PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STOPPOPP 5A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fagtakst

Stoppopp 5A, 3425 REISTAD

Gnr: 100
Bnr: 108
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Vertikal tomannsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 158 m²

BRA-i: 120 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	26	0	0	3

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: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler 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 påforede 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
27.01.2026

Rapportdato
05.02.2026

Hjemmelshavere

Navn
Stine Kjos Sletterød

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Henrik Kirkerud

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

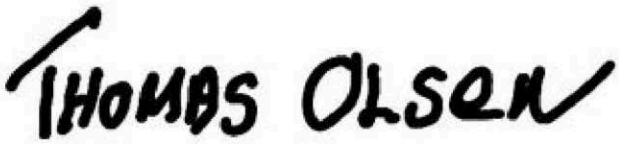


Navn
Thomas Olsen

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.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

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

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

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående 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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	60	5	0	34
2. etasje	60	60	0	0	20
Totalt m2	**125**	**120**	**5**	**0**	**54**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	53	6	59
2. etasje	60	0	60
Totalt m2	**113**	**6**	**119**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre/Hall
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Bod
- Teknisk rom.

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Stue 1
- Stue/Kjøkken
- Bad

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m2	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	0	33	33
Totalt m2	**0**	**33**	**33**

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Garasje
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).
Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Balansert ventilasjon.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



Har boligen radonsperre?	**Ja**
Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?	**Ja**
Er det foretatt radonmåling av boligen?	**Nei**

Radonaktsomhet TG-1

Eiendommen ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2016 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.
Det anbefales allikevel en radonmåling av boligen for å dokumentere verdiene.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**
-	
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.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.

6.3 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.4 Drenering

Oppsummering av drenering TG-1

Boligen er oppført med støpt plate på mark, antatt på drenerende masser.
Taknedløp er ført ned til drensrør.
Boligen vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.5 Balkong, terrasse, platting





Type	Platting, Terrasse

Det er etablert en platting på 34m2.
Det er etablert en terrasse på 20m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Ja**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en platting på 34m2.
Det er etablert en terrasse på 20m2

Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
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/ytterdører TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2016.

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.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

6.7 Innerdører

Type innerdører	**Hvite profilierte innerdører**

Beskrivelse
Hvite 4-speils formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist skader i dørblad eller karmer?	**Nei**
Er det påvist dører som subber eller har behov for justering?	**Nei**

TG-1

Hvite 4-speils profilierte innerdører.
Innerdører er funksjonstestet og dører går som tiltenkt.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.8 Yttervegger



Type fasade	**Liggende kledning**

Beskrivelse
Bygget er oppført med bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ja**

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det registreres bruk av musesperre der dette visuelt er kontrollert.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

6.9 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	
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.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.10 Taktekking

Oppsummering av taktekking TG-IU

Taket er tekket med betongstein fra opprinnelig byggeår.
Ved befaring var takflaten fullt nedsnødd, og det var dermed ikke mulig å foreta visuell kontroll av tekkingen, overganger, avslutninger eller eventuelle skader.

TGIU settes da konstruksjonen ikke er mulig å inspisere etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Det anbefales kontroll av taktekking når taktekking er snøfri.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av takkostruksjon/loft TG-IU

Det er ingen adkomst til loft.

TGIU settes da loftet er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
- Det anbefales å etablere adkomst til loft for kontroll.

6.12 Renner og nedløp

Type	**Metall**
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	

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

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

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2016
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.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

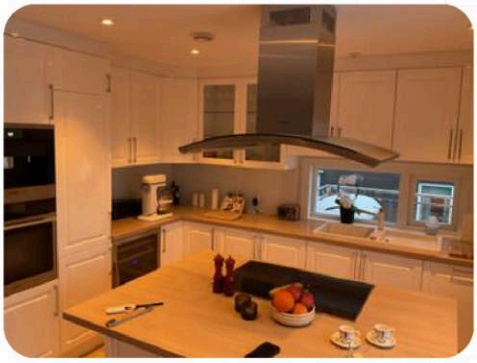
Type	**Trebjelkelag**
Etasjeskille av trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
5mm høydeforskjell i stue/kjøkkken 2.et.
7 mm høydeforskjell over hele planet i 1.etg.
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.14 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Sentima Kjøkken.	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra Opprinnelig byggeår.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og er levert av Sentima Kjøkkjen.
Innredningen har profilierte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, kaffe-maskin, vinskap, oppvaskmaskin og 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 montert.

Det er etablert mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 20år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

6.15 Lovlighet



Lier kommune
Planseksjonen

RK Eiendomsinvest AS

Såsenggata 16B
3050 MJØNDALEN

Deres ref:	Vår ref: 2016/217-8750/2016	Saksbehandler: Gunnar Martinsen	Dato: 06.04.2016

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

Vedtaksnr: 221/2016 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Stoppopp 5a, 3425 REISTAD	Gnr/Bnr:	100/108
Tiltakshaver:	RK Eiendomsinvest AS	Adresse:	Såsenggata 16B, 3050 MJØNDALEN
Tiltakets art:	**GARASJE**	Bruksareal:	36m²
Tillatelse gitt:	10.2.2016	Vedtaksnr:	107/2016

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra RK Eiendomsinvest AS som er ansvarlig for gjennom-føringen av tiltaket.

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket er avsluttet, og tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at tiltaket er utført i samsvar plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av denne, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det **ferdigattest** for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggesak

Rådhuset Postboks 205, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf. 32 22 91 00 / Fax: 32 22 91 01 Org.nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 08000

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det er dog gjort en liten endring i 2.etg der det er åpnet om mellom stue/soverom.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Boligen har ingen ulovlige bruksendringer



Lier kommune
Planseksjonen

IEC-Hus AS
Att.: Janina Frahm Øie
Postboks 399
1401 SKI

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/3680-12835/2016	Tom Gauthaug	03.05.2016

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

Vedtaksnr: 312/2016 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Stoppopp 5, 3425 REISTAD	Gnr/Bnr:	100/108
Tiltakshaver:	RK Eiendomsinvest AS	Adresse:	Såsenguta 16 B, 3050 MJØNDALEN
Ansvarlig søker:	IEC-Hus AS	Adresse:	Postboks 399, 1401 SKI
Tiltakets art:	Nye bygg og anlegg - Tomannsbolig	Bruksareal:	249,40m²
Tillatelse gitt:	13.08.2015	Vedtaksnr:	559/2015

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra IEC-Hus AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

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

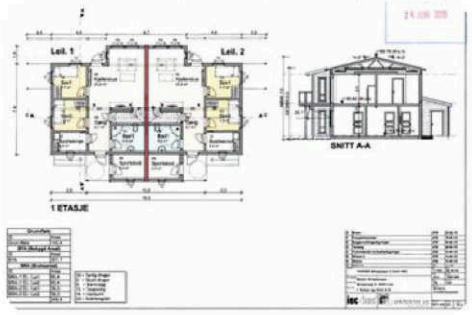
På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

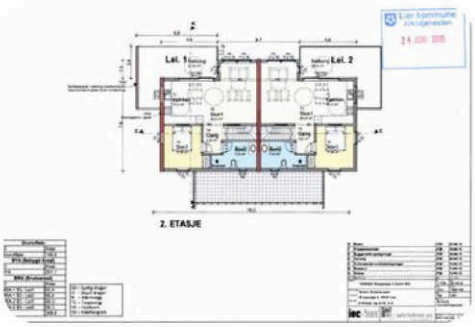
Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Tom Gauthaug
Avdelingsingeniør Byggesak

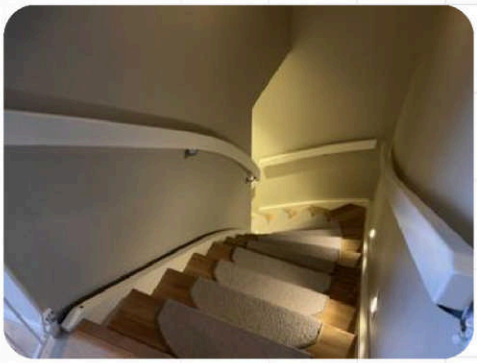
Rådhuset Postboks 203, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org.nr: 837 566 122 / Bankgiro: 7674 05 60068





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 bygning og garasje.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er ikke registrert avvik knyttet til dagslysforhold, og lysforholdene vurderes å tilfredsstille gjeldende krav i teknisk forskrift.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**
-	

6.16 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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

Oppsummering av trapp TG-1

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

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

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

6.18 Vannledninger



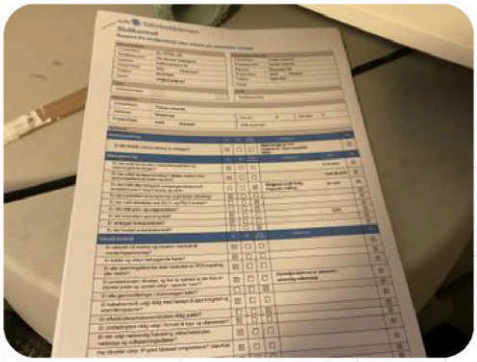
Type anlegg	**Rør i rør system**
-	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Anlegget er fra opprinnelig byggeår 2016.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på vaskerom.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til synlig anlegg. Skjult anlegg og utvendig ledningsnett er kun vurdert mot alder.

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 er utført mindre arbeider i selgers regi av Elektro-tjenester AS.

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**

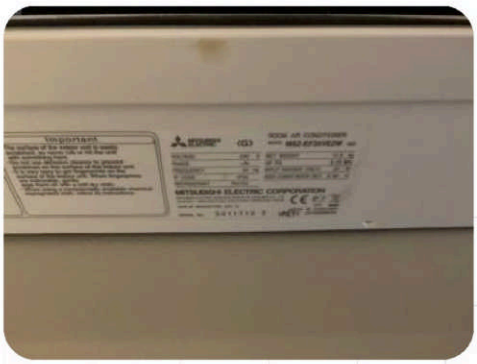
Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Noe nytt i selgers regi.
Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
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 på anlegget fra Elektro Tjenester AS og El-Total AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

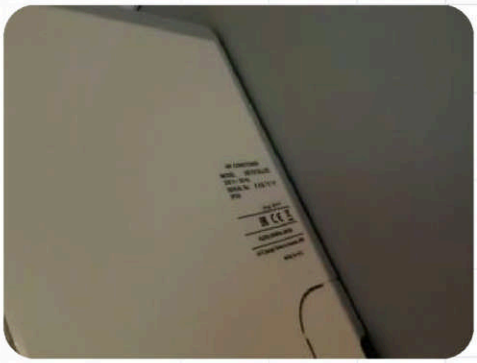
6.20 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**

Det er oppført en Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2016 i 1.etg.
Det er oppført en Fujitsu varmepumpe fra 2017 i 2.etg.

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



Når var siste service på anlegget?	
Det er utført service på anlegget februar 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert 2stk luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2016/2017.
Det er utført service på anlegget februar 2025.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2016	
Størrelse	
198L	

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-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 10år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

6.22 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen er oppført med balansert ventilasjon via systemair.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.

6.23 Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg? **Nei**

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

Rommet er nytt i 2016
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.

6.24 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
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-1

Det registreres 4mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 15mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er 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 bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.

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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker 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.

Det foreligger ansvarsrett i byggesaken med uavhengig kontroll som anses som tilstrekkelig dokumentasjon.

6.26 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

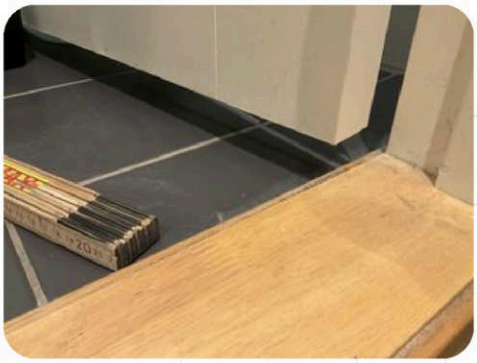
- Badekar
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er montert Tece innebygget sisterne. Tece sisterner har godkjent løsning uten synlig drensåpning.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.27 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Balansert 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 balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.28 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.

6.29 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg? **Nei**

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

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2016.
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.

6.30 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
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-1

Det registreres 10mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 12mm nedsenk
Det registreres 15mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er 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 bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.

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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker 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.

Alt arbeider foreligger med ansvarsrett og uavhengig kontroll som anses som nødvendig dokumentasjon.

6.32 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.

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?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er montert Tece sisterne. Tece har godkjent løsning uten synlig drensåpning.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.33 Ventilasjon



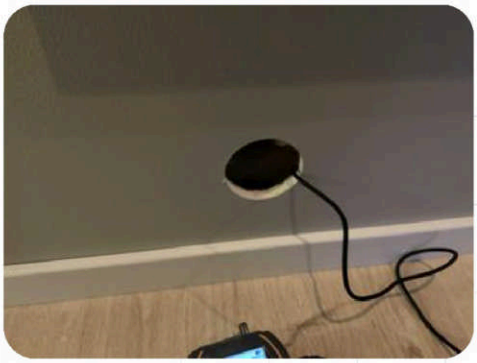


Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

6.34 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.

6.35 Overflater

Gulv, vegg og tak

1.etg:
Gulv: Flis i entre, bad og teknisk rom. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
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.

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.

6.36 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre, vaskerom og bad 1.etg samt bad 2.etg.
- Varmepumpe plassert i entre/fordelergang 1.etg.
- Varmepumpe plassert i stue 2.etg.

6.37 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.

6.38 Garasje



Skal TG-grad settes?	**Nei**

7. Rapportsammendrag

Takkonstruksjon

TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med betongstein fra opprinnelig byggeår.
Ved befaring var takflaten fullt nedsnødd, og det var dermed ikke mulig å foreta visuell kontroll av tekkingen, overganger, avslutninger eller eventuelle skader.

TGIU settes da konstruksjonen ikke er mulig å inspisere etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Det anbefales kontroll av taktekking når taktekking er snøfri.

TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loft.

TGIU settes da loftet er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere adkomst til loft for kontroll.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

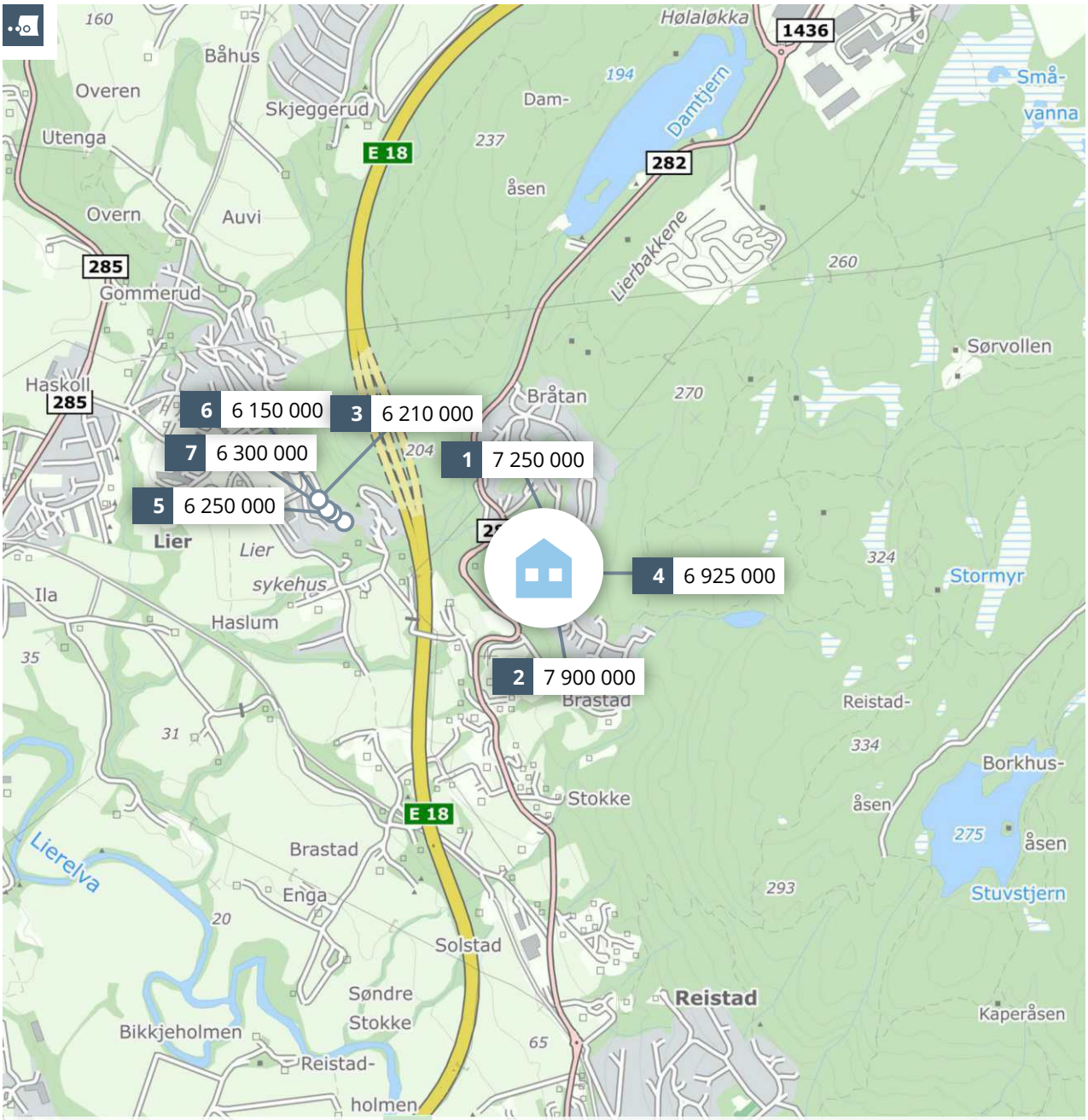
Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Noe nytt i selgers regi.
Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
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 på anlegget fra Elektro Tjenester AS og El-Total AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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



Meglers verdivurdering

STOPPOPP 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 11.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Haltvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stoppopp 5 A, 3425 REISTAD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 100 BNR 108 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS UTSIKTEN

Verdivurdert til

6 390 000

-	6 390 000	53 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	5 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt					1 136 m²	
Byggeår					2016	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jutilfaret 1 A 136 m² 2015 736 m² 3 sov	21.11.2022	7 500 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**53 309**
2	Stoppopp 11 B 163 m² 2015 280 m² 4 sov	12.05.2025	7 900 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**48 466**
3	Fossbakken 20 112 m² 2020 129 m² 3 sov	23.10.2023	6 500 000	**6 210 000**	0	6 210 000	**55 446**
4	Jutilfaret 1 B 144 m² 2015 737 m² 3 sov	14.01.2025	6 900 000	**6 925 000**	0	6 925 000	**48 090**
5	Fossbakken 32 113 m² 2020 122 m² 3 sov	10.03.2025	6 490 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**55 310**
6	Fossbakken 28 116 m² 2020 114 m² 3 sov	28.02.2025	6 390 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**53 017**
7	Fossbakken 40 127 m² 2020 97 m² 3 sov	14.05.2025	6 490 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**49 606**

Velkommen til Stoppopp 5A - en moderne og innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig fra 2016 med gjennomgående god standard. Boligen strekker seg over to plan og byr på tidsriktige løsninger og en familievennlig planløsning.

Hovedetasjen har en romslig stue og kjøkken i åpen løsning, hvor en stilren og delikat kjøkkeninnredning med kjøkkenøy skaper en naturlig inndeling av sonene. I tillegg finner du en ekstra TV-stue i samme etasje - et rom som tidligere har vært benyttet som soverom. Boligen har tre gode soverom samt to lekre bad, hvorav det ene er utstyrt med badekar. Praktiske oppbevaringsmuligheter ivaretas med teknisk rom og sportsbod. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, to varmepumper og varmekabler på begge bad, teknisk rom og entré.

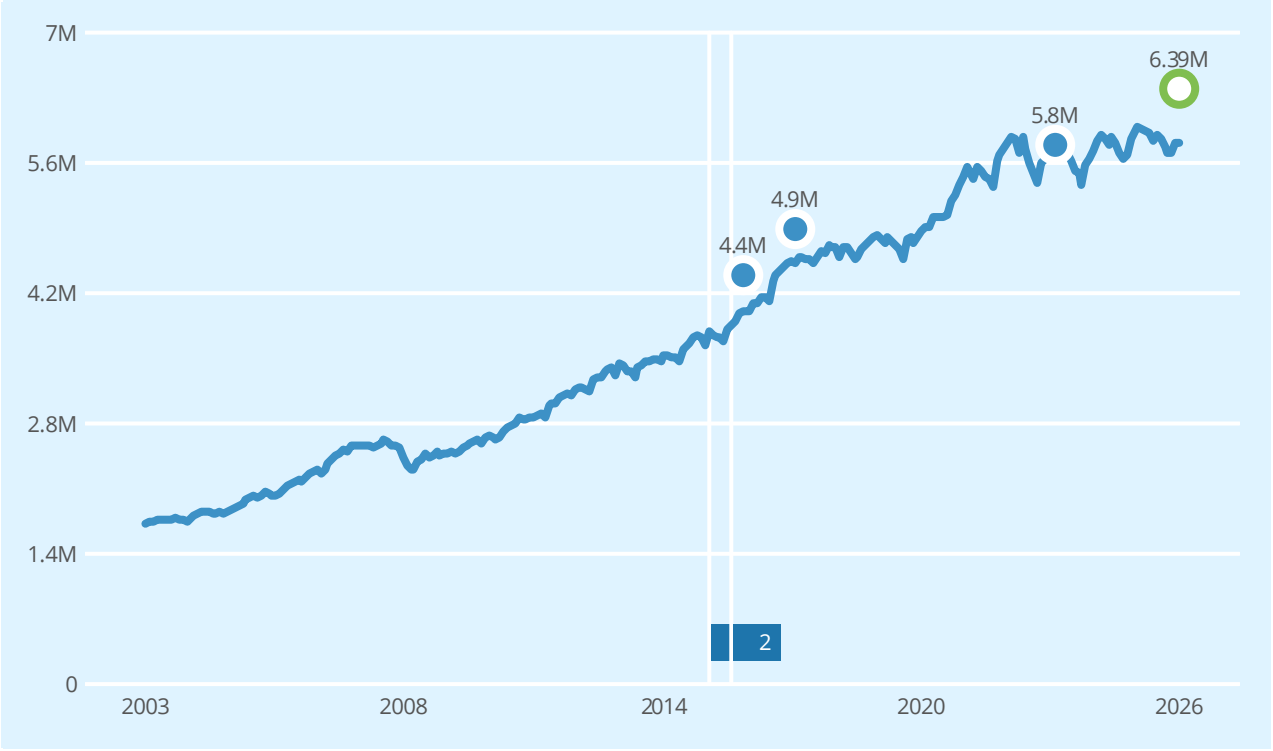
Parkering i dobbelgarasje med installert elbillader, i tillegg til biloppstillingsplass på egen gårdsplass. Utendørs kan du nyte en pent opparbeidet hage og flotte terrasser med gode solforhold og fin utsikt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.05.2023	12.05.2023	04.07.2023	5 780 000	5 800 000	0	5 800 000
17.06.2017	03.07.2017	29.09.2017	4 900 000	4 900 000	0	4 900 000
09.05.2016		09.05.2016	-	4 400 000	-	4 400 000

Tomannsboliger til salgs i LIER kommune nå

6
tomannsboliger til salgs

5.2M

4 977 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Tomannsboliger solgt i LIER kommune siste 3 mnd

10
tomannsboliger solgt

6 597 000 Prisantydning i snitt

6 263 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

77
dager

for 4.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 250 Stoppopp 5 A Totalpris 6 390 000

40 153 LIER kommune i snitt siste 3 mnd

34 614 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Kirkerud	Stine Kjos Sletterød

Gateadresse
Stoppopp 5A

Poststed	Postnr
REISTAD	3425

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2193388

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra sluk i 2. etg. Reparert av M-tett desember 2025. En liten skade midt på flis på bad i andre etasje.

Document reference: 83260028

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utførte reparasjon av sluk på bad i andre etasje. Ny garanti på sluket.
Arbeid utført av	M-tett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk og membran rundt sluk ble reparert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt opp noen nye stikkontakter samt oppgraderte flere dimmer. Fikk flyttet en varmepumpe (både innvendig og utvendig).
Arbeid utført av	Elektrotjenester

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En ladeboks i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi utvidet soverommet i første etasje, samt satt opp en vegg som gjort ett rom til to. I tillegg fjernet vi litt av en vegg i andre etasje.

Document reference: 83260028

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hele huset ble malt mai 2024. Plateslo veggene i garasjen sommeren 2024.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har lagt gulv på takstolene i garasjen til bruk for oppbevaring/lagring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har fått nabovarsel om bygging av leiligheter og garasjeanlegg ved Myraveien 4. Det er forslag om videre utbygging av skogområdet nordøst for boligfeltet.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Kirkerud	ba0b50a6b8b4898449a1 af4dfbab7c29b64e98ec	26.01.2026 20:01:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Kjos Sletterød	de45059e2e4ec83ec04b 78f3c0f651564a47a94f	10.02.2026 13:11:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260028

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 100	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse: 2 adresser 3425 Reistad				
Referanse: 83260028				
Avtalenummer: 1197707				
Dato: 26.01.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 5,201				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: mars				

Kommentar: Pr.26.01.2026. Faktura for 1. halvår 2026 sendes ut i mars.



Utskriftsdato: 26.01.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Stoppopp 5A, 3425 REISTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
8116043029	1783	19.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	132

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 26.01.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Stoppopp 5A, 3425 REISTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 289,27 kr
Vann	5 668,82 kr
Sum	**13 958,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	1829.65	1/1	0 %	1 829,65 kr	0,00 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1511.10	1/1	0 %	1 511,10 kr	0,00 kr
					Sum	**3 340,75 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	100	108	0	1

Adresse:	Stoppopp 5 A, 3425 Reistad

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

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 26.01.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

https://signering.posten.no/privat/signering/0add055c6-d7ad-4962-820d-a07889020b54/undertegner/efcc0996-a03d-4af6-854e-853791f5e357?utm_source=statussidefutm_medium=kopiert-signeringslenkefutm_campaign=signeringslenker197315lly
Hermund Hansen

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**100**	Bnr:	**108**	Festenr:	**0**	Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Stoppopp 5 A og B**						
Eier:	**Henrik Kirkerud, Stine Kjos Sletterød**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	**1135,5**						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**124**
Byggtype:	**Tomannsbolig, vertikaldelt**
Angivelse av alder:	**Ferdigattest 2016**

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

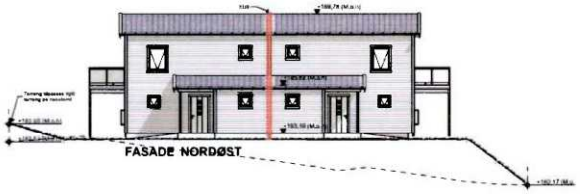
Lier kommune
Arkivtjenesten
24 JUNI 2015



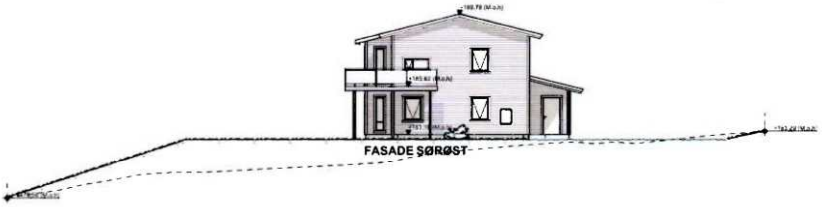
FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST



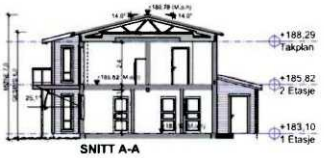
FASADE NORDØST



FASADE SØRØST

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	145,4
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	201,1
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 Et.- Lei1	65,4
BRA-1 Et.- Lei2	65,4
BRA-2 Et.- Lei1	59,3
BRA-2 Et.- Lei2	59,3
	249,4

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SD = Sidehengslet



SNITT A-A

G	Brann	JFØ	22.06.15
F	Prosjektnummer	JFØ	18.06.15
E	Byggemeldingstegninger	JFØ	04.06.15
D	Terreng	JFØ	28.05.15
C	Forbredende kontraktstegninger	JFØ	19.05.15
B	Skisse 2	JFØ	13.05.15
A	Skisse	JFØ	12.05.15

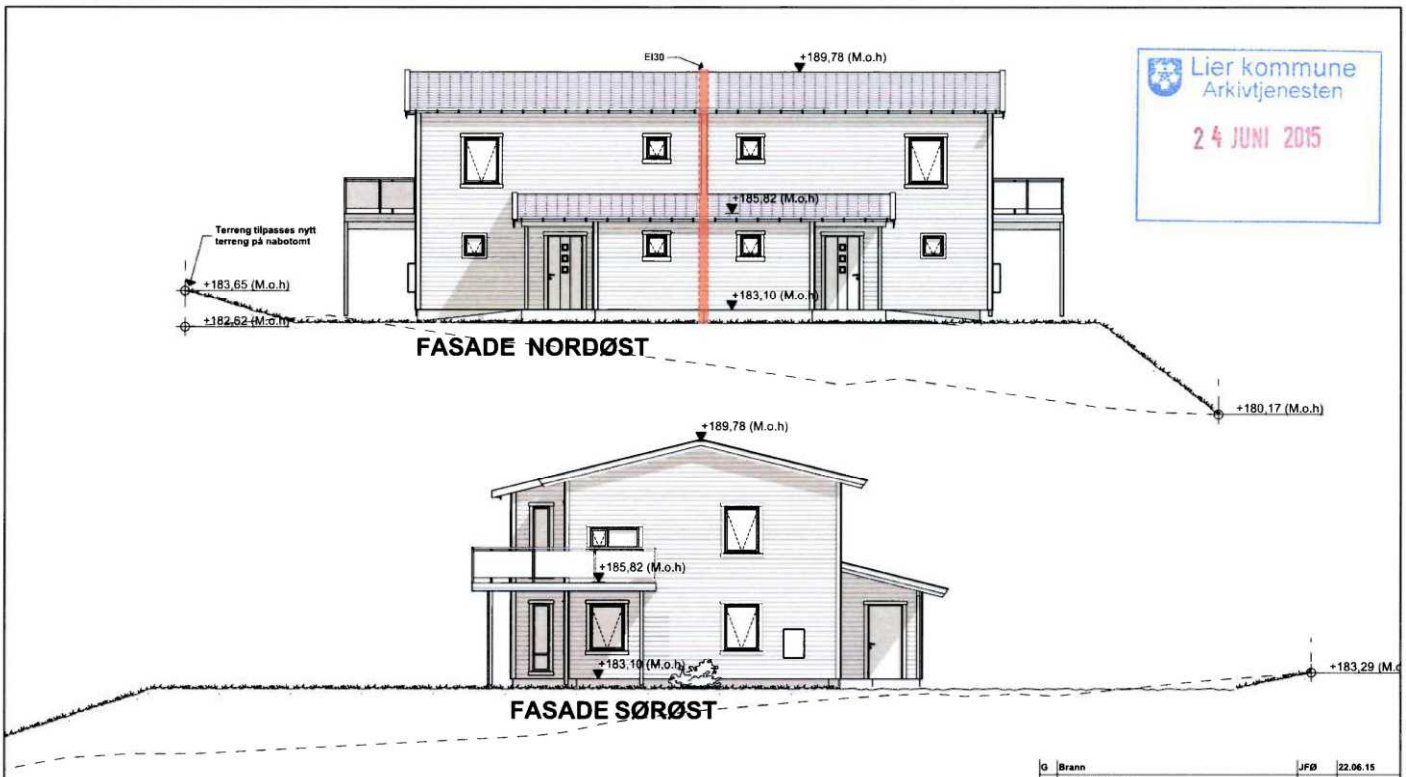
1030202 Stoppopp 5 (tomt N5)

Robin Kristiansen
Stoppopp 5, 3425 Lier
Fasader,og Snitt

1:200, 20.10.10
JHJ 100/108
TN Lier
Aurora kundetilpasset

iec-hus arkitekter as

8001-188 A3 10.6



Lier kommune
Arkivtjenesten
24 JUNI 2015

G	Brann	JFØ	22.06.15
F	Prosjektnummer	JFØ	18.06.15
E	Byggemeldingstegninger	JFØ	04.06.15
D	Terreng	JFØ	28.05.15
C	Forbredende kontraktstegninger	JFØ	19.05.15
B	Skisse 2	JFØ	13.05.15
A	Skisse	JFØ	12.05.15

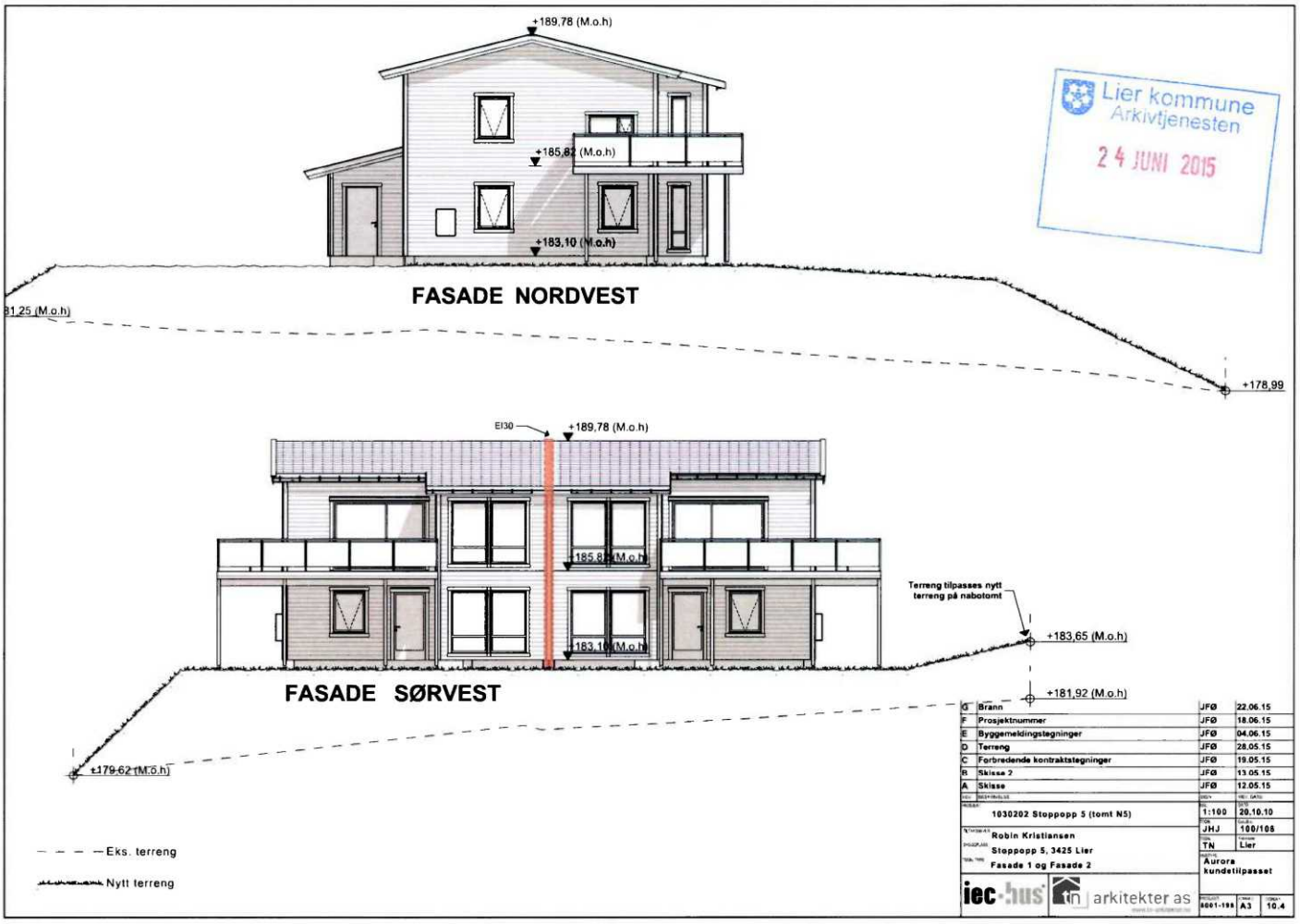
1030202 Stoppopp 5 (tomt N5)

Robin Kristiansen
Stoppopp 5, 3425 Lier
Fasade 3 og Fasade 4

Eks. terreng
Nytt terreng

iec-hus | arkitekter as

1:100	20.10.10		
JHJ	100/108		
TN	Lier		
Aurora kundetilpasset			
8001-198	A3	10.5	



Lier kommune
Arkivtjenesten
24 JUNI 2015

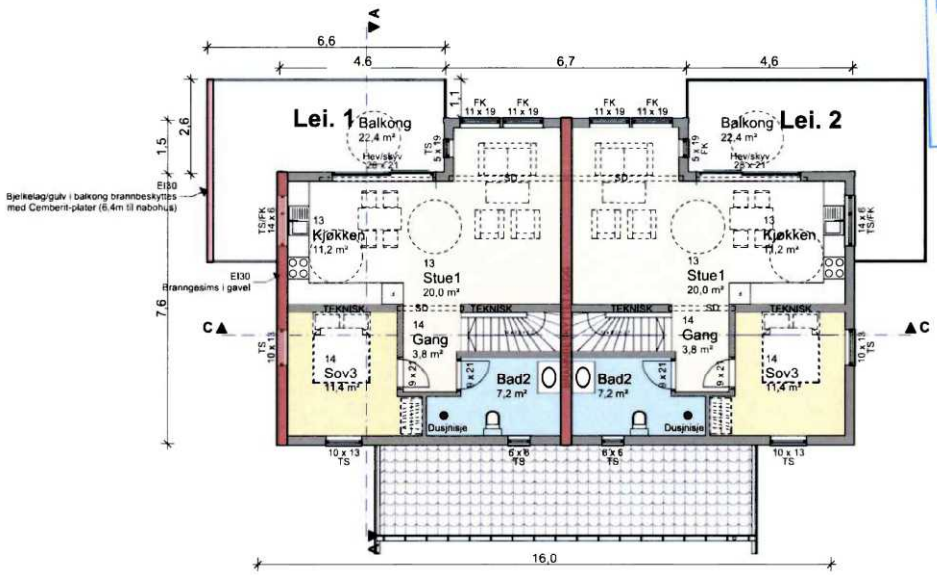
G	Brann	JFØ	22.06.15
F	Prosjektnummer	JFØ	18.06.15
E	Byggemeldingstegninger	JFØ	04.06.15
D	Terreng	JFØ	28.05.15
C	Forbredende kontraktstegninger	JFØ	19.05.15
B	Skisse 2	JFØ	13.05.15
A	Skisse	JFØ	12.05.15

1030202 Stoppopp 5 (tomt N5)
Robin Kristiansen
Stoppopp 5, 3425 Lier
Fasade 1 og Fasade 2

1:100 | 20.10.10
JHJ | 100/108
TN | Lier
Aurora kundetilpasset

iec-hus | arkitekter as
8001-198 | A3 | 10.4

Lier kommune
Arkivtjenesten
24 JUNI 2015



2. ETASJE

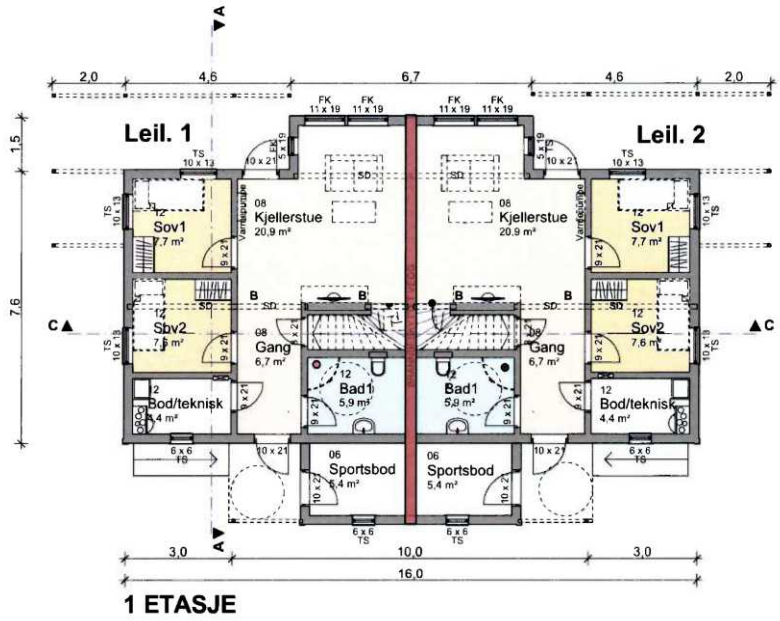
Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	145,4
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	201,1
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 Et.- Lei1	65,4
BRA-1 Et.- Lei2	65,4
BRA-2 Et.- Lei1	59,3
BRA-2 Et.- Lei2	59,3
	249,4 .

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SD = Sidehengslet

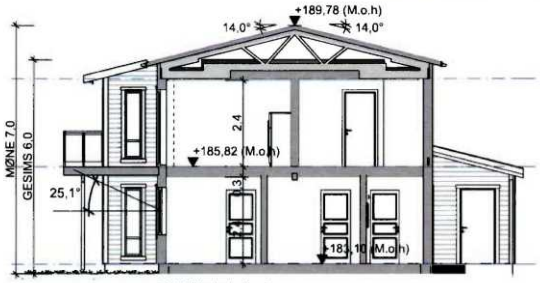
G	Brann	JFØ	22.06.15
F	Prosjektnummer	JFØ	18.06.15
E	Byggemeldingstegninger	JFØ	04.06.15
D	Terreng	JFØ	28.05.15
C	Forbredende kontraktstegninger	JFØ	19.05.15
B	Skisse 2	JFØ	13.05.15
A	Skisse	JFØ	12.05.15

1030202 Stoppopp 5 (tomt N5) — 1:100 — 20.10.10
JHJ — 100/108
TN — Lier
Robin Kristiansen
Stoppopp 5, 3425 Lier
2 Etasje og snitt C-C
Aurora kundetilpasset
iec-hus — arkitekter as
8001-198 — A3 — 10.3

Lier kommune
Arkivtjenesten
24 JUNI 2015



1 ETASJE



SNITT A-A

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	145,4
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	201,1
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 Et.- Lei1	65,4
BRA-1 Et.- Lei2	65,4
BRA-2 Et.- Lei1	59,3
BRA-2 Et.- Lei2	59,3
	249,4

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SD = Sidehengslet

G	Brann	JFØ	22.06.15
F	Prosjektnummer	JFØ	18.06.15
E	Byggemeldingstegninger	JFØ	04.06.15
D	Terreng	JFØ	28.05.15
C	Forbredende kontraktstegninger	JFØ	19.05.15
B	Skisse 2	JFØ	13.05.15
A	Skisse	JFØ	12.05.15

1030202 Stoppopp 5 (tomt N5)
Robin Kristiansen
Stoppopp 5, 3425 Lier
1 Etasje og Snitt A-A

1:100, 20.10.10
JHJ. 100/108
TN Lier
Aurora kundetilpasset

iec-hus arkitekter as

8001-198 A3 10.2

Lier kommune
Arkivtjenesten
24 JUNI 2015

Intern kategorisering av prosjekt.

- ○ 1. Ingen tilpassing på bolig
- ○ 2. Små tilpassinger av vinduer, dører, ikke bærende vegger, osv.
- ● 3. Store endringer som tak, bæresystem, dragere



Generelle

- ● TEK10
- ○ Energikrav husbanken
- ○ Husbank finansiering
- ○ 1 leilighet
- ○ 2 leilighet

Grunnmur (ved kjeller)

- ○ Sprøytebetong
- ○ Thermomur

Interninformasjon om prosjektet. (skriv inn relevante opplysninger for dette prosjektet)

Tegninger i utgangspunktet kopiert fra prosjekt 1030194, tegnet om til plate på mark.

Plan:

Konstruksjon: Utvendig bod med sammenhengende takoverbygg

Tak: Saltak 14 grader

Fasader:

Vinduer: Noen nye vinduer, standard toppsving. Hev-/skyvedør til terrasse.

Brannprosjektering: Mellom boenhetene, samt boligens sørøstre gavlvegg. Balkonggulv/bjelkelag mot sørøst brannbeskyttes med Cemberit-plater.

Garasje: Nei

Andre opplysninger:

Viktig info: Pipe er fjernet, erstattes med varmepumpe (inntegnet)

G	Brann	JFØ	22.06.15
F	Prosjektnummer	JFØ	18.06.15
E	Byggemeldingstegninger	JFØ	04.06.15
D	Terreng	JFØ	28.05.15
C	Forbredende kontraktstegninger	JFØ	19.05.15
B	Skisse 2	JFØ	13.05.15
A	Skisse	JFØ	12.05.15

1030202 Stoppopp 5 (tomt N5)

Robin Kristiansen
Stoppopp 5, 3425 Lier
Prosjektinfo

iec-hus arkitekter as

1:100	20.10.10
JHJ	100/108
TN	Lier
Aurora kundetilpasset	
4001-198	A3	10.1

Lier kommune
Planseksjonen

IEC-Hus AS
Att.: Janina Frahm Øie
Postboks 399
1401 SKI

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/3680-12835/2016	Tom Gaathaug	03.05.2016

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

Vedtaksnr: 312/2016 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Stoppopp 5, 3425 REISTAD	Gnr/Bnr:	100/108
Tiltakshaver:	RK Eiendomsinvest AS	Adresse:	Såsengata 16 B, 3050 MJØNDALEN
Ansvarlig søker:	IEC-Hus AS	Adresse:	Postboks 399, 1401 SKI
Tiltakets art:	Nye bygg og anlegg - Tomannsbolig	Bruksareal:	249,40m²
Tillatelse gitt:	13.08.2015	Vedtaksnr:	559/2015

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra IEC-Hus AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

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

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Tom Gaathaug
Avdelingsingeniør Byggesak

Lier kommune
Planseksjonen

RK Eiendomsinvest AS

Såsenggata 16B
3050 MJØNDALEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/217-8770/2016	Gunnar Martinsen	06.04.2016

FERDIGATTEST

Svar på ett-trinns søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 221/2016 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Stoppopp 5a, 3425 REISTAD	Gnr/Bnr:	100/108
Tiltakshaver:	RK Eiendomsinvest AS	Adresse:	Såsenggata 16B, 3050 MJØNDALEN
Tiltakets art:	**GARASJE**	Bruksareal:	36m²
Tillatelse gitt:	10.2.2016	Vedtaksnr:	107/2016

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra RK Eiendomsinvest AS som er ansvarlig for gjennom-føringen av tiltaket.

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket er avsluttet, og tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at tiltaket er utført i samsvar plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av denne, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det **ferdigattest** for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggesak

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

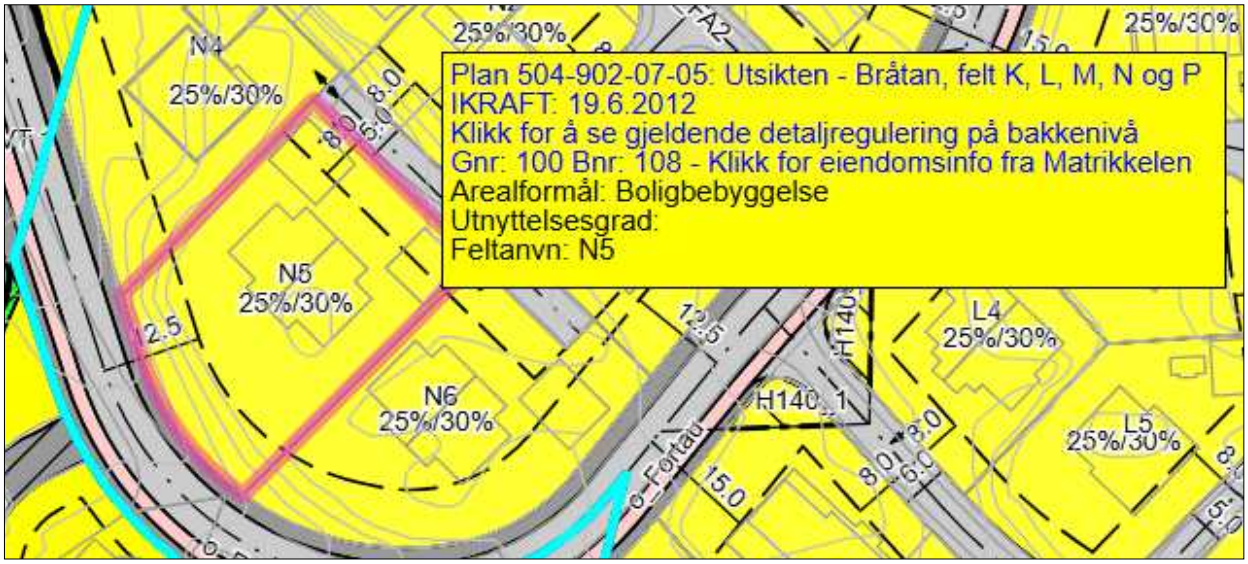
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**100**	Bnr.	**108**	Festenr:	**0**	Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Stoppopp 5 A**						

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.

PlanID: ***504-902-07-05***

Egengodkjent av Lier kommunestyre 19. juni 2012, Sak 63/2012
§3-2 endret av planutvalget i Mindre endring 19. mars 2013, sak 14/2013
§ 3-1-3 nytt punkt f) og § 3-2 a) og b) justert med riktige feltbokstaver, vedtatt av planutvalget i Mindre endring 17. februar 2015, sak 14/2015

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UTSIKTEN – BRÅTAN, FELT K, L, M, N OG P (*detaljregulering*)

1.FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål
Hensikten med planen er å detaljeregulere felt K, L, M, N, P og FL 1 innenfor gjeldende reguleringsplan for Utsikten – Bråtan, datert 02.09.2003, samt å innlemme parkeringsareal i beregning av tomteutnyttelse. Enkelte mindre justeringer av begrensinger for bebygd areal foreslås.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer
a) I forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse skal det utarbeides utomhusplan for alle tiltak i områder regulert til bebyggelse og anlegg. Størrelser på uteoppholdsareal og utomhusplan skal utarbeides i henhold til Planbestemmelser til Kommuneplanens arealdel.

b) Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.

§ 2-2. Rekkefølgekrav
a) Før det gis byggetillatelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.

b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelsen skal adkomstvei minimum fram til og med avkjørsel til alle boenheter i det aktuelle feltet være opparbeidet og ferdigstilt.

c) Utomhusplan skal være gjennomført senest ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet.

d) Før det kan gis ferdigattest for boliger i felt M, skal FL1, være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

e) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt K, skal fortau langs FA1 være ferdig opparbeidet.

f) Terrengforming og beplantning langs annet veiareal skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

g) Eksisterende høyspentledning skal legges i jordkabel før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på felt M1, M2, M3, N5 og N6.

§ 2-3. Utforming

a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal sås til og beplantes.

b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der dette ikke gir for store gjennomføringsmessige ulemper.

d) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje/ sokkeletasje.

§ 2-4. Parkering

a) Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m2 BRA skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.
   - For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenheter, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
   - For felt K skal det avsettes og opparbeides 2,5 biloppstillingsplasser pr boenhet, der minst 0,5 plasser pr boenhet skal være på terreng.

b) Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver. 10. boenhet.

c) For parkeringsplasser med over 20 plasser, skal parkeringsarealet brytes opp av felter med grønt dekke eller vegetasjon.

d) Innenfor formålet kan interne veger og parkering tillates etablert utenfor byggegrensene.

§ 2-5. Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

§ 2-6. Vei, vann og avløp

a) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.

b) Fyllinger skal sås til og beplantes eller steinsettes.

c) Støttemurer med høyde over 1 m, kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

d) Det kan tillates pumping av spillvann fra feltet som midlertidig løsning, inntil vei og V/A ledninger er fullført forbi felt V og W.

§ 2-7. Håndtering av overflatevann

a) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

b) Håndtering av overflatevann skal vises i utomhusplan.

§ 2-8. Universell utforming

a) Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-9. Elektromagnetisk felt og radon

a) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved areal-disponering inntil/over slike eksisterende anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 μT (mikro-stesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

b) Innenfor planområdet må det foretas tiltak mot radon i henhold til TEK 10.

§ 2-10. Støy

Generelt

Boliger, uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Anleggstrafikk

a) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 kapittel 4, legges til grunn.

§ 2-11. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse K, L, M, N, P

§ 3-1-1 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse bestemmelsene (jfr. Miljøverndepartementets veileder «Grad av utnytting»:

a) ENEBOLIG
Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.

b) ENEBOLIG MED UTLEIEDEL/SEKUNDÆRLEILIGHET:
Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.

c) SEKUNDÆRLEILIGHET:
En mindre del av en bolig kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige funksjoner.

d) TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT/HORISONTALDELT):
Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

e) TREMANNSBOLIG:
Frittliggende bygning beregnet for tre husstander, med tre tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

f) FIREMANNSBOLIG:
Frittliggende bygning beregnet for fire husstander, med fire tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

g) KJEDEHUS:
Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

h) REKKEHUS:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

i) LAVBLOKK:
Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

j) TERRASSERT BEBYGGELSE:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

§ 3-1-2 Felt K

a) Felt K tillates bebygd med alle hustyper definert i § 3-1-1

b) Gesimshøyde skal ikke overstige 13 meter og mønehøyden skal ikke overstige 15 meter over planert terreng.

c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40%

d) Det tillates gesimshøyde over 13 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.

§ 3-1-3 Felt L, N og P

a) Felt L, N og P tillates bebygd med eneboliger, enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet eller tomannsboliger.

b) Bebyggelse skal ha saltak, pulttak eller flate tak.

c) Gesimshøyden skal ikke overskride 8 meter og mønehøyden skal ikke overskride 10 meter over planert terreng. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.

d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % for eneboligbebyggelse og 30 % for tomannsboliger.

e) For eneboliger tillates det en sekundærleilighet/utleiedel på inntil 70 m2 BRA (bruksareal).

f) P1 skal ha adkomst fra o_KV2. P2 skal ha adkomst fra f_FA3.

§ 3-1-4 Felt M

a) Felt M1 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 3-1-1, bortsett fra lavblokk.

b) Felt M2, M3 og M4 tillates bebygd med eneboliger, enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet eller tomannsboliger.

c) Bebyggelse skal ha saltak, pulttak eller flate tak. M1 skal bebygges med hus med flate tak.

d) Gesimshøyden skal ikke overskride 8 meter og mønehøyden skal ikke overskride 10 meter over planert terreng. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.

e) Gesims-/mønehøyde for M1 skal ikke overskride 10 meter.

f) Felt M1 tillates med maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) på 40%

g) Felt M2, M3 og M4 tillates med maksimal tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) på 25 % for eneboligbebyggelse og 30 % for tomannsboliger.

§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)

a) o_KV1-2, med fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

b) Fyllings- og skjæringsskråninger som resultat av etablering av kjørevei med fortau skal såes til der dette er hensiktsmessig.

c) o_KV1-2, med fortau skal være offentlig. f_FA1 – 3 skal være privat/felles for alle eiendommer som atkomstveiene betjener.

§ 3-3 Lekeplasser (FL)

a) Lekeplass i plankartet skal utarbeides i tråd med kommunens norm for lekeplasser.

b) Lekeplassen (FL1) skal være felles for boliger i alle tilgrensende boligfelter.

c) Sandlekeplass for felt K på minimum 100 m2 skal dokumenteres i utomhusplan.

d) FL1 er felles for alle boliger innenfor planområdet, og nærlekeplass for boligene innenfor felt L, M, N og P.

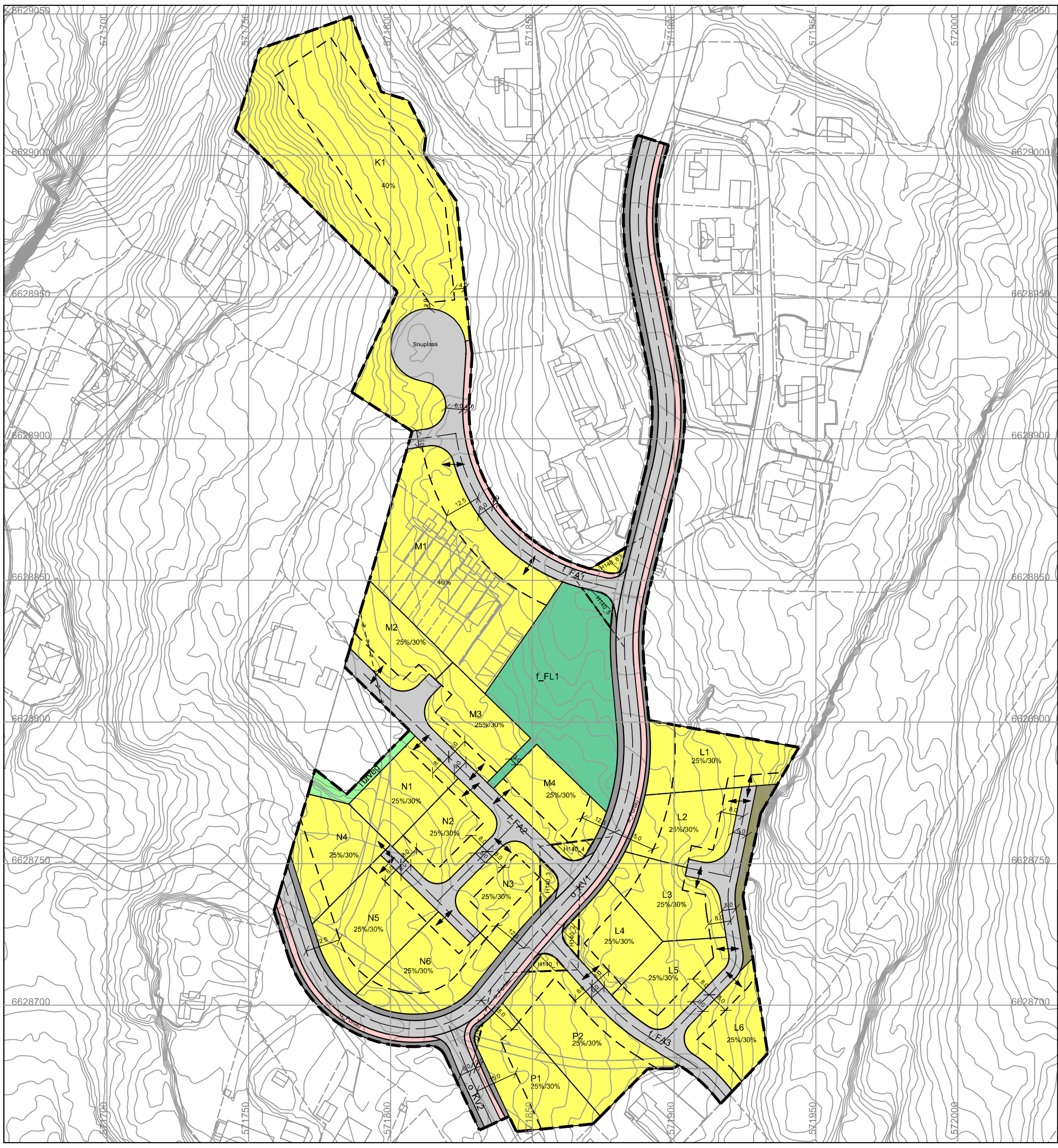
§ 3-4 Grønnstruktur – Turveg.

Turvegen skal tilrettelegges som gangforbindelse og skal være privat.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Frisiktsone (Fr)

Frisiktsoner utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 80 cm over kjørebanen.



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.5

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

K1	Boligbebyggelse Felt K (1110)
L1-6	Boligbebyggelse Felt L (1110)
M1-4	Boligbebyggelse Felt M (1110)
N1-6	Boligbebyggelse Felt N (1110)
P1-2	Boligbebyggelse Felt P (1110)
f_FL1	Lekeplass (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

o_KV1-2	Kjøreveg (2011)
f_FA1-3	Adkomstveg (2011)
	Fortau (2012)
	Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
	Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

Turveg (3031)

HENSYNSONER (PBL §12-6 JF. §11-8)
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8a)

H140_1-7 Frisikt (140)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense (1203)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle- og avstandslinje (1259)
- Avkjørsel

o_ Offentlig arealformål
f_ Felles arealformål

BASISKART

Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref89
Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
Siste uttaksdato basiskart: 09.03.2015
Vertikalnivå: 2 (på grunnen/vannoverflate)
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 i A2 ark

0 25 50 75
Meters

N

Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

LIER KOMMUNE
UTSIKTEN – BRÅTAN, FELT K, L, M, N OG P PLANID 504-902-07-05

Rev.	Dato:	Tekst	Saksnr.
Planutvalget	19.03.2013	Mindre endring – FA1, justering av plan- og formålsgrense og adkomst til 100/25	14/2013
Planutvalget	17.02.2015	Mindre endring – Endring av eiendomsgrense mellom P1 og P2 og justering av plankart	14/2015

Saksbehandling i følge PBL §27-1

Saksgang	Dato	Saksnummer	Signatur
Planoppstart kunngjort:	29.03.2011		
1. gangs behandling i planutvalget:	14.02.2012	20/2012	JPV
Offentlig ettersyn i tidsrommet:	29.02 – 16.05.2012		
2. gangs behandling i planutvalget:	18.06.2012	63/2012	JPV
Kommunestyrets vedtak	19.06.2012	63/2012	
Planvedtak kunngjort	25.06.2012		

Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Plankart datert	Siste revisjonsdato plankart iht. vedtak	Kommunens saksnummer
Selvaag Bolig	Pir II Oslo AS	19.03.2013	17.02.2015	2011/889

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:

Ordfører

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Stoppopp 5A, 3425 REISTAD, med flere			
Hjemmelshaver:	, , med flere			

LIER KOMMUNE

Dato: 26/1-2026 Sign: EAEA

Målestokk 1:500



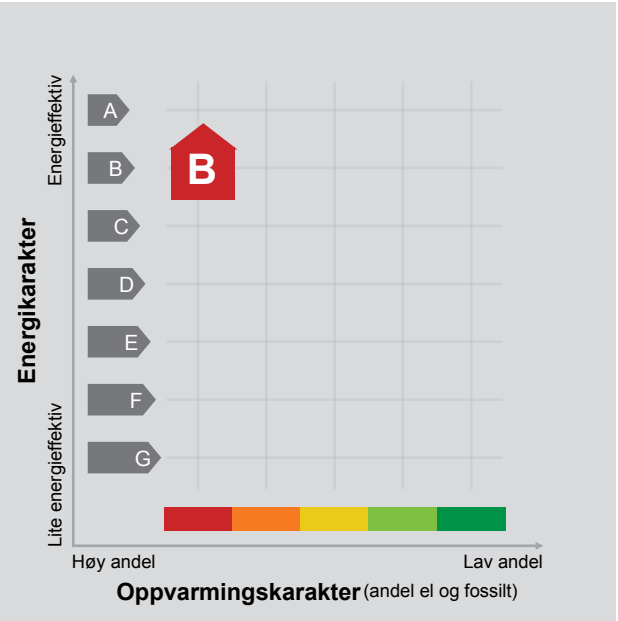
Tegnforklaring

- Nøyaktige eiendomsgrenser
- Middels nøyaktige eiendomsgrenser
- Mindre nøyaktige eiendomsgrenser
- Lite nøyaktige eiendomsgrenser
- Skisserte eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

Situasjonskartet inneholder ikke opplysninger om offentlige eller private hovedledninger for vann og avløp. Informasjon om vann og avløpsledninger kan hentes hos Lier VVA KF. Kontakt postmottak@lier.kommune.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Stoppopp 5A
Postnummer	3425
Sted	REISTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	300512686
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	d2d1f57d-93aa-45fa-92dd-68237854c2f3
Dato	04.05.2023



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)

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert 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: Stoppopp 5A
Postnr/Sted: 3425 REISTAD
Bolignr: H0102
Dato: 04.05.2023 9:30:36
Energimerkenr: d2d1f57d-93aa-45fa-92dd-68237854c2f3

Gårdsnr: 100
Bruksnr: 108
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 300512686

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stoppopp 5A, 3425 Reistad
Gnr. 100, Bnr. 108, Snr. 1 og Gnr. 100, Bnr. 93 og Gnr. 100, Bnr. 109, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Kristian Haltvik

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 38 650

E-post: kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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