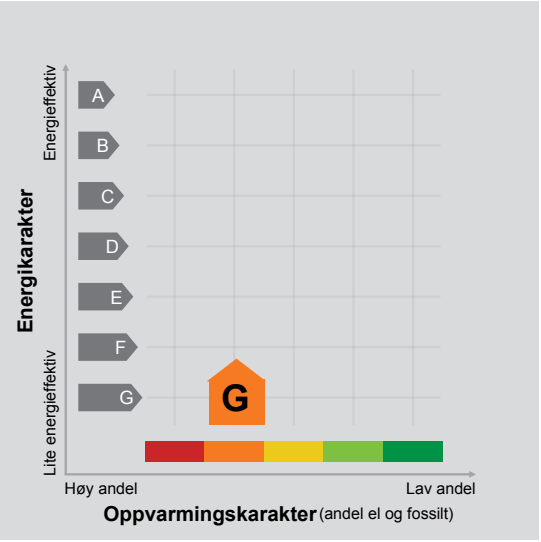
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0159/26

ENERGIATTEST

Adresse	Skogsnaret 9
Postnummer	3425
Sted	REISTAD
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160858672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cc7cb6a3-bf07-41b5-ba56-570886d347e9
Dato	24.05.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogsnaret 9
Postnummer: 3425
Sted: REISTAD
Kommune: Lier
Bolignummer: H0101
Dato: 24.05.2023 11:02:22
Energimerkenummer: cc7cb6a3-bf07-41b5-ba56-570886d347e9

Kommunenummer: 3049
Gårdsnummer: 105
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 160858672

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

herr Ivar R.Hansen, nå Carl Hetland (ny eier)

lo5 17 1

Reistad og Sommero Terrasse

Siporex en etasje xxxxxxxxx xxxx

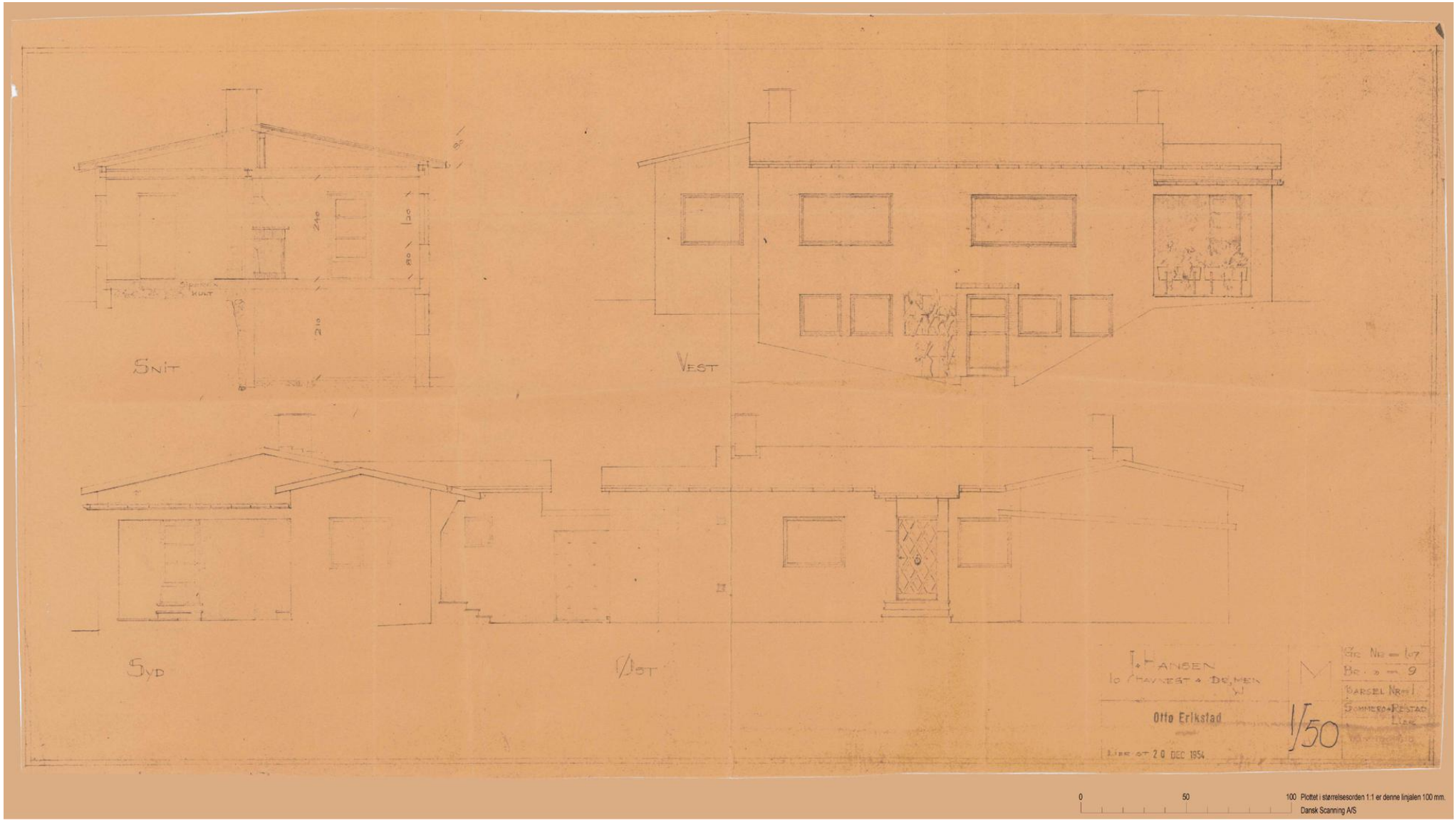
Inneholder i 1.etasje 3 værelser,kjøkken,entre, bad med w.c.og veranda. I underetasje 1 værelse,kjøkken,dusjbad med w.c.,entre,samt kjeller med vaskerom, matbod, hobbyrom,gang og trappegang. Bebygget grunnflate loo m2. + tilbygget garasje med grunnfl.2o m2 inneholder plass for en bil og kjellerrom under.

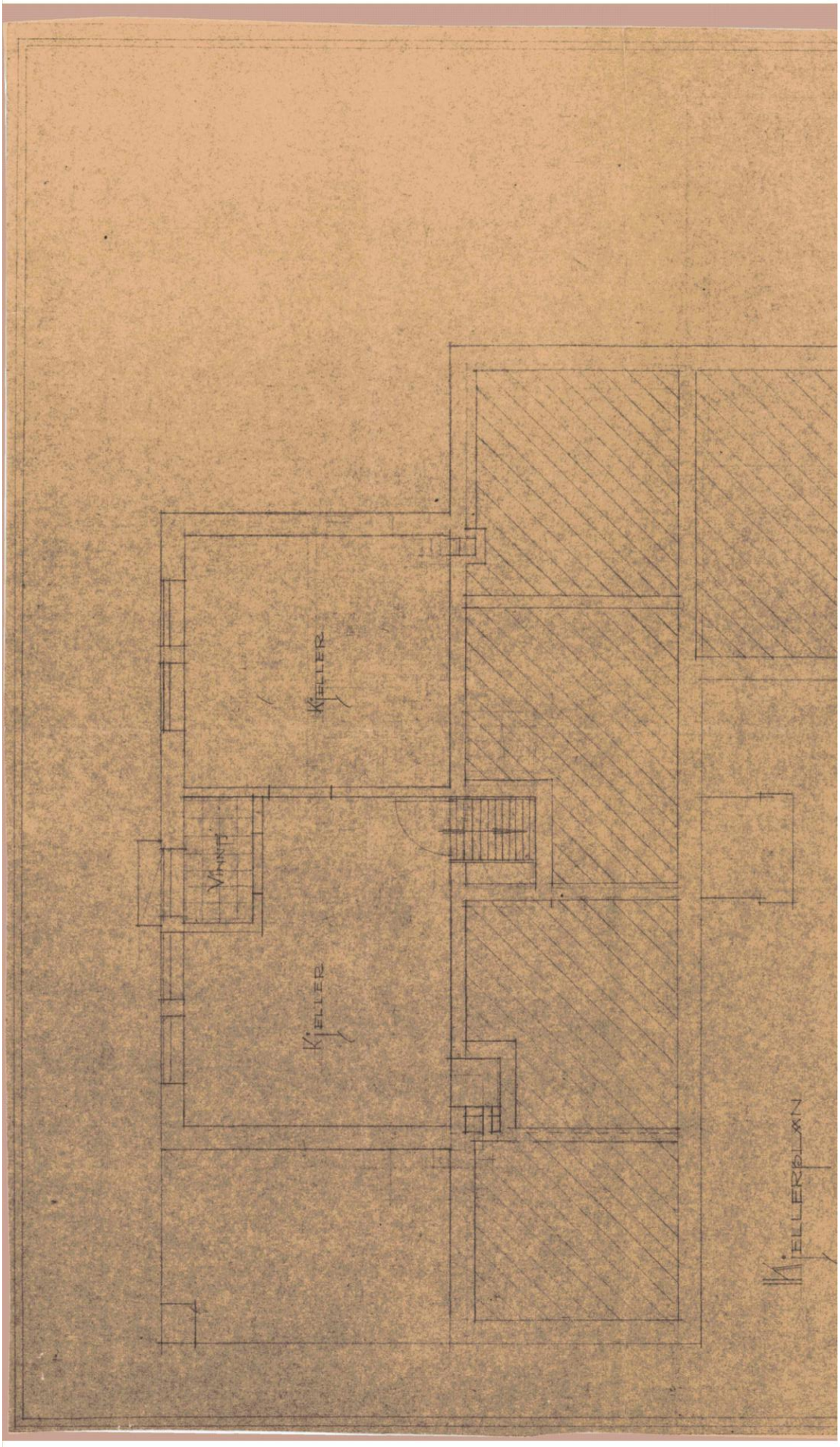
stand. Dog mangler 4 stk.dører i kjeller og å føre takvannet ned i grunnledninger.

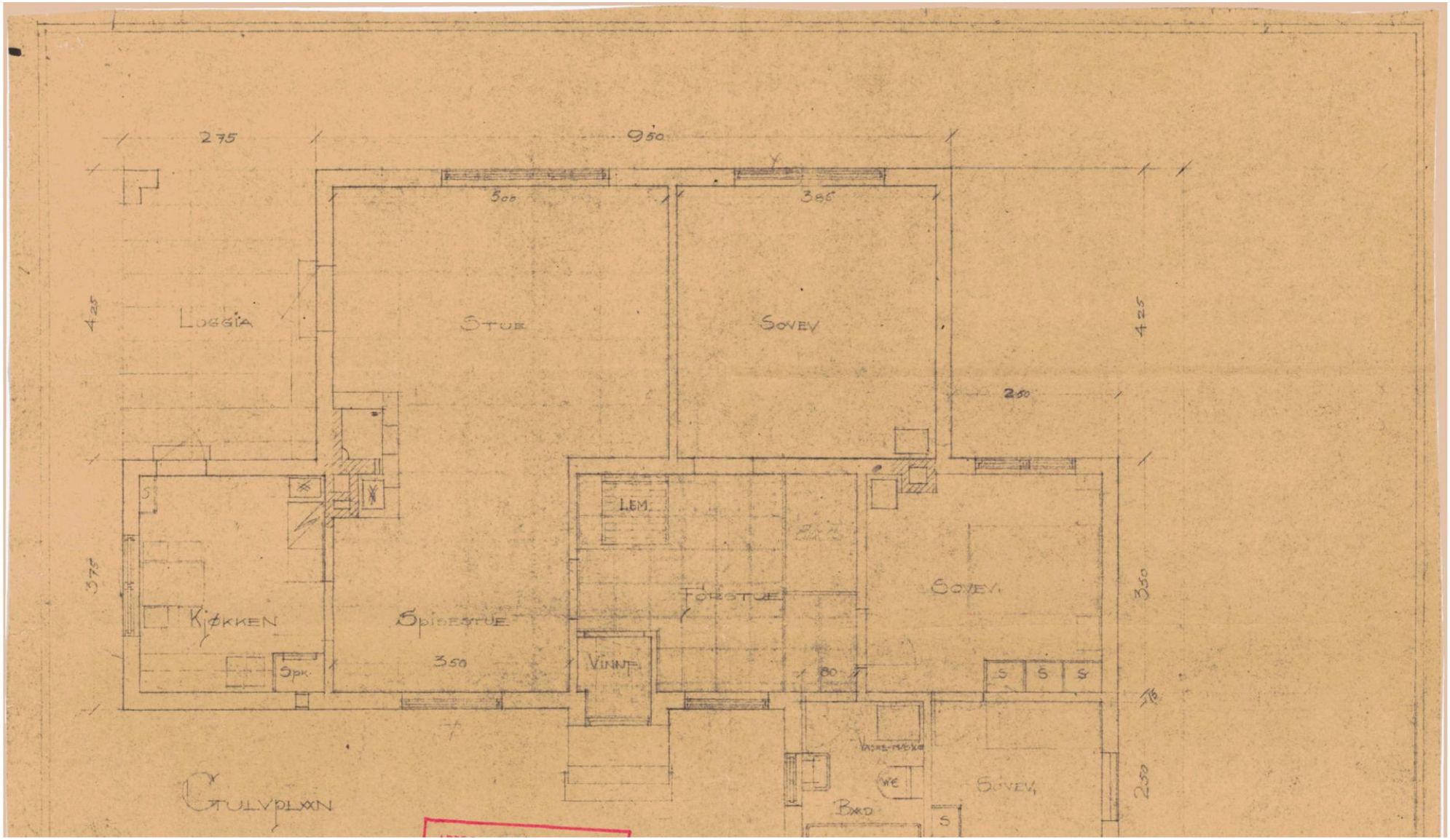
64.- til herredskassereren 13/5-55.

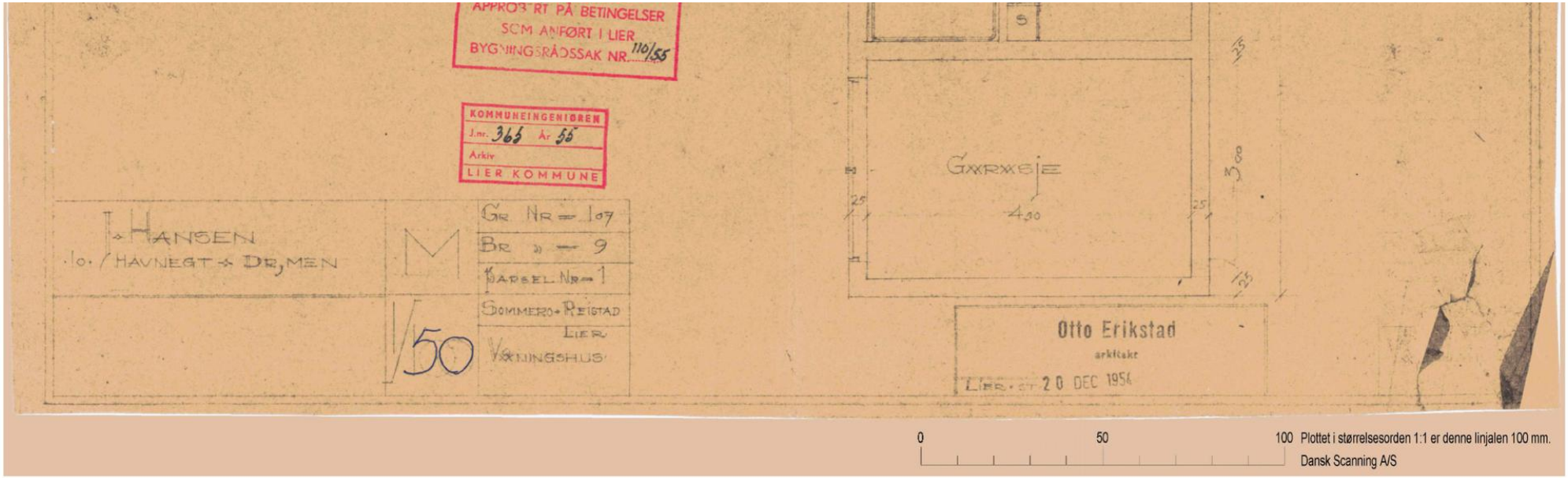
Lier kommune 12/8-1957.

bygningskontrollør.


Snit
Vest
Syd
Øst
J. Hansen
Otto Erikstad
1/50
Gnr. Nr. = 107
Bn. r. = 9
Parsel Nr. 1
Sømmerø-Kristad
Lier
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

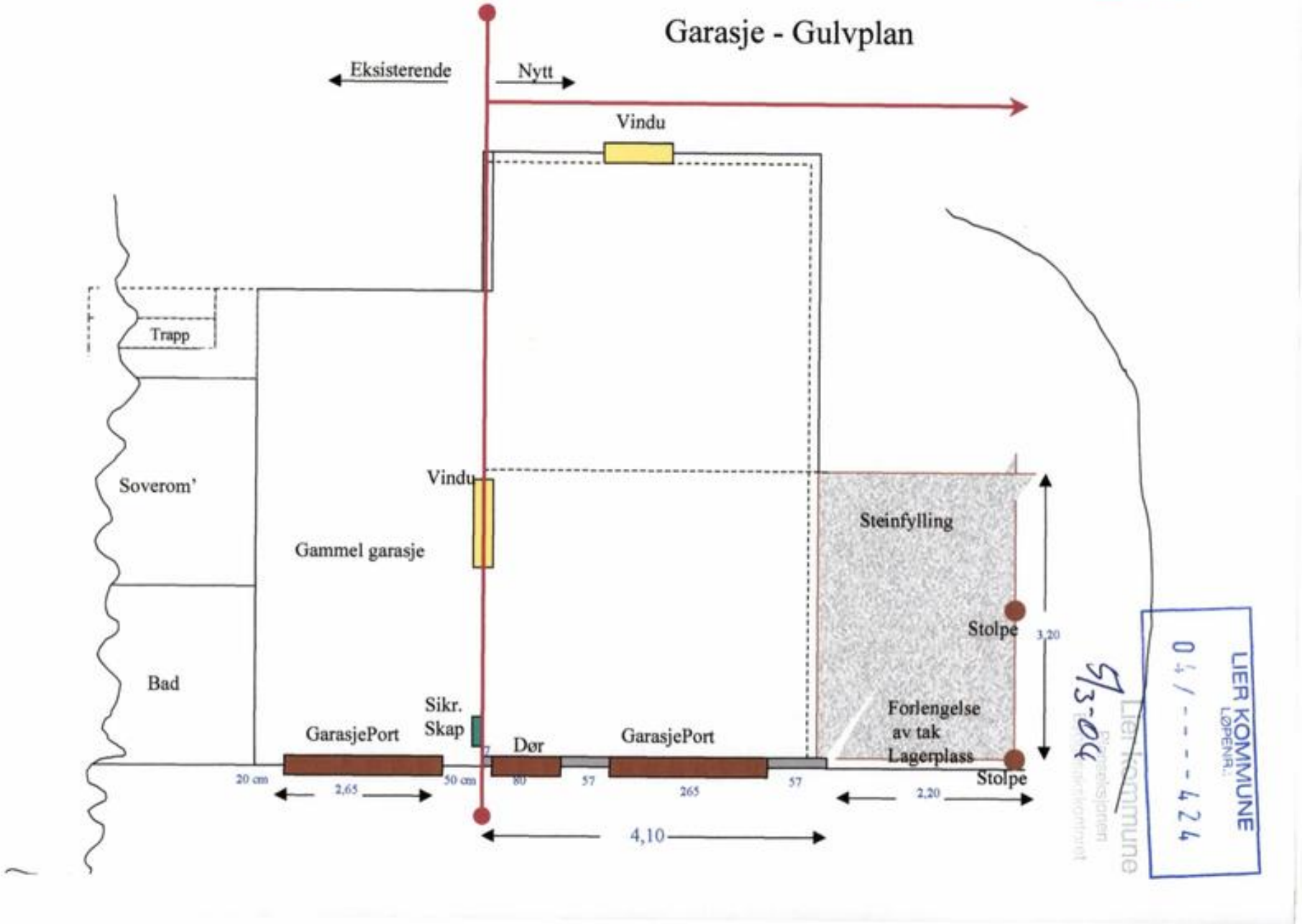

KELLER
VIANT
KELLER
KELLERPLAN


275
950
300
385
425
LOGGIA
STUE
SOVEV
425
250
L.EM.
FORSTUE
SOVEV.
375
KJØKKEN
SPISESTUE
350
VINNT.
80
350
S
S
S
75
250
WC
BAD
SOVEV.
STULVPLXN


APPROBERT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I LIER
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 110/55
KOMMUNEINGENIØREN
J.nr. 365 År 55
Arkiv
LIER KOMMUNE
J. HANSEN
10. / HAVNEGT. 8 DRAMMEN
M
GR. NR. 107
BR. » 9
PARSEL NR. 1
SOMMERO & REISTAD
LIER
1/50
VERKSTEDSBYGNING
GARASJE
4,50
3,00
5
Otto Erikstad
arkitekt
LIER, 20 DEC 1954
0
50
100
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

E - 5

Garasje - Gulvplan

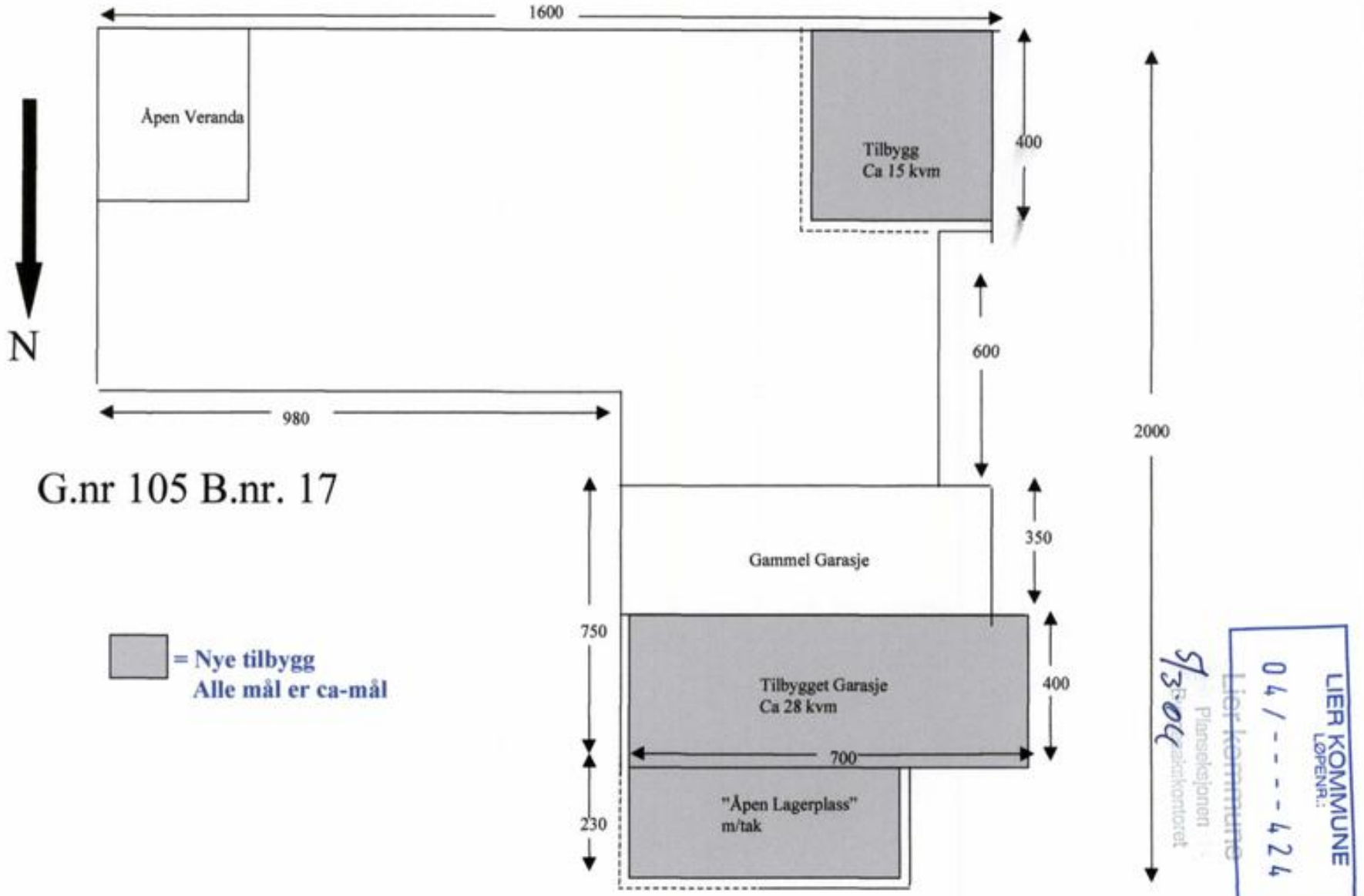


LIER KOMMUNE
LØPENR.
04/----424

Lier kommune
Byggesaksenheten

S13-04

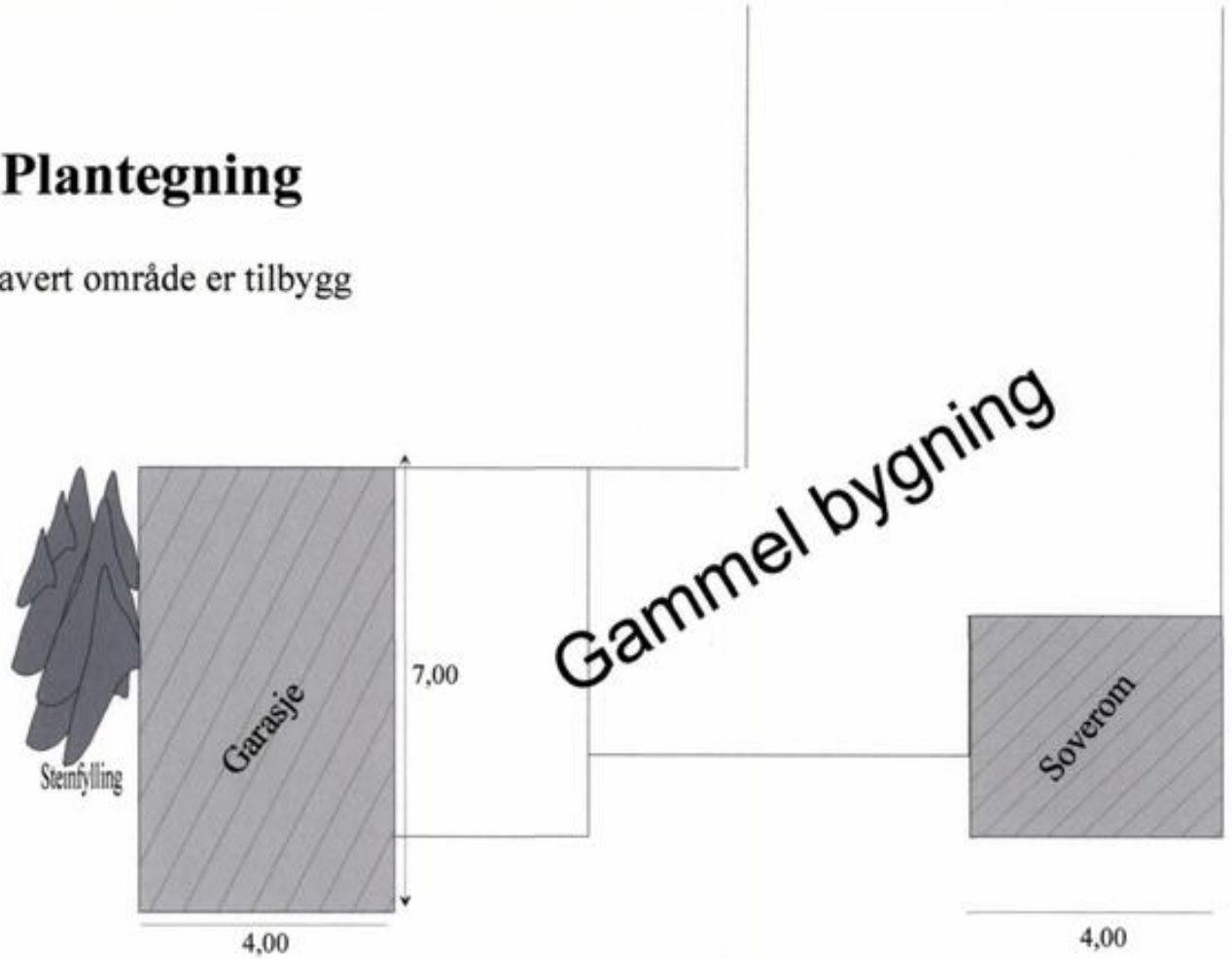
E-2



LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/----424
Lier kommune
Plansekjonen
Byggesakskontoret

Plantegning

Skravert område er tilbygg



LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---1468

Skogsnaret 9, Reistad
G.nr 105 B.nr. 17
Påbygd 2000/2003

M: 1:100

Lier kommune

Karoline Nikolaisen

Vår ref: JUWH/2024/2343-9 Deres ref: Dato: 15.10.2024

105/17 Skogsnaret 9 - Svar på spørsmål

Det refereres til deres epost datert 13.10.2024.

Vi noterer oss at dere ønsker at vi saksbehandler de rommene vi kan på dette tidspunkt og at dere går videre for å få innsendt en søknad om tillatelse til underbygging.

Her er en oppsummering av dokumentasjon/søknader som kommunen besitter.

Det som er godkjent i 2004: tilbygg soverom 15 kvadratmeter i underetasje og tilbygg garasje på 28 kvm. Grunnet eiendommens terrenghøyde forskjeller, hviler denne garasje på et fundament/sokkel i samme høyde som underetasjen ellers. Men, det er ikke omsøkt eller godkjent at arealet under garasjen er godkjent til bruk. Dette arealet er ikke nevnt i søknaden eller tillatelse og heller ikke dokumentert i data som føres opp i matrikkel (kart).

Her er en lenke til dokumentene vi besitter fra 2004 og 1955. Det er ikke flere byggesaker i denne perioden.

https://ny.weblager.no/token-session/63bc33ee-1034-478f-9bbe-320befb1d074

Lenken er aktiv frem til 26. november. Du kan laste ned dokumentene og/eller skrive dem ut innen fristen løper ut.

I 2008 mottok kommunen en søknad som tiltakshaveren senere ba om ble «lagt til side». Denne søknaden ble aldri komplettert og dermed aldri behandlet.

https://ny.weblager.no/token-session/8028d662-f09d-4524-9d8d-a1ed6356a775

Det neste kommunikasjon vi besitter med datidens eier er fra 04.07. – 25.09.2023 (saksnummer 2023/4013) Eierens intensjon var å bringe to rom i underetasje som ikke var godkjent som soverom i lovlig tilstand. Han fikk de siste godkjente tegninger som byggesaksarkivet innehar – tegningene fra 1955 og 2004. Ingen søknad ble mottatt.

Vestsideveien 2 • Postboks 205 3401 LIER • postmottak@lier.kommune.no • www.lier.kommune.no
Tlf: 32220100 / Fax: 32 22 01 01 • Org nr: 857566122 • Kontonummer: 7874 05 88000

Neste kommunikasjon mellom eier og kommunen er Nikolaisens sak mottatt hos oss 06.03.2024 (saksnummer 2024/2343.)

Når du ser på «kjellerplan» ser du at en god del av arealet er vist med skravering/skrålinjer. Dette arealet har aldri blitt godkjent som bruksareal.

Vi ser frem til å motta deres søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett for øvrig kjellerareal.

Med hilsen

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet sendes elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Lier kommune

Mathisen Byggrådgiving
Att.Petter Johan Mathisen
Gårdsbbakken 13
3256 LARVIK

Vår ref: JUWH/2025/953-10 Deres ref: Dato: 21.05.2025

Tillatelse til tiltak

Vedtaksnr: 284/25 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Skogsnaret 9, 3425 Reistad	Gnr/Bnr:	105/17
Tiltakshaver:	Tommy Nikolaisen	Adresse:	Skogsnaret 9, 3425 REISTAD
Tiltakets art:	Underbygg		

VEDTAK

Tillatelse til tiltak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. § 20-3 godkjennes søknaden om tillatelse til tiltak, datert 15.01.2025 og mottatt komplett 07.05.2025, for underbygg.

Fravik fra byggteknisk forskrift (TEK17)

I medhold av plan- og bygningsloven §31-4 godkjennes søknad om fravik fra byggteknisk forskrift for følgende krav:

- Energikravene TEK17 §§14-1 til 14-3
- Ventilasjon TEK17 §§13-1 og 13-2
- Radon TEK17 § 13-5

Uavhengig kontroll

I medhold av plan- og bygningsloven § 24-1 første ledd bokstav b og byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3 krever kommunen uavhengig kontroll av utførelse. Dette begrenses til areal som ikke tidligere er kjent i underetasje.

SAKSUTREDNING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder underbygg i eksisterende bygning.

I tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 18.10.2024 ble det gitt tillatelse for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel for deler av underetasjen som var tydelig godkjente tilleggsarealer fra 1955.
Det var omsøkte bruksendring for flere rom i underetasjen, men det viste seg at arealet de tilhører har aldri tidligere blitt godkjent. Dette areal vises i boligens opprinnelige tegning "Kjellerplan" med skravering/skrålinjer. Skravering tolkes å bety at underetasje ble gravd ut under hele første etasje da eneboligen ble bygget. Dette arealet blir nå saksbehandlet som underbygg, og arealene kan tas i bruk som omsøkt etter ferdigattest er gitt.

I byggesaken som er under behandling, har et foretak påtatt seg ansvar for vurdering av tekniske krav og konkludert med at det er behov for å søke fravik fra TEK17.

Følgende rom godkjennes på "kjellerplan": Ikke utgravd, tre soverom, stue, vaskerom og 2 boder. Gangareal er på 30,4 kvm.

Vedtaket er fattet på bakgrunn av blant annet følgende dokumentasjon:

- Situasjonskart datert 15.01.2025.
- Fasade, plan- og snitt tegninger datert 04.04.2025.
- Gjennomføringsplan datert 30.04.2025 (versjon 1).

Fravik fra byggteknisk forskrift (TEK17)

Ved arbeider på eksisterende byggverk fastslår plan- og bygningsloven § 31-2 som hovedregel at alle krav i lov, forskrifter og bestemmelser i arealplaner etter loven gjelder. For bruksendringer og hovedombygginger er samtlige krav i TEK17 å anse som relevante. Følgelig gjelder krav til TEK17 tilsvarende for bruksendringer og større ombygginger som for nybygg.

Plan og bygningsloven § 31-4.

Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

> Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:
>
> a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
> b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
> c. fordeler som oppnås med tiltaket. Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Det er søkt unntak fra følgende TEK17 krav med følgende begrunnelse:

TEK17 §§ 14-1 til 14-3

Det søke om fravik fra kravene til varmeisolasjon i gulv på grunn, jf. TEK17 §§ 14-1 til 14-3. Grunnmuren i den aktuelle delen av bygningen er opprinnelig oppført i 1957 og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon mot grunnen. Det omsøkte avviket gjelder kun ca. 1/5 av grunnmurens lengde (markert grønt), og gjelder den delen som vender mot det fri. Øvrige deler av grunnmuren er enten under terrengnivå eller vender mot oppvarmede rom, og bidrar dermed ikke i samme grad til varmetap. Krav: gulv på grunn: ≤ 0.18. Å utbedre denne delen til TEK17-standard vil kreve omfattende inngrep i eksisterende konstruksjon, som vurderes som uforholdsmessig i forhold til nytten, spesielt med tanke på at avviket gjelder en begrenset del av bygget.

Vurdering

Kommunen vurderer at det vil være uforholdsmessig å kreve oppgradering til dagens isolasjonskrav for denne delen av bygget, da det vil innebære omfattende inngrep i eksisterende konstruksjon. Det omsøkte fraviket gjelder en begrenset del av bygget, og tiltaket vurderes som forsvarlig ut fra hensyn til energibruk og inneklima.

TEK17 §§13-1 og 13-2

Det søkes om fravik fra krav om ventilasjon TEK-17 §13-1 og 13-2. Den aktuelle boligen er oppført i 1957, og installasjon av balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning vurderes som svært krevende både teknisk og økonomisk. Tiltaket gjelder kun en begrenset del av boligen, og det foreligger ikke krav om full ombygging eller totalrehabilitering. Det er etablert naturlig ventilasjon og lokale avtrekk som sikrer luftutskiftning for det aktuelle arealet. Luftkvalitet og fuktforhold er vurdert som forsvarlige innenfor rammene av eksisterende bygningskonstruksjon og bruken av rommene. Det vurderes derfor som forholdsmessig å søke fravik fra kravet om balansert ventilasjon for denne delen av tiltaket.

Vurdering

Kommunen vurderer at det vil være teknisk og økonomisk krevende å etablere balansert ventilasjon i eksisterende konstruksjon. Luftkvalitet og fuktforhold er vurdert som tilfredsstillende innenfor rammene av eksisterende løsning. Fravik vurderes som forsvarlig og forholdsmessig.

TEK17 § 13-5

Det søkes om fravik fra krav til radonsikring i henhold til TEK17 § 13-5. Det aktuelle tiltaket gjelder eksisterende bebyggelse oppført i 1957, det vil være teknisk og økonomisk krevende å etablere radonsperre eller trykkreduserende tiltak i eksisterende konstruksjon.

Vurdering

Kommunen vurderer at tiltaket ikke utløser krav om full oppgradering til dagens radonkrav. Det er ikke dokumentert forhøyede radonverdier, og tiltaket vurderes som forsvarlig ut fra dagens bruk og tekniske tilstand.

Kommunens vurdering av fravik, oppsummert

Ved vurderingen av fravik har kommunen lagt vekt på byggverkets alder, type og formål. Tiltaket vurderes som forsvarlig ut fra hensyn til sikkerhet, helse og miljø. Det er ikke identifisert forhold som tilsier at fravik vil medføre uakseptabel risiko. Fordelen ved at det gis unntak fra tekniske krav for omsøkte underbygg er at en eldre bolig kan brukes i tråd med regulert formål.

Kommunens vurdering er derfor at søknaden om fravik fra tekniske krav kan innvilges.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Reistadlia vedtatt 14.12.1993, og er regulert til bolig.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende plangrunnlag.

Ansvarsrett
Gjennomføringsplanen datert 30.04.2025 (versjon 1) gir en fullstendig beskrivelse av fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser som tiltaket omfatter. Det foreligger videre erklæring om ansvar for relevante ansvarsområder slik at tillatelse til tiltak kan gis.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Kvalitetssikring
Det er i gjennomføringsplanen bekreftet at de aktuelle fagområdene er ferdig prosjektert og kontrollert for igangsettingstillatelse.

Kontroll
Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3 første ledd gir kommunen adgang til å kreve uavhengig kontroll utover de obligatoriske kravene. Bestemmelsen lyder:

"Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under § 14-2, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket."

I tilsvarende saker som gjelder eldre boliger hvor det ikke foreligger dokumentasjon, har kommunen funnet det passende å kreve ansvarsrett for prosjektering og uavhengig kontroll av utførelse.

På denne bakgrunn krever kommunen uavhengig kontroll av

- utførelse, avgrenset til rommene i underetasjen som ikke tidligere er godkjent til bruk.

Nabovarsling

Kommunen fritar fra å varsle naboer og gjenboere da arbeidet i liten eller ingen grad berører deres interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

ANDRE FORHOLD

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, jf. forvaltningsloven § 27b.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse/tillatelse til tiltak er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Anmodning om ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Denne gis av kommunen når ansvarlig søker har sendt inn komplett søknad om ferdigattest og samtlige vilkår for ferdigattest er oppfylt.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det etter forutgående søknad gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I følge kommunens gebyrregulativ skal det betales gebyr for behandling av en slik søknad.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ulovlig bruk kan blant annet medføre overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og byggesaksforskriften § 16-1.

Tiltakshaver sitt ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk, og kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltakshaver skal engasjere nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver skal også sørge for at det iverksettes kontroll der dette kreves.

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 47 878, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	*Tekst*	*Beløp*
3.2.3	*Grunngebyr*	*3 972*
3.2.3	*Situasjonskart. Inkluderer oppdatering av kartbasen*	*2 200*
3.2.3	*Fravik (3 forhold)*	*11 916*
3.2.5.3	*Underbygg til boligbygg med bruksareal mellom 51 og 150 kvm.*	*29 790*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2025/953.

Med hilsen

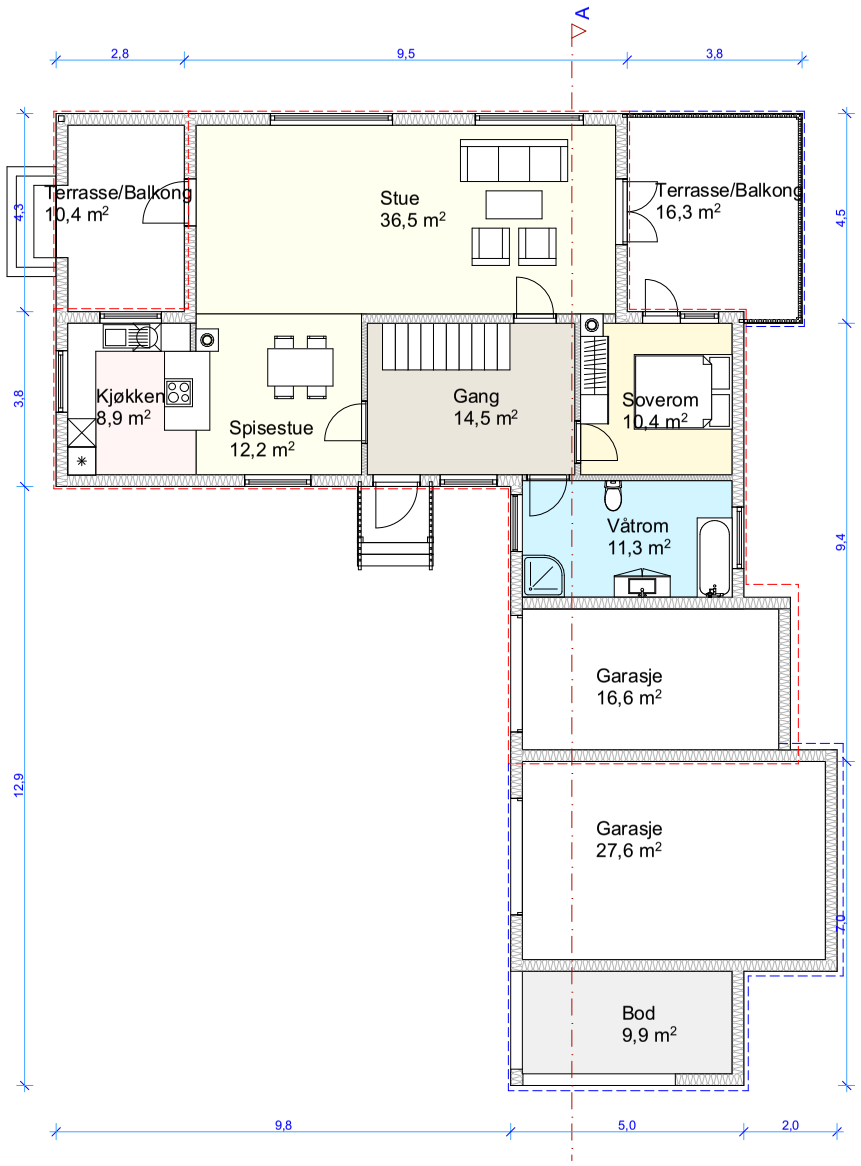
Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Tommy Nikolaisen Skogsnaret 9



Opprinnelig fotavtrykk bolig

Nyere tilbygg

4. 1 etg 1:100

Tegningene er ikke 100% korrekt målsatte og arealer pr rom kan ikke brukes i salgsøyemed. Dette må kontrolleres og dokumenteres av takstmann

Prosjekt:
Skogsnaret 9 - Underbygg

Klient:
Tommy Nikolaisen
Skogsnaret 9
3312 Lier

Tiltakshaver:
Tommy Nikolaisen
Skogsnaret 9
3312 Lier

Byggeadresse:
Skogsnaret 9
3312 Lier

Byggested:
Gnr. 105 Bnr. 17 Snr. - Fnr. -
i Lier kommune.

Tegning:
Plan 1 etg

MATHISEN BYGGRÅDGIVING
Gårdsbakken 13, 3256 Larvik
Tlf: 91204785
epost: petter@mbr.as

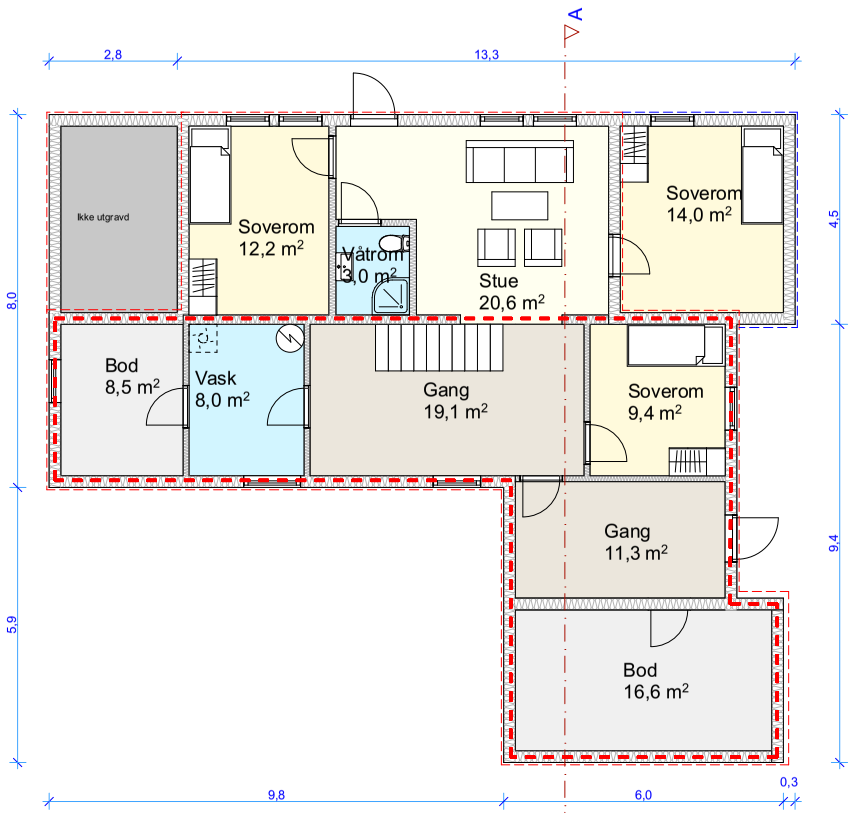
Signatur: P.Mathisen

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

Format: A3 1:100
Utskriftsdato: 04.04.2025

Tegningsnr.: 2025-02 E-02

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil varen er betalt til fulle



Omsøkt underbygging

Opprinnelig fotavtrykk bolig

Nyere tilbygg

3. Kjeller 1:100

Tegningene er ikke 100% korrekt målsatte og arealer pr rom kan ikke brukes i salgsøyemed. Dette må kontrolleres og dokumenteres av takstmann

Prosjekt:
Skogsnaret 9 - Underbygg

Klient:
Tommy Nikolaisen
Skogsnaret 9
3312 Lier

Tiltakshaver:
Tommy Nikolaisen
Skogsnaret 9
3312 Lier

Byggeadresse:
Skogsnaret 9
3312 Lier

Byggested:
Gnr. 105 Bnr. 17 Snr. - Fnr. -
i Lier kommune.

Tegning:
Plan kjeller

MATHISEN BYGGRÅDGIVING
Gårdsbakken 13, 3256 Larvik
Tlf: 91204785
epost: petter@mbr.as

Signatur: P.Mathisen

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

Format:	Utskriftsdato:
A3 1:100	04.04.2025

Tegningsnr.:
2025-02 E-01

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil varen er betalt til fulle

Lier kommune

Mathisen Byggrådgiving
Att.Petter Johan Mathisen
Gårdsbbakken 13
3256 LARVIK

Vår ref: JUWH/2025/953-17 Deres ref: Dato: 22.08.2025

Ferdigattest

Vedtaksnr: 475/25 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Skogsnaret 9, 3425 Reistad	Gnr/Bnr:	105/17
Tiltakshaver:	Tommy Nikolaisen	Adresse:	Skogsnaret 9, 3425 Reistad
Tiltakets art:	Underbygg	Bygningsnr.:	160858672
Tillatelse gitt:	21.05.2025	Vedtaksnr:	284/25

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 22.05.2025 og mottatt 21.08.2025.

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

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Mathisen Byggrådgiving, 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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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 2025/953.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

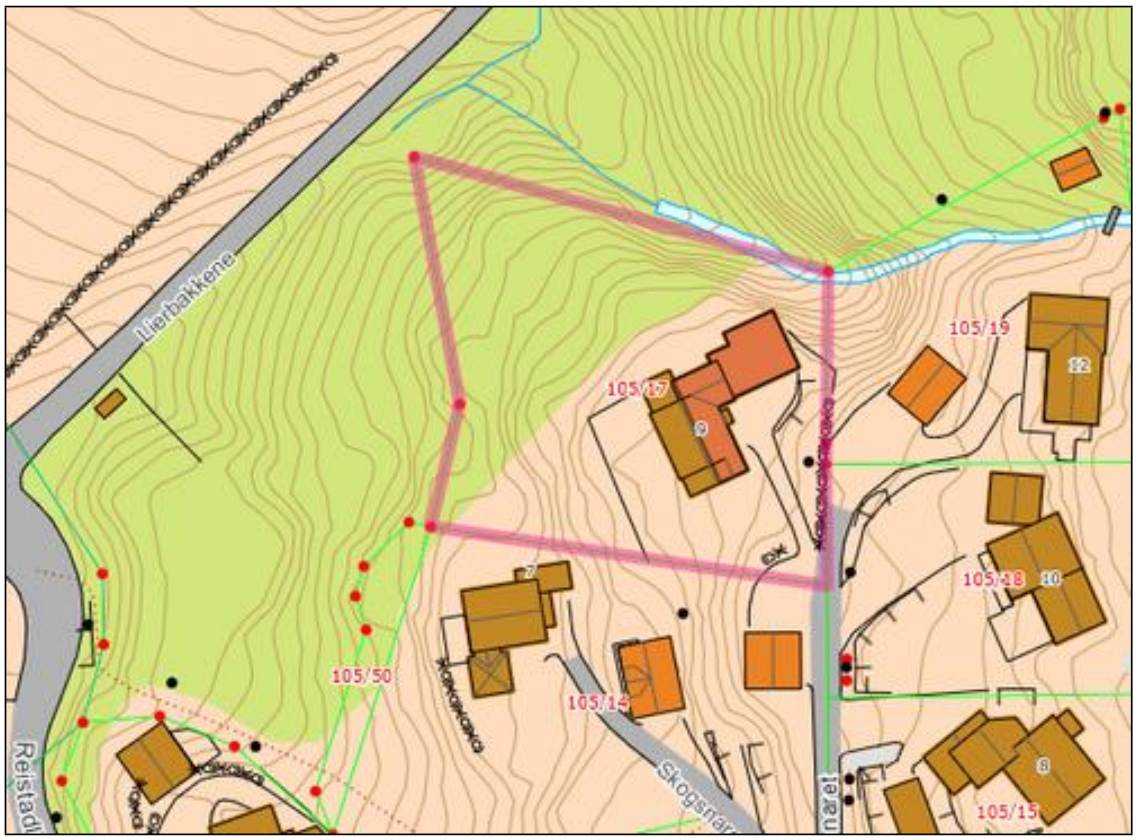
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**105**	Bruksnr.	**17**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Skogsnaret 9, 3425 Reistad**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 11.05.2026

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:	**105**	Bnr.	**17**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Skogsnaret 9, 3425 Reistad**						

1350 Reguleringsplan

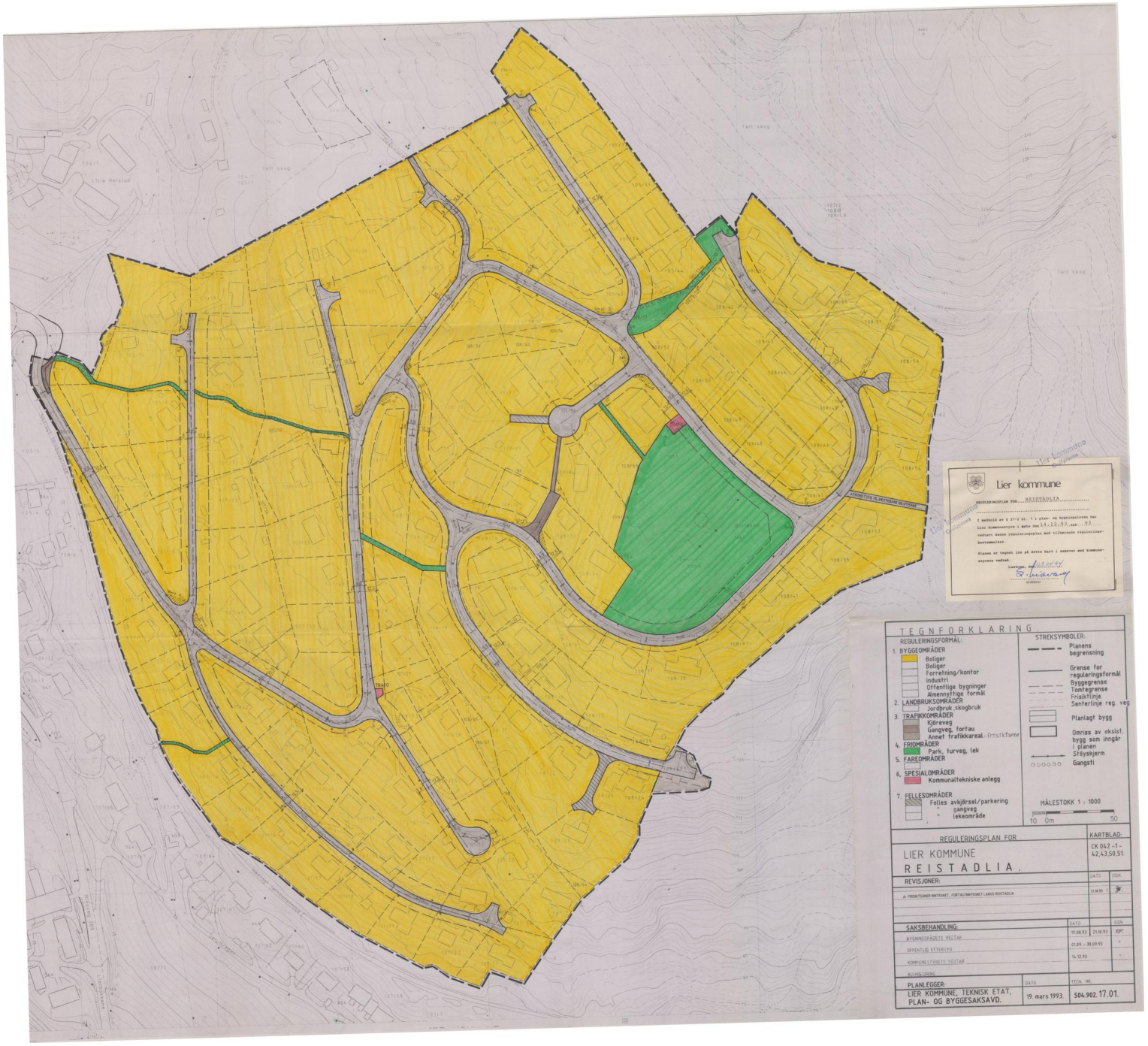
	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Sist lagret: 11.05.2026


Lier kommune
REGULERINGSPLAN FOR REISTADLIA
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven har Lier kommunestyre i møte den 14.12.93 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.
Lierbyen, den 16.12.93
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL:
1. BYGGEOMRÅDER
Boliger
Boliger
Forretning/kontor
Industri
Offentlige bygninger
Almennyttige formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk, skogbruk
3. TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
Gangveg, fortau
Annet trafikkareal
4. FRIOMRÅDER
Park, turveg, lek
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
Kommunaltekniske anlegg
7. FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel/parkering
" gangveg
" lekeområde
STREKSYMBOLER:
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje reg. veg
Planlagt bygg
Omriss av eksist. bygg som inngår i planen
Støyskjerm
Gangsti
MÅLESTOKK 1 : 1000
10 0m 50
REGULERINGSPLAN FOR
LIER KOMMUNE
REISTADLIA.
KARTBLAD:
CK 042 -1- 42,43,50,51
REVISJONER:
A: FRISIKTSONER RATTEGNET, FORTAU INNTEGNET I LANGS REISTADLIA
21.10.93
SAKSBEHANDLING:
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 19.08.93 21.10.93
OFFENTLIG ETTERSYN 01.09. - 30.09.93
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 14.12.93
KUNNGJØRING
PLANLEGGER:
LIER KOMMUNE, TEKNISK ETAT, PLAN- OG BYGGESAKSAVD.
DATO 19. mars 1993.
TEGN. NR. 504.902.17.01.

Oversiktsnr: ***101***

Egengodkjent av Lier kommunestyre 14. desember 1993, sak 93

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REISTADLIA

§ 1 GENERELT

01. Disse bestemmelsene erstatter bestemmelsene for "Lille Reistad og Sommerro" stadfestet 31.3.1951, "Åssletta, del av Sommerro havn" stadfestet 7.7.1955 og "Furuly" stadfestet 16.5.1975.

02. Det regulerte området er på planen, tegn. nr. 504.902/17.01, mål 1:1000 datert 10.3.1993 vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealdisponeringen være som vist på planen og som beskrevet i disse bestemmelsene.

03. Det tillates ikke fradelt tomter innenfor det regulerte området før:

    1. Reguleringsplanen er korrigert gjeldende:
       a) vegbredder skal være i h.t. " Norm- og standardsamlingen" av mars 1993.
       b) det skal inntegnes nødvendig areal for nærlekeplasser.
       c) gangstiene skal reguleres med minimum bredde på 5.0 m.
    2. Vegsystemet er opparbeidet i h.t. "Norm- og standardsamlingen" av mars 1993.

04. Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige unntak fra planen og disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier kommune hvor særlige grunner taler for det.

§ 2 BEBYGGELSEN

01. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggelinjene mot veg og min. 5.0 m fra tomtegrense.

02. Bolighusene skal være eneboliger oppført i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal være maksimalt 580 cm.

03. Der terrenget ligger til rette for det kan det bygges underetasje.
Gesimshøyden reduseres i så fall til 310 cm (taksperrer skal ligge på loftbjelkelag).

04. Garasjer kan plasseres 2 m fra gjerdelinje mot veg, dog slik at det er minst 5 m avstand til gjerdelinje foran garasjeport, jfr. "Norm- og standardsamlingen, 01.03.1993 pkt. 8.

05. Garasjens form, farge og materialbruk skal tilpasses boligbebyggelsen.

06. Garasjer kan oppføres frittstående eller i tilknytning til boligen.

07. Garasje og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplanen som følger bygge-meldingen for boligen.

08. Takvinkelen skal være mellom 21 og 35 grader. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller tillate tak med flatere vinkel enn 21 grader.

09. Bebyggelsens farger og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

10. Uthus tillates ikke oppført uten som tilbygg til bolig eller garasje.

11. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbruk.

12. Byggemeldingstegninger skal vise eksisterende og planlagt terreng rundt bygningene. På situasjonsplanen skal det inntegnes plassering av garasje, biloppstillingsplass, tørkestativ, søppeldunker o.l.

§ 3 TOMT / UTNYTTELSE

1. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være BYA= 15%.

2. Tomter som ved fradeling blir mindre enn 1000m^2 kan ha utnyttelse inntil BYA=20%, dog slik at total utnyttelse av opprinnelig tomt ikke overstiger BYA=15%.

3. Ingen tomt skal være mindre enn 700 m^2.

§ 4 PARKERING

1. Det skal være 2 garasjer samt 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn for hver bolig, jfr. " Norm- og standardsamlingen, 01.03.93" pkt. 8.

2. Avkjørsler skal være horisontale i en lengde av minst 1,5 m fra opparbeidet vegkant.

§ 5 UTENOMHUSANLEGG

01. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

02. Eksisterende vegetasjon av verdi skal søkes bevart best mulig. Det er ikke tillatt med beplanting som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

03. I vegkryss skal det opprettes frisiktsoner som er arealet mellom veger og en linje målt 30 m langs gjennomgående veg og 15 m langs tilstøtenes veg`s senterlinjer.

Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med terreng eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegenes nivå.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/6749/90
Uthentet 2023-06-26 10:57

TINGLYST
- 9 MAI 1994
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 6 749

REISTADLIA VEL

På ekstraordinært årsmøte i Reistadlia Vel den 3. juni 1993 ble det vedtatt å tinglyse følgende heftelser i skjøtet på FELLESAREALET - Gnr. 108 Bnr. 63.

1. Følgende boligeiendommer i Reistadlia innehar bruksrett til Fellesarealet:

   Gnr. 105
   Bnr.: 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, og 44.
   Gnr. 107
   Bnr.: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46,47, 48, 49, 50, og 51.
   Gnr. 108
   Bnr.: 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 65, 70, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85.

   Det kreves godkjennelse fra samtlige innehavere av bruksrett for pantsetting, feste eller overdragelse av noen del av Fellesarealet - Gnr. 108 Bnr. 63.

2. Ved oppløsning av Reistadlia Vel, eller hvis foreningen gir medlemsskap til beboere utenfor det opprinnelige området, skal Fellesarealet tilskjøtes de ovennevnte eiendommer med en forholdsvis eierandel. Det samme gjelder ved en sammenslåing av Reistadlia Vel med andre foreninger.

3. Fellesarealet skal kun kunne benyttes som friareal (fristed) for tomteeierne i angjeldende tomtefelter, dog med adgang til å anlegge spaserveier, lekeplass, skøytebane, tennisbane etc. og i den forbindelse å oppføre mindre hus, f. eks. barnehagehus, garderober og opplagsbod. Bygninger for andre formål kan således ikke oppføres på arealet.

4. Ved utvidelse av allerede eksisterende aktiviteter og områder for lek og idrett, samt for utvidelse og oppførelse av bygning eller bod i forbindelse med dette, kreves det skriftlig samtykke fra **2/3** del av de rettighetshaverne som er medlemmer i Reistadlia Vel, eller i den sammenslutningen som innehar forvaltningsansvaret for Fellesarealet.
   Når ovennevnte gjelder anlegg/etablering av nye aktiviteter, kreves det skriftlig samtykke fra **3/4** del av de rettighetshaverne som er medlemmer i Reistadlia Vel, eller i den sammenslutningen som innehar forvaltningsansvaret for Fellesarealet. Det regnes med kun en rettighetshaver pr. bruksnummer.

5. Parkering og kjøring med motorkjøretøyer på Fellesarealet er ikke tillatt. Unntatt er kun bruk av nyttekjøretøy med tillatelse fra Reistadlia Vel.

6. Det kreves skriftlig samtykke fra **7/8** del av ovennevnte rettighetshavere for endring av disse servitutter. Det regnes med kun en rettighetshaver pr. bruksnummer.

Doknr. 6749 Tinglyst 09.05.1994 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Styret i Reistadlia Vel går inn for at de nye heftelsene til skjøtet for Fellesarealet skal tinglyses.

Hans Enger

Knut Evjen

Odd Eiker

Grete B. Skare

Reistad, 21.04.1994

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/401027/90
Uthentet 2023-06-26 10:58

DAGBOKFØRT
10.FEB83 01027
SORENSKRIVEREN I
HER.HERRED OG LIER

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av eiendommen .....
gnr. 105....., bnr.....17.... i Lier, gir herved Lier kommune disposisjonsrett over nødvendig areal til snuplass på eiendommen ved enden av
....Skogsnaret..... som vist på vedliggende kartutsnitt, datert 30.10.81 og signet Aa. Tveiten

Disposisjonsretten skal gjelde for drift og vedlikehold av vegen, men eiendomsretten skal fortsatt tilligge meg/oss da grunnen ikke blir tilskjøtet kommunen som veggrunn.

Rettighetene omfatter også anleggsarbeidet.

Denne rett er betinget av full erstatning for bruk av grunn og eventuelle skader og/eller ulemper som anlegget påfører eiendommen.

Disposisjonsretten gjelder det arealet som ligger utenfor den snuplass som kommunen allerede har rett til å benytte og som er angitt på utbyggingsplan datert 13.3.62 sist korrigert 3.6.64
Arealet er 9 m2.

Erstatningen for bruk av dette areal takseres av den rådgivende takstnemnd i Lier kommune, for senere godkjenning av grunneier og av formannskapet. Det samme gjelder erstatning for eventuelt trær, busker- og ulemper forøvrig.

Selgeren samtykker i at Lier kommune kan ta grunnen i bruk så snart denne avtale er undertegnet.

Lier kommune bærer utgiftene til takst, skylddeling og tinglysing.

Lier, den 27/8 1982.

Gunn Grand

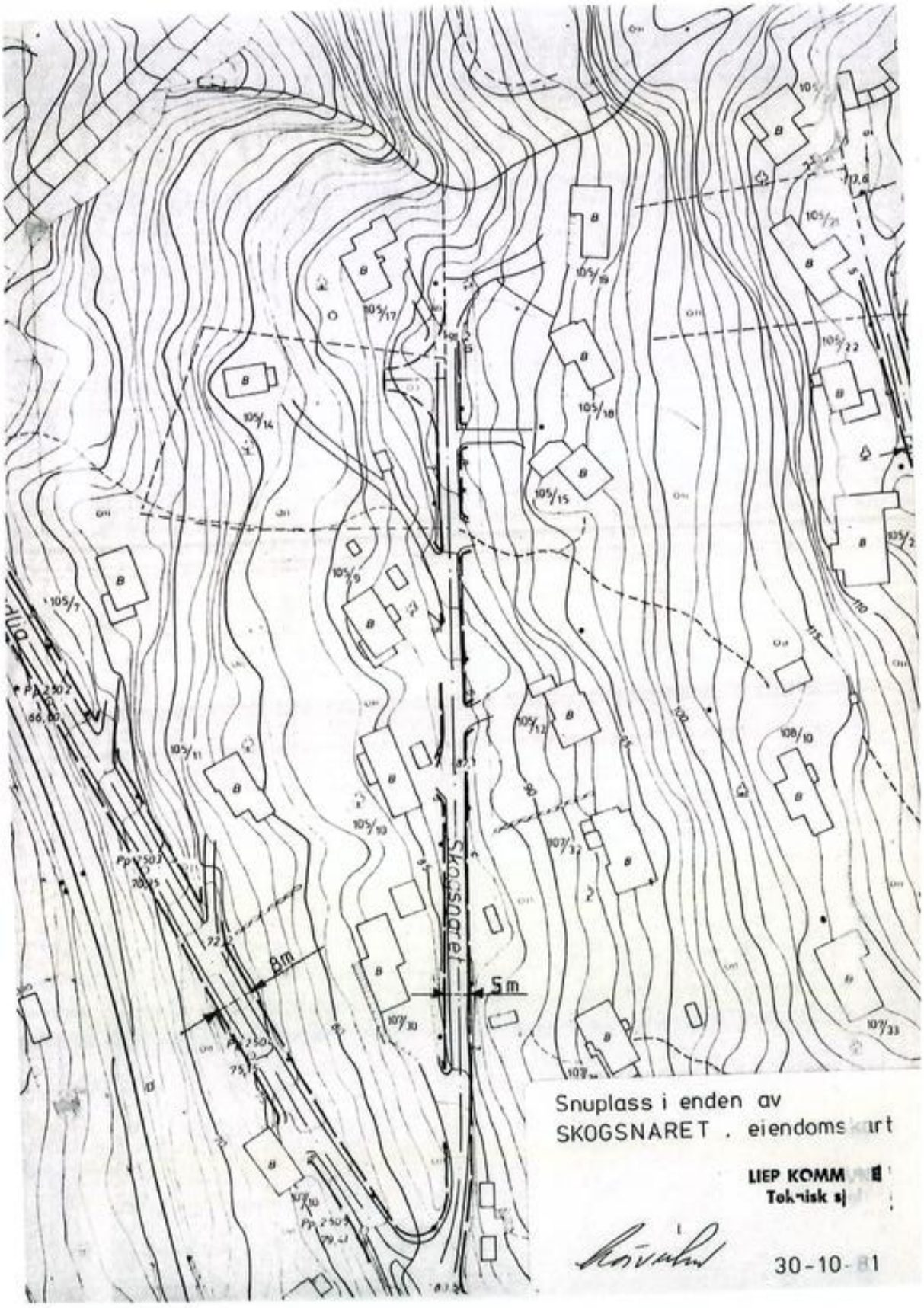
Eier av gnr. 105 bnr. 17

Det bevitnes at underskriften er utført egenhendig, og at vedkommende er over 18 år.

Egil Olsrud Oddvar Hellum

Lier kommune forplikter seg mot denne rett til å utføre arbeidet slik at ulemper for eiendommen blir minst mulig. I den utstrekning det er mulig, vil matjorden på forhånd bli tatt av og senere lagt tilbake på plass, slik at eiendommen i den grad det er praktisk gjørlig vil bli bragt i den forfatning den var før arbeidet tok til.

Teknisk sjef i Lier, 20.8 19 82



Snuplass i enden av
SKOGSNARET . eiendoms[illegible]rt

LIEP KOMM[illegible]E
Teknisk s[illegible]

30-10-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/402571/90
Uthentet 2023-06-26 10:57

Septr. nr. 257/sept.55
L.M.L. 8/9.

Stempelmerker kr. 65,oo.

S k j ø t e.

Undertegnede Reistad og Sommerro Tomteselskap A/S selger og overdrar herved parsell nr. 1, gr. nr. 105, br. nr. 17 i Lier, til herr I v a r R o l f H a n s e n (f. 25/8 1934) for en omforenet kjøpesum stor kr. 6.450,oo - sekstusenfire - hundredeogfemti kroner.

Kjøperen er automatisk blitt medlem av Andelslaget Reistad og Sommerro Terasse og undergitt lagets vedtekter av 29/9 1953 fra den dag kontrakten blev underskrevet. Medlemskapet følger tomten. Ved overdragelse inngår den nye kjøper som nytt medlem, mens den tidligere eier går ut.

Kjøperen må vederlagsfritt avstå fra sin tomt den grunn som medgår til veier etter reguleringsplanen. Gjerdeplikten påhviler kjøperen, dog således at det mellom de enkelte tomter er gjerdeplikten etter loven. Selgeren har således ikke gjerdeplikt til noen enkelt tomt. Gjerde mot vei settes i veilinjen etter reguleringsplanen.

Tomten må ikke uten tomteselskapets tillatelse be - nyttes til fabrikk, butikk, pensjonat, hotell eller annen for - retningsvirksomhet. Tomteselskapet forbeholder seg å bestemme hvilke parseller skal benyttes til forretningsvirksomhet. Forøv - rig må på de solgte parseller ikke drives noen virksomhet som ved røk, larm, stank o. l. er til gene for naboene.

Kjøperen må uten vederlag tillate at ledninger for vann og kloakk samt ledninger og stolpefester for elektrisk strøm og telefon blir lagt på eller over tomten i overensstemmelse med de foreliggende planer og de endringer som senere måtte bli ved -

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/402571/90
Uthentet 2023-06-26 10:57

tatt. Det samme gjelder adgang til å reparere og vedlikeholde disse anlegg.

Salget skjer også i henhold til kontrakt av 13. oktober 1953 mellom Reistad og Sommerro Tomteselskap A/S og Andelslaget Reistad og Sommerro Terasse, og sistnevnte kontrakt skal i alle deler være bindende for kjøperen.

Drammen den 8. september 1955.

Reistad og Sommerro Tomteselskap A/S

H. M. Normann. Carl A. Svensen.

Som kjøper vedtar jeg herved nærværende skjøtes bestemmelser.

D. U. S.

Ivar Rolf Hansen.

Det bekreftes herved at nærværende skjøte er underskrevet i mitt nærvær, og at alle underskrivere er over 21 år.

D. U. S.

O. W a h l.
Statsaut. eiendomsmegler

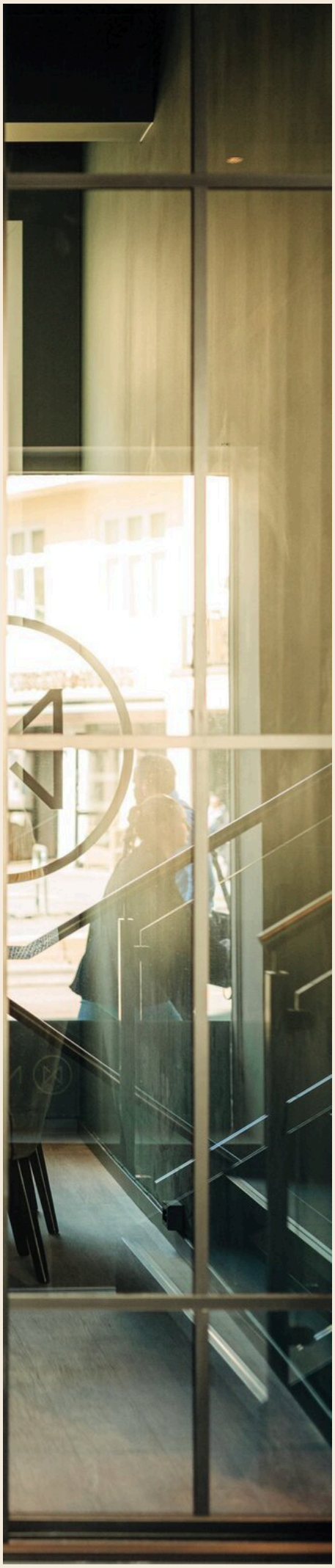
Rett avskrift :

Velkommen til

Nordvik 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.

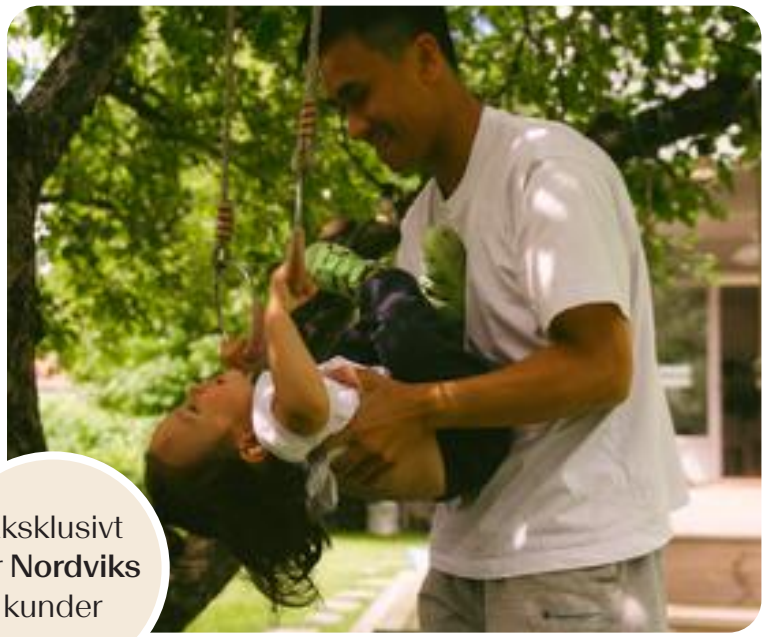


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogsnaret 9 3425 REISTAD
Matrikkel: Gnr 105, bnr 17 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405