PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

NØSTEVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

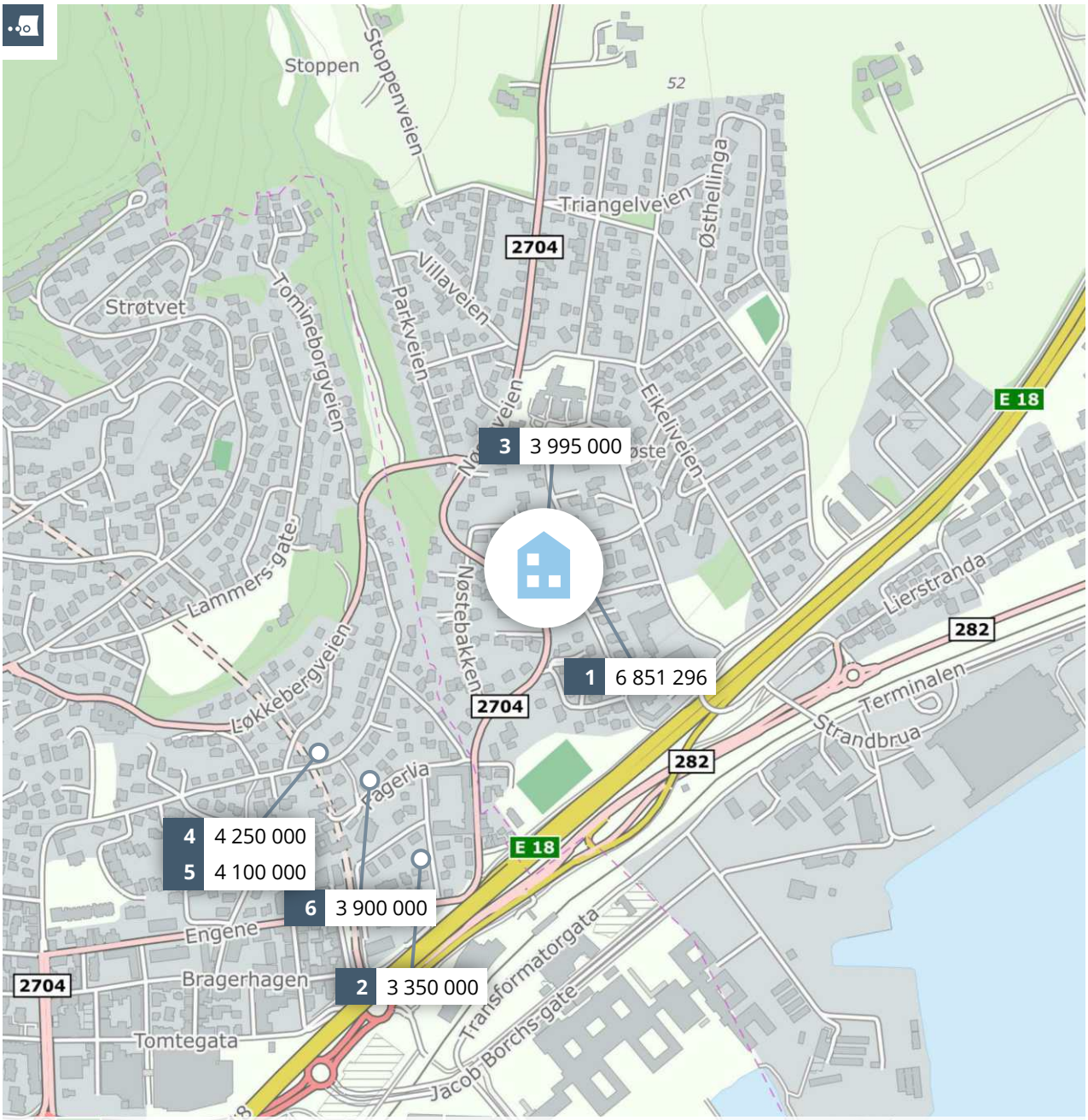
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NØSTEVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 12.02.2026

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

Nøsteveien 18, 3413 LIER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 14 BNR 78 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3312 LIER
GRUNNKRETS NØSTE 1

Verdivurdert til
3 990 000

62 537	4 052 537	66 435
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	17 m²	78 m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	2 500
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Baches vei 65				15.09.2025	6 490 000	**6 800 000**	51 296	6 851 296	**63 438**
	108 m²	2005	3. etg	2 sov						
2	Fjellheimgata 3				03.12.2019	3 400 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**50 758**
	66 m²	1953	1. etg	2 sov						
3	Nøsteveien 18				29.08.2024	3 950 000	**3 920 000**	75 000	3 995 000	**65 492**
	61 m²	1951	2. etg	2 sov						
4	Solbakken 39				16.10.2025	4 300 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**52 469**
	81 m²	1957	2. etg	2 sov						
5	Solbakken 39				07.04.2022	3 990 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**50 617**
	81 m²	1957	1. etg	2 sov						
6	Fagerlia 37				23.05.2023	3 800 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**59 091**
	66 m²	1930	1. etg	2 sov						

Velkommen til Nøsteveien 18 - en tiltalende 3-roms selveierleilighet med attraktiv og rolig beliggenhet i enden av en blindvei. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som du har busstopp rett ved, samt gangavstand til Brakerøya stasjon, Drammen sentrum og det nye sykehuset.

Leiligheten ligger i første etasje og er en endeleilighet med vinduer på tre sider, noe som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Planløsningen er god og funksjonell med stue og kjøkken i åpen løsning, med plass til både sofagruppe og spisebord. Pent kjøkken og peis i stuen skaper en lun og hyggelig stemning, og det er varmefolie i entré, stue og kjøkken.

Boligen har to gode soverom med garderobeløsninger, samt pent bad med gulvvarme. Fra stuen er det utgang til solrik balkong og hyggelig hage. God lagringsplass i to boder og parkering i garasje.

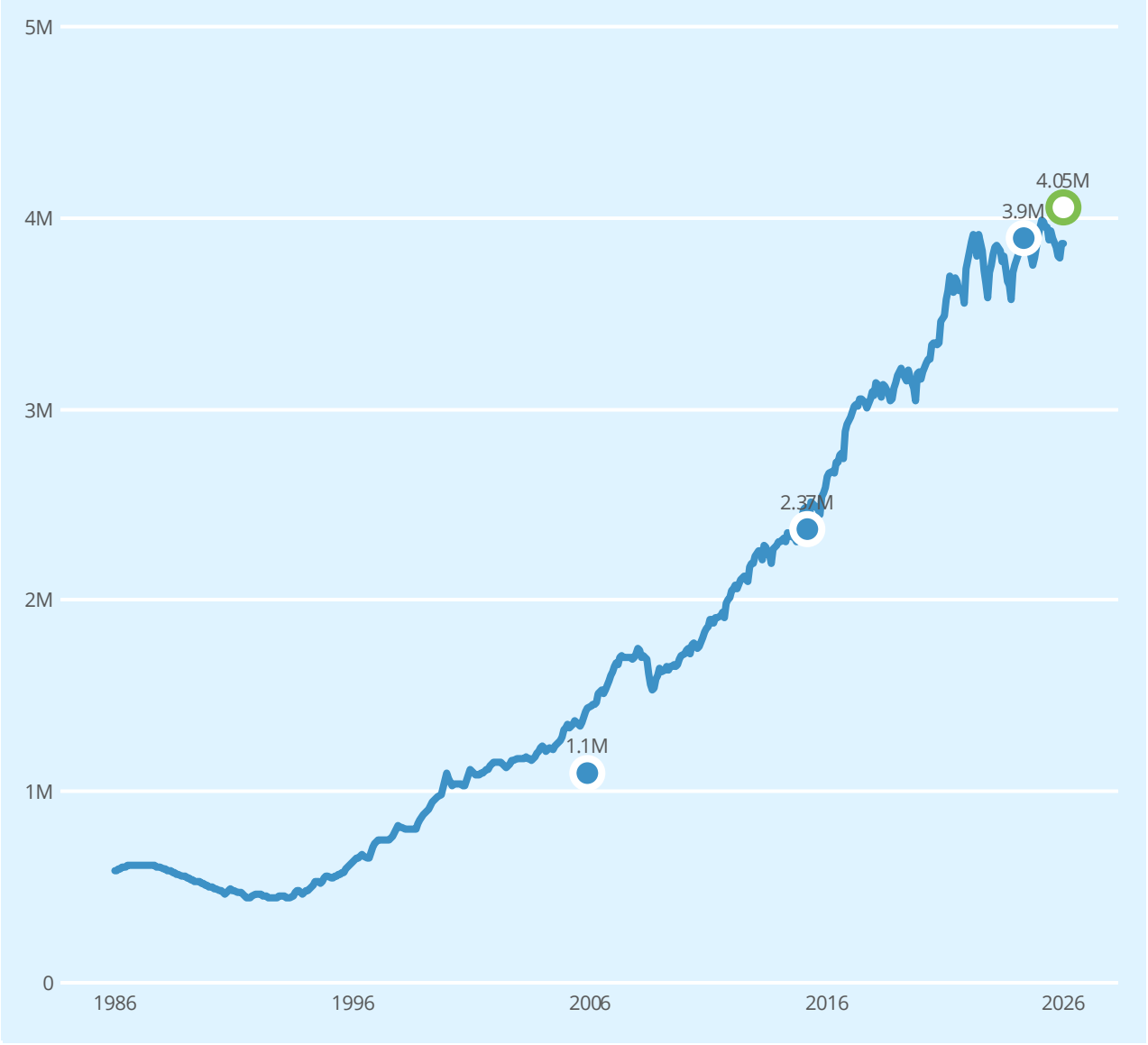
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2024	04.06.2024	03.08.2024	3 700 000	3 820 000	75 000	3 895 000	
28.05.2015	04.06.2015	13.07.2015	2 250 000	2 250 000	124 428	2 374 428	
10.01.2006	27.04.2006	26.05.2006	1 140 000	1 100 000	-	1 100 000	
13.07.1994		13.07.1994	-	390 000	-	390 000	1
20.05.1987		20.05.1987	-	500 000	-	500 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 3413 LIER nå

3
leiligheter til salgs

5.0M

4 743 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Leiligheter solgt i 3413 LIER siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

6.1M

5 993 000 Prisantydning i snitt

5 933 000 Salgspris i snitt

5.8M

Solgt i snitt i løpet av

88
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

66 435 Nøsteveien 18 Totalpris 4 052 537

64 262 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

52 617 LIER kommune i snitt siste 9 mnd

Fagtakst

Nøsteveien 18, 3413 LIER

Gnr: 14
Bnr: 78
Snr: 1
Anr: 0

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1951

BRA: 91 m²

BRA-i: 61 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	7	0	1

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
29.01.2026

Rapportdato
13.02.2026

Hjemmelshavere

Navn
Ida Fuglevik Hilden

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

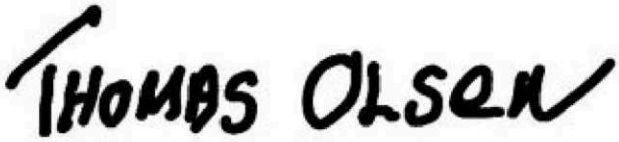


Navn
Thomas Olsen

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	77	61	16	0	5
Totalt m2	**77**	**61**	**16**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	61	0	61
Totalt m2	**61**	**0**	**61**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad
- Stue/kjøkken

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.
Leiligheten disponerer også 1/4 av felles loft.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
2stk boder i kjeller på 8m2

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m2	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

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

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Taket er tekket med betongstein.
- - 2 boder i kjeller.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

2013-2024

- Etterisolert med ny kledning i 2014
- Nytt tak i 2013
- Nye vinduer i perioden 2009 - 2014
- Ny hovedsikring i 2024
- Strømpeløsning i soilrør i 2024
- Informasjon fra styreleder:
- Det er påpudt utkobling av septiktank, her venter vi på saneringsprosjekt i regi av Lier kommune. Usikker på hva kostnadene blir for den enkelte husstand.
- Maling av huset innen 3-5 år.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Radon



Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet TG-2

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.2 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.

6.3 Balkong, terrasse, platting





Type	**Terrasse**
Det er etablert en terrasse på 5m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
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?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 5m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 22×098 Terrassebord.
Rekkverkshøyde er registrert til 81cm og tilfredstiller ikke krav til høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med både 2 og 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 2013 og 2014. Balkongdør med datostempling 1986.	

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 og 3-lags glass fra 2013/2014.

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: 22år

6.5 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:
7 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell på soverom
4 mm høydeforskjell på soverom 2
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.6 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	Tegl
Teglsteinspipe	

Er det montert ildsted?	Ja
-	

Type peis	Peis
-	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
-	

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

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

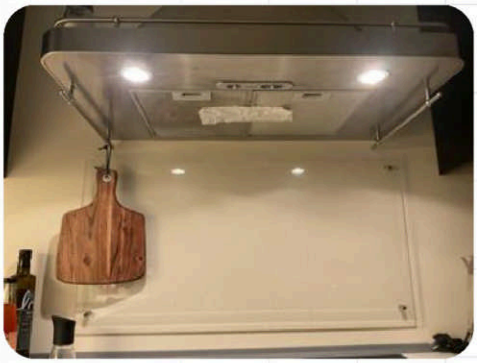
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

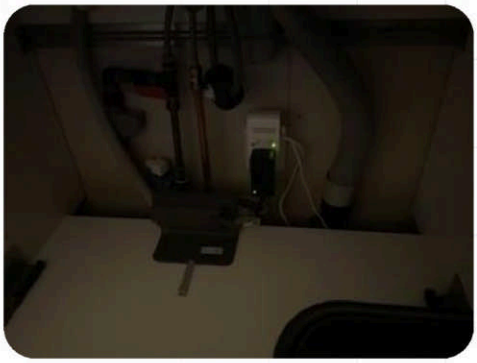
Oppsummering av ildsted TG-1

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

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

6.7 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er renovert mellom 2010-2015 (alder kan ikke bekreftes)	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2010-2015 (alder kan ikke bekreftes) og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og micro, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

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

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

Det er etablert mekaniskavtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 15år (estimert), avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

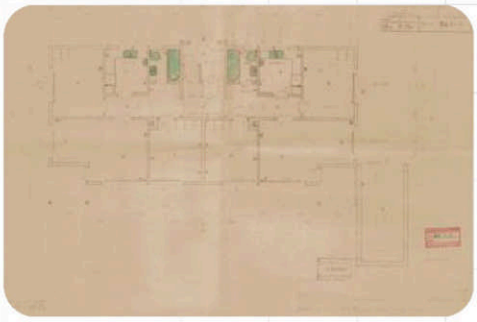
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja

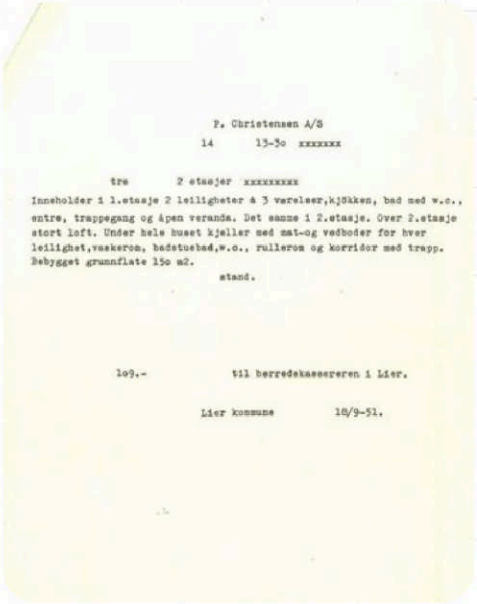
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.8 Lovlighet





P. Christensen A/S
14 13-3o xxxxxxx

tre 2 etasjer xxxxxxxxx
Inneholder i 1.etasje 2 leiligheter à 3 vereleser,kjökken, bad med w.c., entre, trappegang og åpen veranda. Det samme i 2.etasje. Over 2.etasje stort loft. Under hele huset kjeller med mat-og vedboder for hver leilighet,vaskerom, badstuebad,w.c., rullerom og korridor med trapp. Bebygget grunnflate 15o m2.
stand.

1o9.- til herredskasereren i Lier.

Lier kommune 18/9-51.

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**

Det er innvendige endringer i leiligheten.
- Rom godkjent som bad er byttet plass med rom godkjent som soverom.
- Bad er noe utvidet.
- Det er åpnet opp mellom stue og nåværende kjøkken.

Utførte endringer er fra hoveddel til hoveddel og utløser ingen søknadspliktig.
Det er dog noe uklart hvorvidt åpning mellom kjøkken/stue var bærevegg og hvordan dette er løst.

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

Leiligheten har ingen ulovlige bruksendringer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er trolig ikke etablert noen brannskille mellom boenheter. Dett utgjør en mangel etter dagens forskriftskrav.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

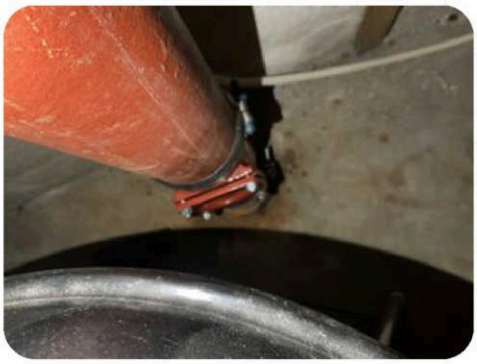
Det foreligger foreligger ferdigattest på bygget.

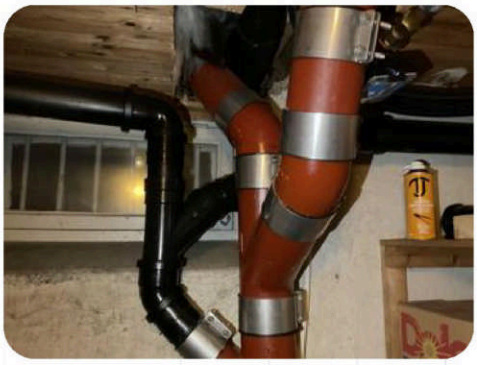
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

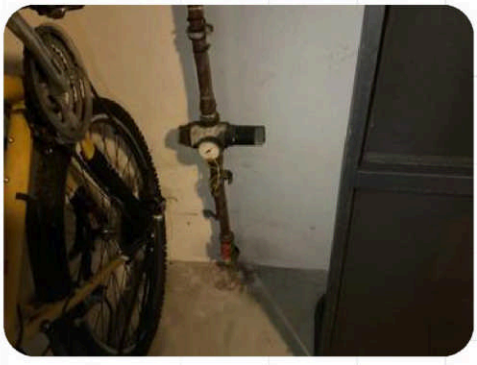
Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.

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**
-	

6.9 Avløpsrør





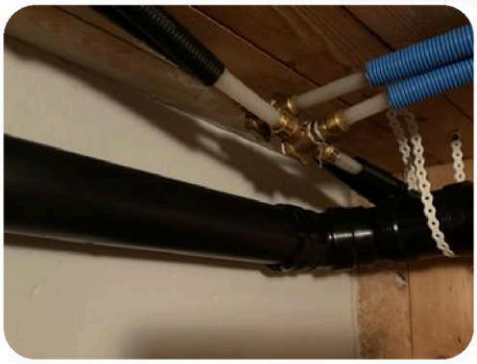


Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendig avløpsnett er skiftet rundt 2014. Felles anlegg er strømkjørt i regi av sameiet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er fra rundt 2014. Felles avløpsnett i kjeller er strømpekjørt i nyere tid.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller,
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.10 Vannledninger

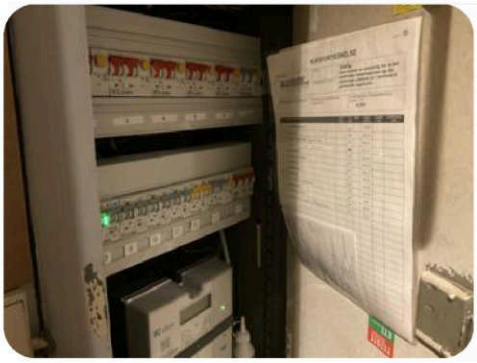


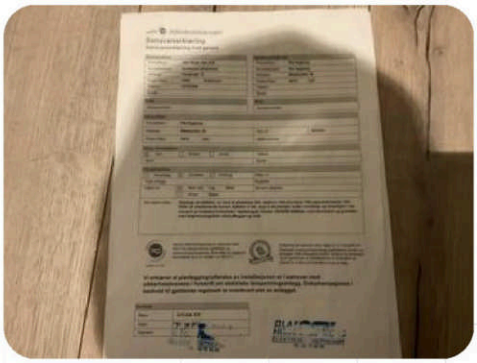
Type anlegg	**Rør i rør system**
Rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendig røropplegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til 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 med forgrening til kobber i kjeller.
Vannrør er skiftet i forbindelse med kjøkken/bad og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. er plassert ...
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.11 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 elektriske anlegget opplyses i tidligere salgsoppgave og være skiftet i 2014.

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 — **Ikke satt**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2014.
Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis 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 Olaf Helge ASK AS på utførte arbeider.
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 på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.12 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2003	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 23 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting. - Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke. - Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder. - Det anbefales å etablere lekkasjestopper. - Med bakgrunn i alder er det påregnlig med utskiftning av bereder.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.	

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

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

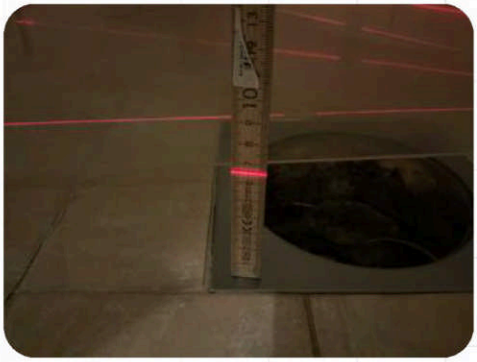
6.14 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2009 (kilde tidligere salgsoppgave)
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.

6.15 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)?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.
Vindu er plassert i våtsoner.

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: 8år.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens
- Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak:
- Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

6.16 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?	**Ja**

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

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

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig mansjett rundt rørgjennomføring i gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: år.
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.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn ikke synlig mansjett rundt gjennomføring samt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Konsekvens:
- Manglende tettesjikt rundt våtsoner og gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak:
Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

6.17 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.18 Ventilasjon





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

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har tilluft via luftespalte.
Rommet har naturlig ventilasjon (avtrekk)

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.19 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

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

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom til våtsone.

Ble det registrert fukt eller andre skader?	—

Oppsummering av fukt TG-IU

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

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Mdf veggpanel på 1 soverom. Øvrige rom malte overflater
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom malt trepanel.

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.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Varmekabler i stue, kjøkken, gang og gjeste soverommet.
- Ildsted plassert i stue.

6.22 Støy

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

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.23 Felles vaskerom



Skal TG-grad settes?	Nei

6.24 Garasje

Skal TG-grad settes?	Nei

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Radon

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2010-2015 (alder kan ikke bekreftes) og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og micro, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

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

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

Det er etablert mekaniskavtrekk.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 15år (estimert), avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 23 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid, plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder som er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.
- Det anbefales å etablere lekkasjestopper.
- Med bakgrunn i alder er det påregnlig med utskiftning av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

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

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.
Vindu er plassert i våtsoner.

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: 8år.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens
- Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak:
- Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det er ikke synlig mansjett rundt rørgjennomføring i gulv.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: år.
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.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn ikke synlig mansjett rundt gjennomføring samt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Konsekvens:
- Manglende tettesjikt rundt våtsoner og gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak:
Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har tilluft via luftespalte.
Rommet har naturlig ventilasjon (avtrekk)

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260038

Selger 1 navn
Ida Fuglevik Hilden

Gateadresse
Nøsteveien 18

Poststed	Postnr
LIER	3413

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 83260038

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fjerne septiktank og kobles på det kommunale kloakksystemet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260038

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260038

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: 83260038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Hilden	520b33b1eed811a75555d87772f7f8d961b0be75	03.02.2026 13:37:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260038

- 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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
83260038	03.02.2026

Adresse:	Nøsteveien 18, 3413 LIER
Hjemmelshaver(e):	Ida Fuglevik Hilden
Eiendom:	gnr. 14, bnr. 78, snr. 1 i Lier

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Drammen

Katrine Sunde
Eiendomsmegler

Eiendomsmegler Katrine Sunde | +47 90 52 78 10 | katrine.sunde@privatmegleren.no

Liavaag Eiendom AS | Nedre Torggate 20 | 3015 DRAMMEN

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 14, bnr. 78, snr. 1 i Lier
Adresse: Nøsteveien 18, 3413 LIER
Onr. 83260038

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr. 2500

Felleskostnader inkluderer: Felles lån, forsikring, strøm fellesområder, diverse, brøyting, diverse

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i: Fremtind/DNB Polisenr: 32834059 Forfall: 4 terminer Betalt: Kr. 6200, forfall 13.12.25 Neste forfall i mars

Andel felles gjeld kr.: 250.146 : 4 pr 1.1.26
Långiver / lånenr.: DNB
Lånets totale saldo: 250.146 pr 1.1.26
Lånetype: Bedriftslån Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats: Ca 8% pr
Dato siste termin: 20.12

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
«Sanering Nøste», utbedringsprosjekt Lier kommune (vei, vann, avløp, el). Sameiet må betale for arbeidet på egen tomt frem til tilkoblingen til offentlig ledning. Vi vet pr. i dag ikke hva dette vil koste. Det vil bli avklart etter befaring vår/sommer 2026.

Huset skal males sommeren 2026. Estimat: kr. 100.000.

PRIVATMEGLEREN

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Katrine Sunde | +47 90 52 78 10 | katrine.sunde@privatmegleren.no

Liavaag Eiendom AS | Nedre Torggate 20 | 3015 DRAMMEN

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Lise Skatvedt

Adresse: Nøsteveien 18, 3413 Lier

Telefon: 92638644

Fax:

E-post: Liskat59@gmail.com

Send svar til: kristian.haltvik@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Lier 10.2.26

_____

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Katrine Sunde | +47 90 52 78 10 | katrine.sunde@privatmegleren.no

Liavaag Eiendom AS | Nedre Torggate 20 | 3015 DRAMMEN

V E D T E K T E R

for

NØSTEVEIEN 18 I LIER

§ 1

Formålet

Nøsteveien 18 - gnr. 14 bnr. 78 i Lier

er stiftet av sameierne i Nøsteveien 18 i Lier

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med disse vedtekter.

§ 2

Eierforholdet

Nøsteveien 18
er oppdelt i 4 selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste.

§ 3

Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holde hvert år innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameierne velger forretningsfører og revisor.Med innkallingen skal følge årsregnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 1 måneds frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte. Sameiermøte kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettigede andelshavere samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§ 4

Sameiermøtet ledes av styret.
Hver seksjonseier har èn stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styret dobbeltstemme. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 5

Styret

Styret består av 4 medlemmer, formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år ad gangen. Gjenvalg kan skje.

§ 6

I fellesskap forplikter formann og ett styremedlem sameiet ved sin underskrift. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av betydning og er kun bemyndiget til å treffe avgjørelse i rent kontormessige anliggender.

§ 7

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

§ 8

Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen felles-strøm, vedlikehold av felles anlegg, honorar til forretningsfører og revisor.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à kontobeløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

§ 9

Sameiet har panterettsforbehold på hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Beløpets størrelse angis på skjøte ved første gangs overdragelse. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet vil sjenere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 90 % av seksjonens lånetakst.

§ 10

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 11

Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se § 12.

§ 12

Mislighold

Ved vesentlig mislighold av sameiepliktene er vedkommende sameier forpliktet til å fraflytte og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgitene, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling, vedtatt på sameiermøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 -fjorten- dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameierandel til ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiermøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med 3/4 flertall av samtlige stemmeberettigedes andeler.

Etterkommer ikke sameieren pålegget om fraflytting og overdragelse vedtar sameieren utkastelse etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva sameieren skylder sameiet.

§ 13

Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 14

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte.

§ 15

Diverse bestemmelser

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 3/4 flertall av samtlige stemmebe- rettigede.

§ 16

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser som angitt i Lov om eierseksjoner.

5170.10. 18925 /sed. 0 kf..

Nøstev. 18

Avsid 500.-

~~Sept. 000. 350.~~

Utskriftsdato: 02.02.2026

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.**	14	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nøsteveien 18, 3413 LIER								

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	3 867,95 kr
Vann	3 192,45 kr
Sum	**7 060,40 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.



Utskriftsdato: 02.02.2026

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.**	14	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Nøsteveien 18, 3413 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
00123190	122	30.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	45

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.

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	14	78	0	1

Adresse:	Nøsteveien 18, 3413 Lier

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	23.01.2024	
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:	15.05.2023	
Merknader til feiingen:	Deler røyk løp	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Ikke utfakturert 2026.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 03.02.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Resultat etter brannforebyggende tiltak

15.05.2023

Til ELLINGSEN ANNICA

Gjelder Nøsteveien 18-H0101

Ref. saksnr: 2023/8948

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

ELLINGSEN ANNICA
NØSTEVEIEN 18
3413 LIER

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/826 Nøsteveien 18-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 23.01.2024 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jimmy Nguyen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	23.01.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Jimmy Nguyen
Beskrivelse:	Tatt skorsteinens alder og generell slitasje i betraktning, anbefales skorsteinen rehabilitert på sikt.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget

ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Korrespondanse oversikt avvik: Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved skorstein.

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 18.06.2025

Drammensregionens brannvesen IKS

HILDEN IDA FUGLEVIK
Nøsteveien 18
3413 LIER

BERG TORILD
VEI 218 15
9170 LONGYEARBYEN

Saksnummer: 2025/10604 Nøsteveien 18-H0101

Hei.

Vi tenker rehablitering innen utgangen av 2027.

Stein Harald Lie
Drammensregionens brannvesen IKS
telefon: 32044478
mail: stein.harald.lie@drbv.no

Fra innbygger: HILDEN IDA FUGLEVIK

Publisert: 17.06.2025

Hei, når er frist for å rehabilitere skorsteinen?

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 16.06.2025

Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.

Korrespondanse oversikt avvik: Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved skorstein.

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 19.08.2025

Drammensregionens brannvesen IKS

HILDEN IDA FUGLEVIK
Nøsteveien 18
3413 LIER

BERG TORILD
VEI 218 15
9170 LONGYEARBYEN

TILFREDSTILLENDE TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2025/10603

Feierseksjonen har den 10.07.2025 mottatt skriftlig tilbakemelding om retting av avvik påpekt i tilsynsrapport.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende.

Avvik er nå lukket.

Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Vennlig hilsen
Stein Harald Lie
Feierseksjonen

32044440

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 18.06.2025

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

HILDEN IDA FUGLEVIK
Nøsteveien 18
3413 LIER

BERG TORILD
VEI 218 15
9170 LONGYEARBYEN

Saksnummer: 2025/10604 Nøsteveien 18-H0101

Hei.

Vi tenker rehablitering innen utgangen av 2027.

Stein Harald Lie
Drammensregionens brannvesen IKS
telefon: 32044478
mail: stein.harald.lie@drbv.no

Fra innbygger: HILDEN IDA FUGLEVIK

Publisert: 17.06.2025

Hei, når er frist for å rehabilitere skorsteinen?

Fra brannvesenet: Stein Harald Lie

Publisert: 16.06.2025

Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.

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:	**14**	Bnr:	**78**	|Fnr.		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Nøsteveien 18, 3413 Lier**						
Eier:	**Ida Fuglevik Hilden**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			**Beregnet areal: 1457 m2**				

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**M2? Må måles opp.**
Byggtype:	**Del av 4-mannsbolig.**
Angivelse av alder:	**Boligen i 1950, 1stk garasje i 1987 og tak over inngangsparti i 2007.**

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

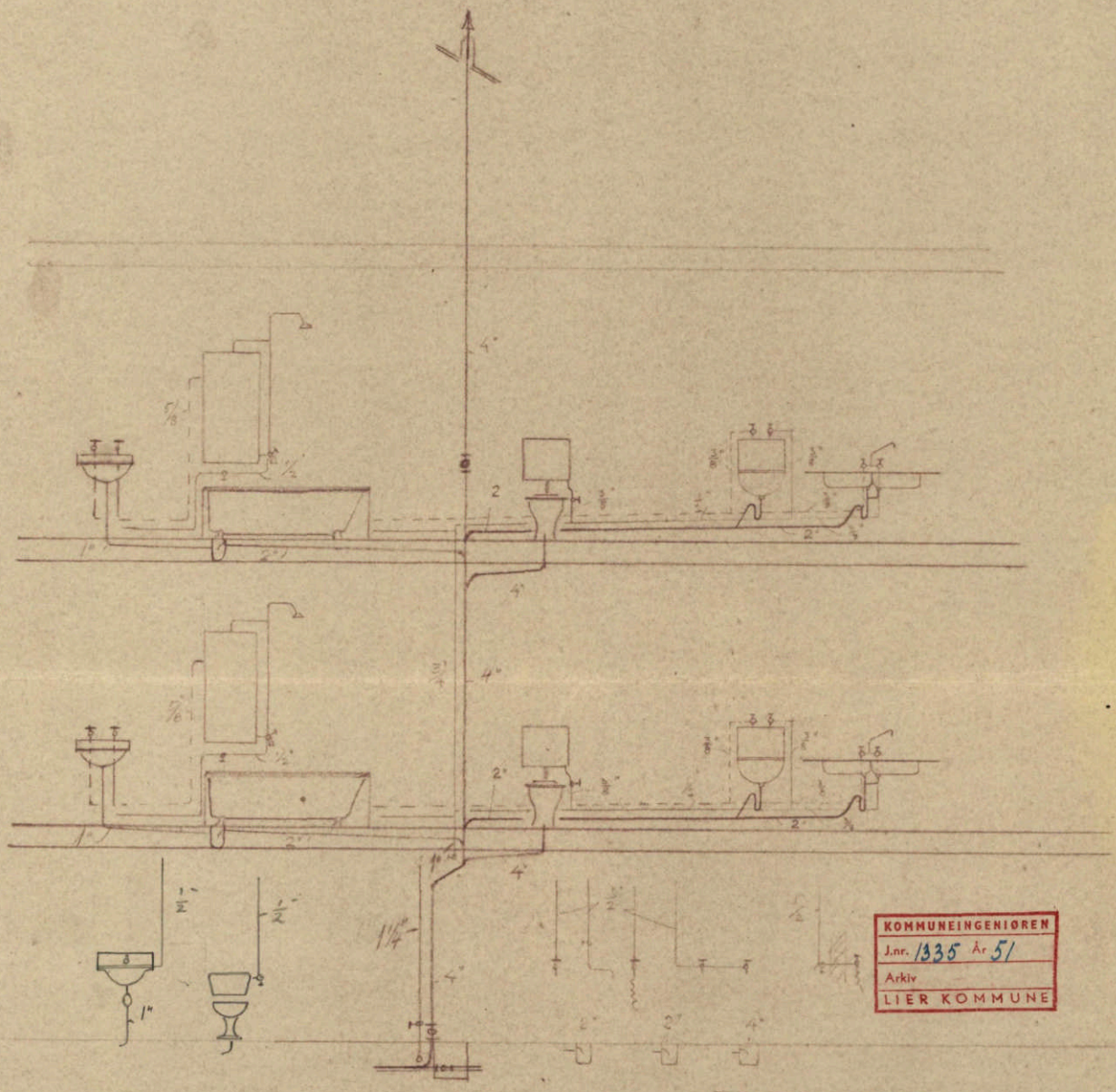
Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	**Nei.**

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:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:



Oppsett I-II.

KOMMUNEINGENIØREN
J.nr. 1335 År 51
Arkiv
LIER KOMMUNE

Lier Kommune
30 NOV 1951
Kommuneingeniørens

P. CHRISTENSEN A/S.

~~INDRE~~ VESTRE NØSTE

SKJEMA

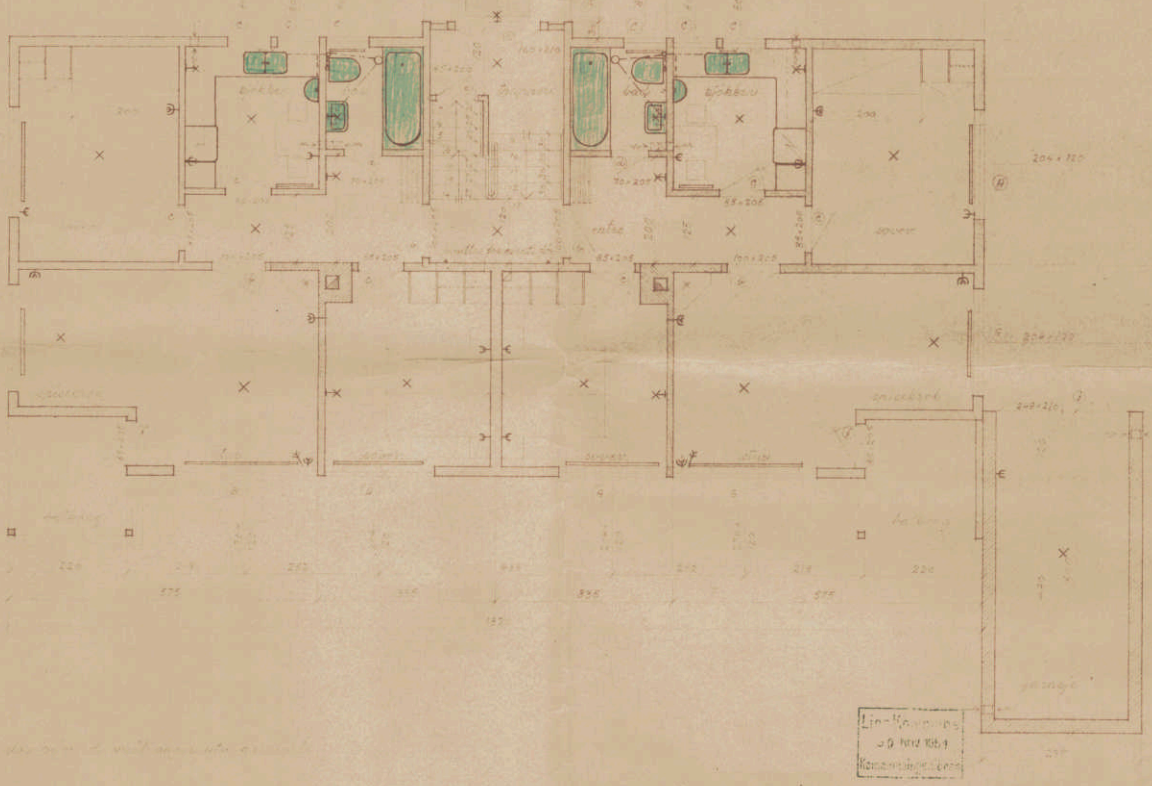
CARL G. KNUDSEN A/S
POSTBOKS 43 DRAMMEN
AUT. RØRLEGGERFORRETNING - INGENIØR M.I.E.E.

Tegnet [illegible] 13/10-49.

M.= 1:50.

Tegn. nr. 567.

P. CHRISTENSEN &
~~EUGENE~~ VESTRE NØSTE
1 - 2 etg.
ARK. G. KNUDSEN A/S
M.= 1:50
Tegn. nr. 567-3



KOMMUNEINGENIØREN
Jnr. 1835 År 61
Arkiv
LIER KOMMUNE

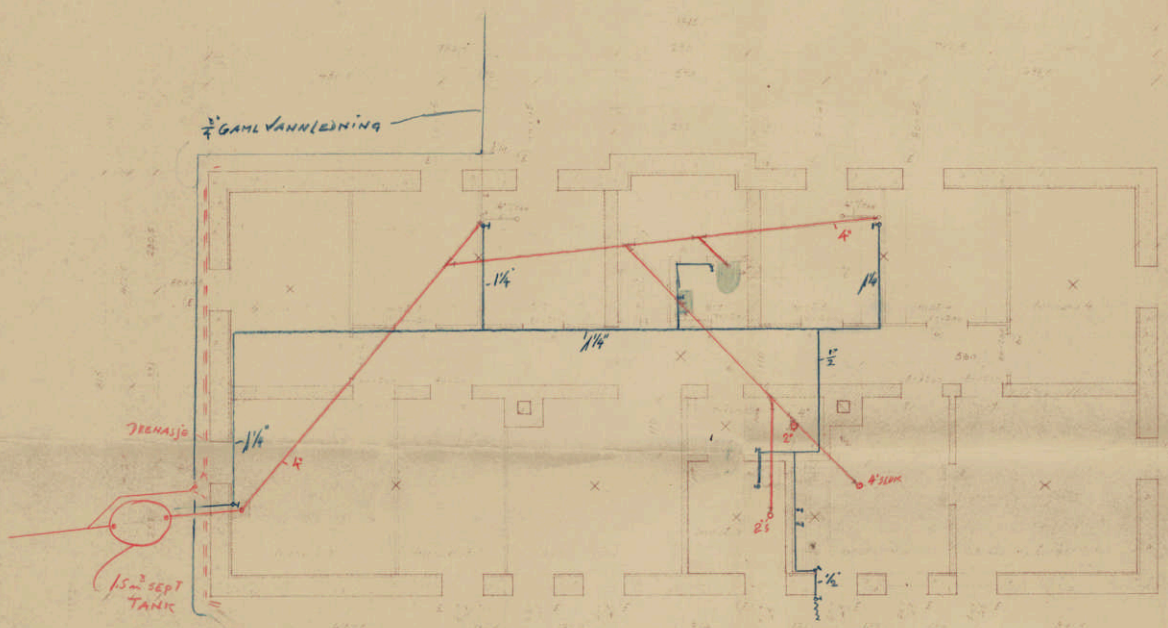
Lier Kommune
29 NOV 1961
Kommuneingeniøren

1. ETASJE

P. CHRISTENSEN &

11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



P. CHRISTENSEN & Co
VESTRE NÆSTE
PLAN AV KJELLER SANITÆRE.

CARL G. KNUDSEN A/S
POSTBOKS 43 DRAMMEN
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT - INGENIØR M.N.L.F.

Tegnet: DK 8/5-51
M.= 1/50
Tegn. nr. 567 - 2

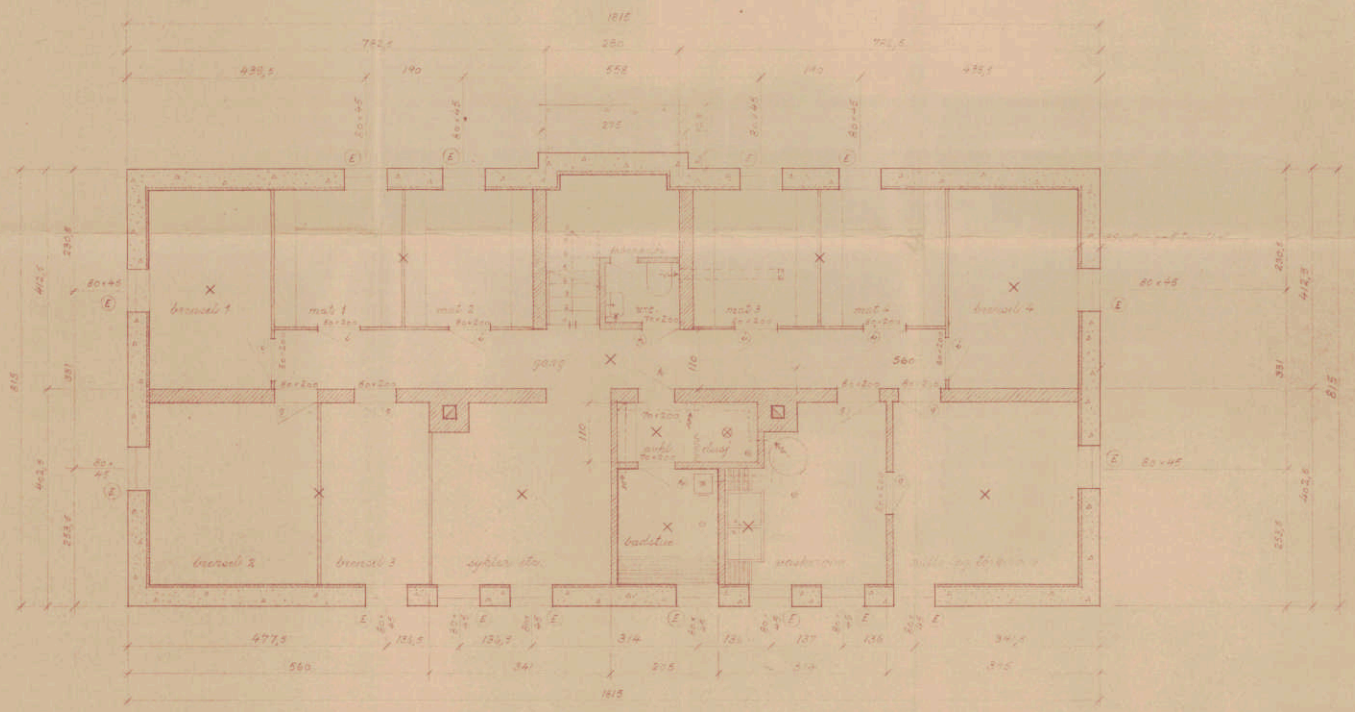
Lier Kommunes
30 NOV 1951
Kommunalingeniøren

KOMMUNEINGENIØREN
Inn 1955 for 51
Arkiv
LIER KOMMUNE

KJELLER

FIREMANNSBOLIG

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



dør og vindusmål angir utv. karmmål

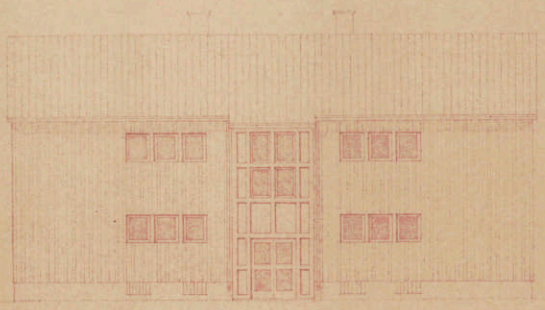
rettet: 3-9-49
" 14-10-49 - inv. innk.
" 3-11-49
" 15-5-50

KJELLER

P. CHRISTENSEN & S, Firmamnsbolig, Ø. Nøstad, mål 1:50, bb. 16B

Drammen, 16. aug. 1949. Pål Grønn Pinkerton Wilberg - Arne Greisager
ark. m. n. a. l.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



mot nord



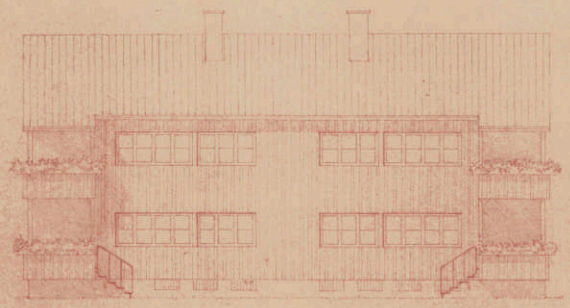
mot vest

Approbert

15

P. CHRISTENSEN A/S 4-roms bolig, Ø. Nøsted, Drammen mål 1:100.
Drammen, den 6 juli 1949 Bygnar: Ørbeck Olsen Arne Grønager, arkitekt mnl.
rettet: 10-8-49 / 3-9-49 / 31-10-49 / 3-2-50 / 16-5-50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



mot syd



mot øst

Bygningsrådet i Lier

Approbert

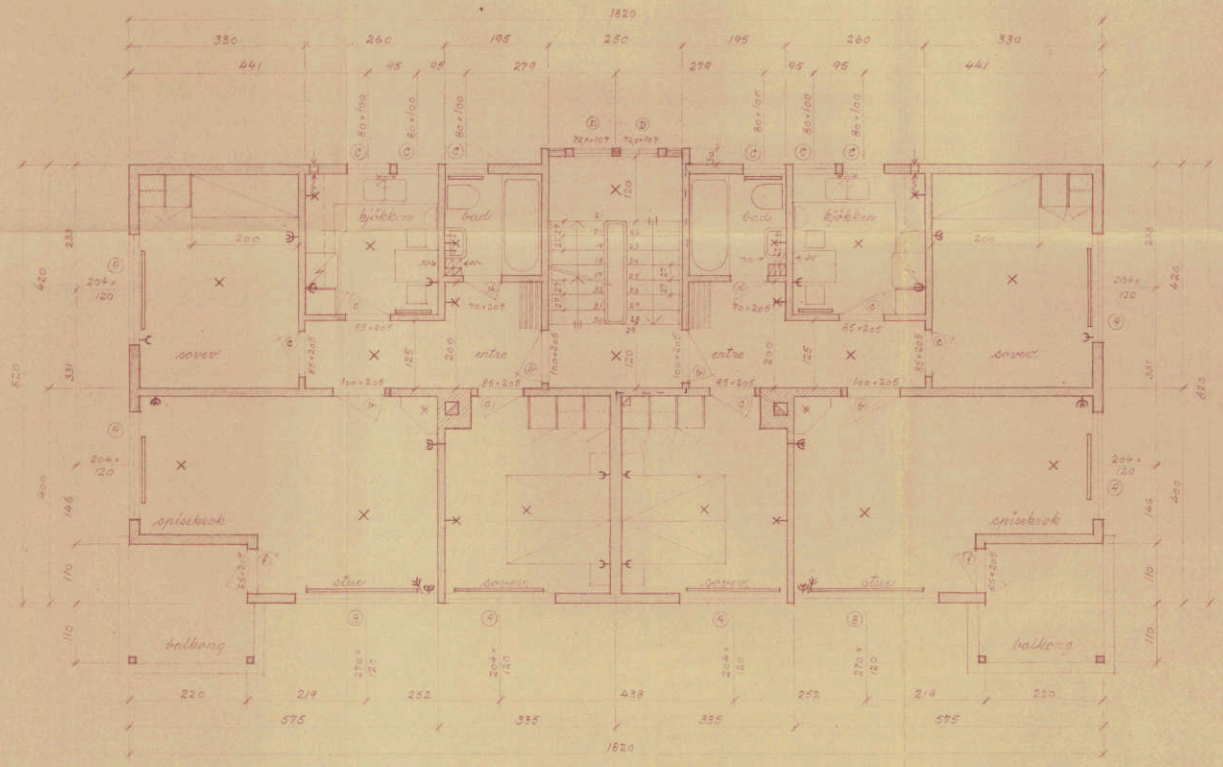
P. CHRISTENSEN A/S 4-mannsbolig, V. Nøsted; Drammen mål 1:100

Drammen, den 6 juni 1949. Dagmar Ankerlien Nilsen Arne Grønager arkitekter

rettet 22-2-49 / 3-7-49 / 31-10-49 / 3-2-50 / 10-5-50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



• i loftstrapp og på loft tilsammen 4 lampepunkter

dør- og vindusmål angis ute karmmål

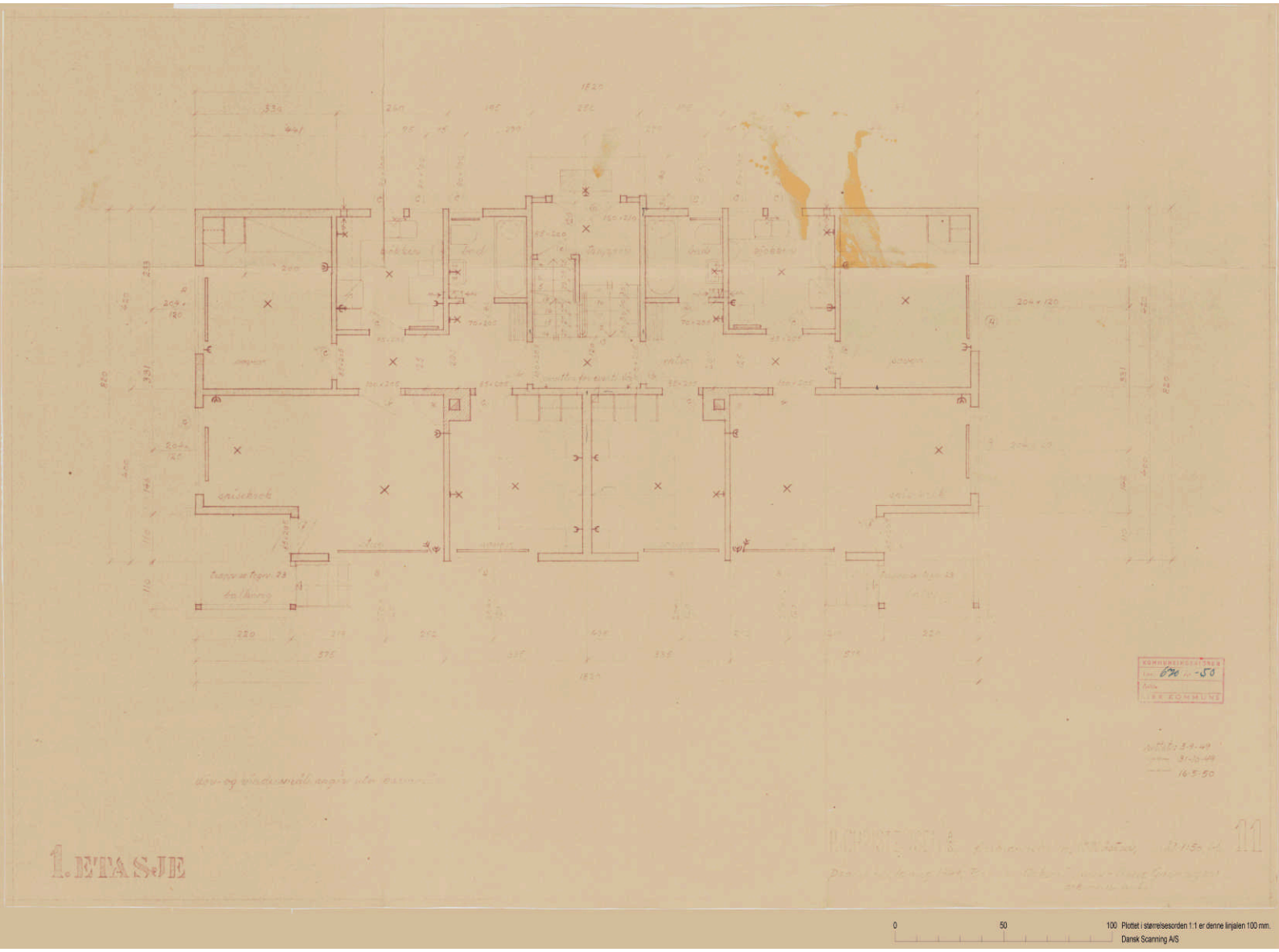
rettet: 3-9-49 / 6-9-49 / 3-11-44 /

2. ETASJE

P. CHRISTENSEN A/S, Arkitektavdeling, Kr. Nøsted, mål 1:50, bl. 12

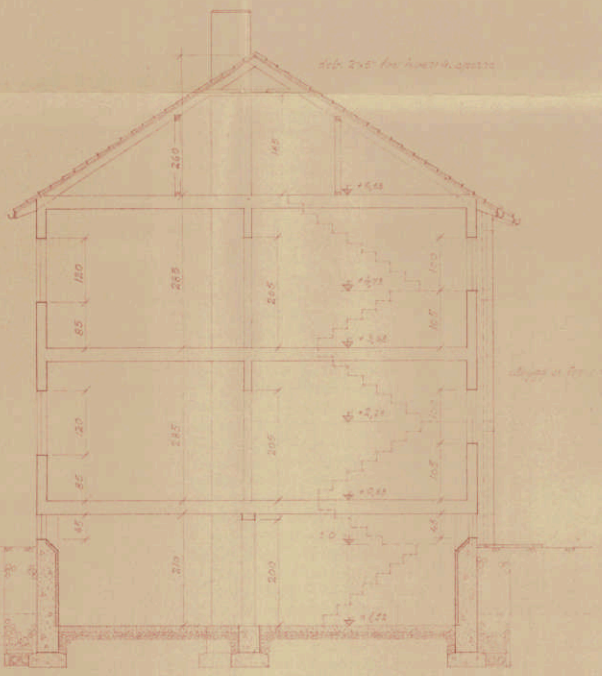
Drammen, 10. aug. 1949. Dagnar Anker Tillerø - Anne Grønager
arkitekter m.n.a.f.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



1. ETASJE

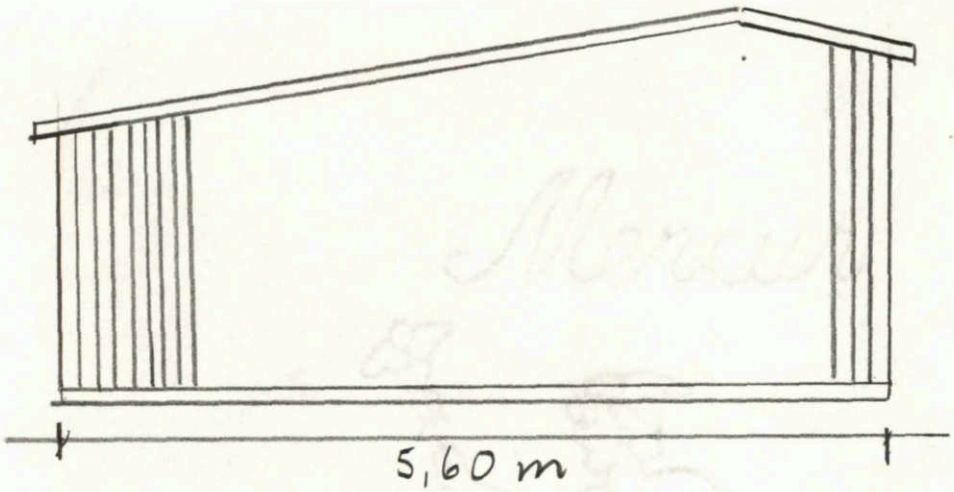
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

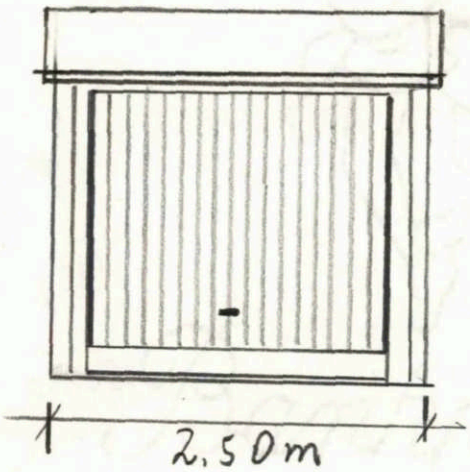


SNITT

P. CHRISTENSEN A/S,

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





M 1:50

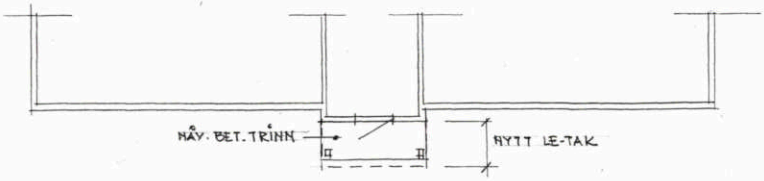
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
29 APR. 1987
Ark./Jnr. 511-14/78
Til
Saksbeh. P.B.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



PLANUTSNITT 1.ETG.

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
07.05.2007

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07/6063

NØSTEVEIEN 18 · LE-TAK OVER INNGANG

FASADER OG PLANUTSNITT MÅL 1:100
LIER 24 11 06

P. Christensen A/S

14 13-3o xxxxxxx

tre 2 etasjer xxxxxxxxx

Inneholder i 1.etasje 2 leiligheter á 3 værelser,kjökken, bad med w.c., entre, trappegang og åpen veranda. Det samme i 2.etasje. Over 2.etasje stort loft. Under hele huset kjeller med mat-og vedboder for hver leilighet,vaskerom, badstuebad,w.c., rullerom og korridor med trapp. Bebygget grunnflate 15o m2.

stand.

1o9.- til herredskassereren i Lier.

Lier kommune 18/9-51.

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:	**14**	Bnr.	**78**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Nøsteveien 18, 3413 Lier**						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://
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.

Egengodkjent av Lier kommunestyre 21. juni 1994, sak 61

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET NØSTE DELER AV GNR. 14, 15 OG 16

1.0 FORMÅL

1.1 Formålet med reguleringsendringen er å legge forholdene til rette for å forbedre Nøsteområdet som boligområde. I denne forbindelse ønsker vi å legge til rette for at boligtilbudet suppleres med lettstelte livsløpsleiligheter.

1.2 Den etablerte næringsvirksomheten i området er tenkt opprettholdt, men dersom virksomheten skal legges om eller ny etableres, vil hensyn til området som boligområde veie tungt i vurdering av ny virksomhet.

2.0 GENERELT

2.1 Det regulerte området er på plankart vist med reguleringsgrense.

2.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
   Boliger (B1-B42)
   Industri/kontor (I)
   Offentlige bygninger (O)
   Allmennyttige formål (A)

2. LANDBRUKSOMRÅDER
   Jordbruk/gartneri (J)

3. TRAFIKKOMRÅDER
   Kjøreveg
   Gangvei, fortau
   Annet trafikkareal

4. FRIOMRÅDER
   Park, turveg, lek (FR1-FR8)

6. SPESIALOMRÅDER
   Bevaringsområde (S)

7. FELLESOMRÅDER
   Felles avkjørsel, parkering
   Felles gangvei

3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dersom planutvalget krever det, skal det før byggemelding behandles, foreligge godkjent tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan for området.

3.2 Planutvalget skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

3.3 Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

3.4 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Avkjørslene skal være horisontale i en avstand av minst 1,5 meter fra opparbeidet vegkant.

3.5 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. I frisiktsoner må verken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 meter opp over de tilstøtende vegers nivå. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

3.6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygnings-vedtektene for kommunen.

4.0 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (B)

4.1 Det kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget og bygningstypen etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.

4.2 Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette for minst en av bygningens sider.

4.3 I områdene B1, B36 og B39-41 skal garasjer oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
Garasjens endelige plassering fastsettes av planutvalget.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 2 biler pr. bolig-enhet.

4.4 I områdene B37-B38 skal parkering/garasjering fortrinnsvis ordnes som fellesanlegg

Fellesanlegg dimensjoneres for minimum 1 garasje/carport + ½ biloppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom parkeringsbehovet dekkes på hver enkelt tomt, benyttes reglene i § 3 pkt. 3.

4.5 I område B42 bør parkering legges til den enkelte bolig. Atkomst til boligene fra P-plass må ikke være brattere enn 1:20.

Det skal dimensjoneres for 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. En biloppstillingsplass skal være vist i garasje. Er andelen småleiligheter (maks. 3 rom), høy (over 50%), kan parkeringsfaktoren reduseres til 1,5.

For bofellesskapene øremerket spesielle brukergrupper kan parkeringsbehovet dekkes i forbindelse med fellesanlegget for flerbrukshus/barnehage. Antall og typer oppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

5.0 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A)

5.1 I området kan det bygges forsamlingslokaler, barneparklokaler o.l.

5.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7.0 meter.

5.3 Antall og typer biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

6.0 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

6.1 I området kan det oppføres barnehage og offentlig tilgjengelig flerbrukshus i inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan det innredes underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.

6.2 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for enetasjes hus, og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette minst en av bygningens sider.

6.3 Antall og type biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

6.4 Barnehagens uteområde skal være tilgjengelig for offentligheten utenom barnehagens åpningstid.

7.0 SPESIALOMRÅDE BEVARING (S)

7.1 Intensjonene med å regulere området til bevaringsformål er å få rehabilitert og vedlikeholdt hageanlegget til den gamle villaeiendommen Ekely slik det ble anlagt i 1915. Offentligheten skal ha adgang til hageanlegget.

7.2 Tiltak som endrer anlegget i forhold til sin opprinnelige oppgave fra 1915 må forelegges fylkeskonservatoren i Buskerud til uttalelse før de kan legges fram for planutvalget til godkjenning.
Kontorbygget skal spille en viktig rolle som tyngdepunkt i hageanlegget.
Bygget må ha høy arkitektonisk kvalitet og fungere sammen med hageanlegget uten å dominere dette.

7.3 Man kan bygge et kontorbygg på inntil 2500 m^2 bruksareal innenfor de inntegnede byggerenser. Det tillates også etablert en parkeringskjeller på maksimum 1200m^2. brutto under bygningen. Kjelleren kan gå utenfor byggegrensen i sør dersom den ikke forandrer eksisterende terreng eller bevaringsverdig vegetasjon og ikke er synlig fra andre steder enn ved innkjøringen.
Bygget kan være på inntil 3 etasjer over parkeringskjelleren og ha en gesimshøyde på maks. 8.0 meter. Vertikale elementer som er viktige for byggets karakter kan bryte gesimsen. Masseoppbygging, takform, materialvalg, farver og vindusutforming må godkjennes av planutvalget.

7.4 Parkering skal skje i kjelleren med innkjøring som antydet på planen. Endelig plassering og utforming av innkjøringen må tilpasses hageanlegget og godkjennes av planutvalget.

I forbindelse med byggemelding kan utbygger foreslå inntil 6 gjesteparkeringsplasser på mark som må godkjennes av planutvalget. Antall biloppstillingsplasser skal være 1 pr. 50 m^2 bruksareal.

7.5 Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser anlegget slik det ligger før prosjektet skal gjennomføres og hvordan det vil bli etter utbyggingen. Prosjektet skal illustreres ved hjelp av modell, perspektivtegninger eller tilsvarende, på en slik måte at planutvalget kan danne seg et klart billede av planens konsekvenser for hageanlegget og omgivelsene for øvrig.

8.0 OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, INDUSTRI OG KONTOR (I)

8.1 Ny industri- og annen virksomhet i det eksisterende anlegget eller i området for øvrig, skal godkjennes av planutvalget. Planutvalget kan ved skjønn avvise tiltaket dersom rådet finner at det ikke harmonerer med områdets karakter som boligområde.

8.2 Bebyggelsen skal oppføres som branntrygge bygninger og høyden må ikke overstige 7 meter over ferdig planert terreng ved gesims i gjennomsnitt. Takform og mønehøyde må godkjennes i hvert enkelt tilfelle etter planutvalgets skjønn.

8.3 Ubebygde deler av tomten må ikke benyttes til lagring.

8.4 Uteområdet mot tilstøtende boligområder skal opparbeides parkmessig og holdes i hevd.

8.5 Inngjerding av tomten skal fortrinnsvis skje vha. beplantning eller innplantet gjerde. Inngjerding skal anmeldes planutvalget for godkjenning av plassering, høyde, konstruksjon og farge.

8.6 Antall opparbeidede biloppstillingsplasser på egen grunn skal være:

produksjonsformål	1 plass pr. 100m^2 bruksareal
lager	1 plass pr. 200m^2 bruksareal
kontor	1 plass pr. 50m^2 bruksareal

9.0 OMRÅDE FOR JORDBRUK OG GARTNERI (J)

9.1 I området kan det oppføres bygninger og anlegg med tilknytning til gartneridrift. Anleggenes utforming og plassering skal godkjennes av planutvalget, som også kan kreve at det sendes inn samlet arealbruks- og bebyggelsesplan for godkjenning.

9.2 Bygningers høyde og utforming skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

9.3 Planutvalget kan tillate at det innredes bolig som har direkte tilknytning til virksomheten.

10.0 FRIOMRÅDER (FR)

10.1 I friområdene kan planutvalget tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. korttidsbarnehage med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

10.2 Terrengforandringer for å gjøre områdene bedre skikket til sitt bruk kan også tillates.

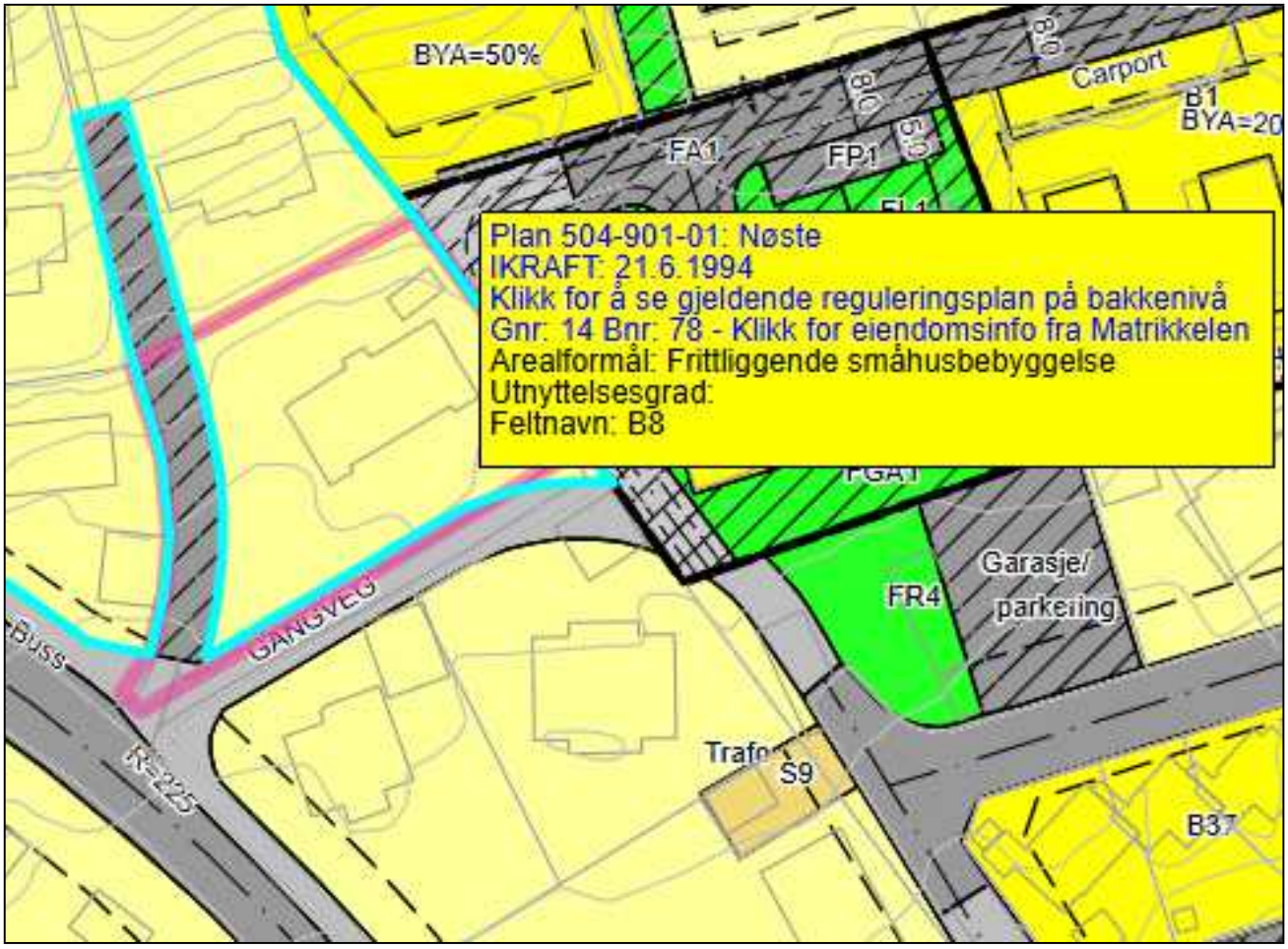
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**14**	Bruksnr.	**78**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Nøsteveien 18, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

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:	**14**	Bruksnr.	**78**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Nøsteveien 18, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

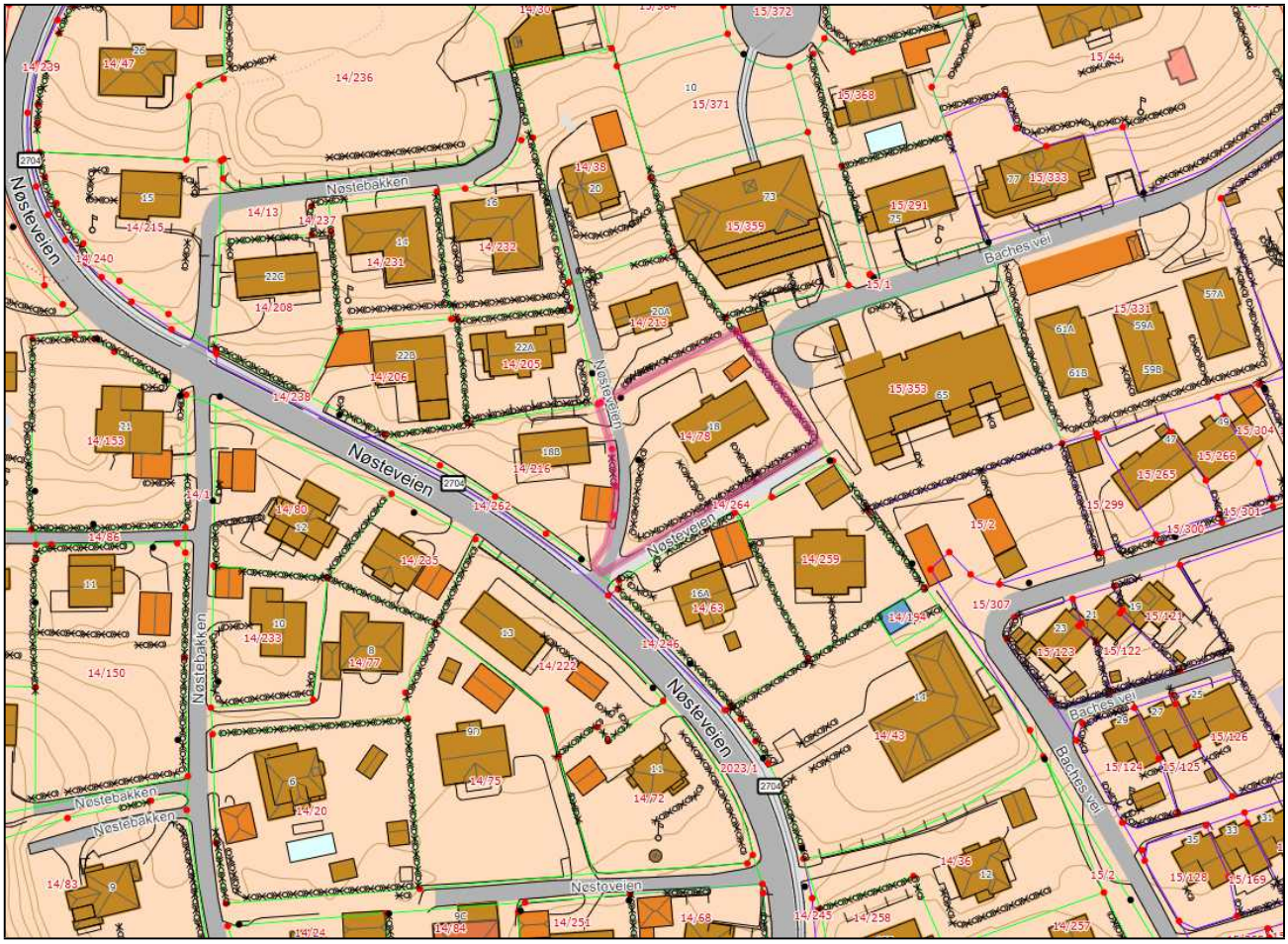
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

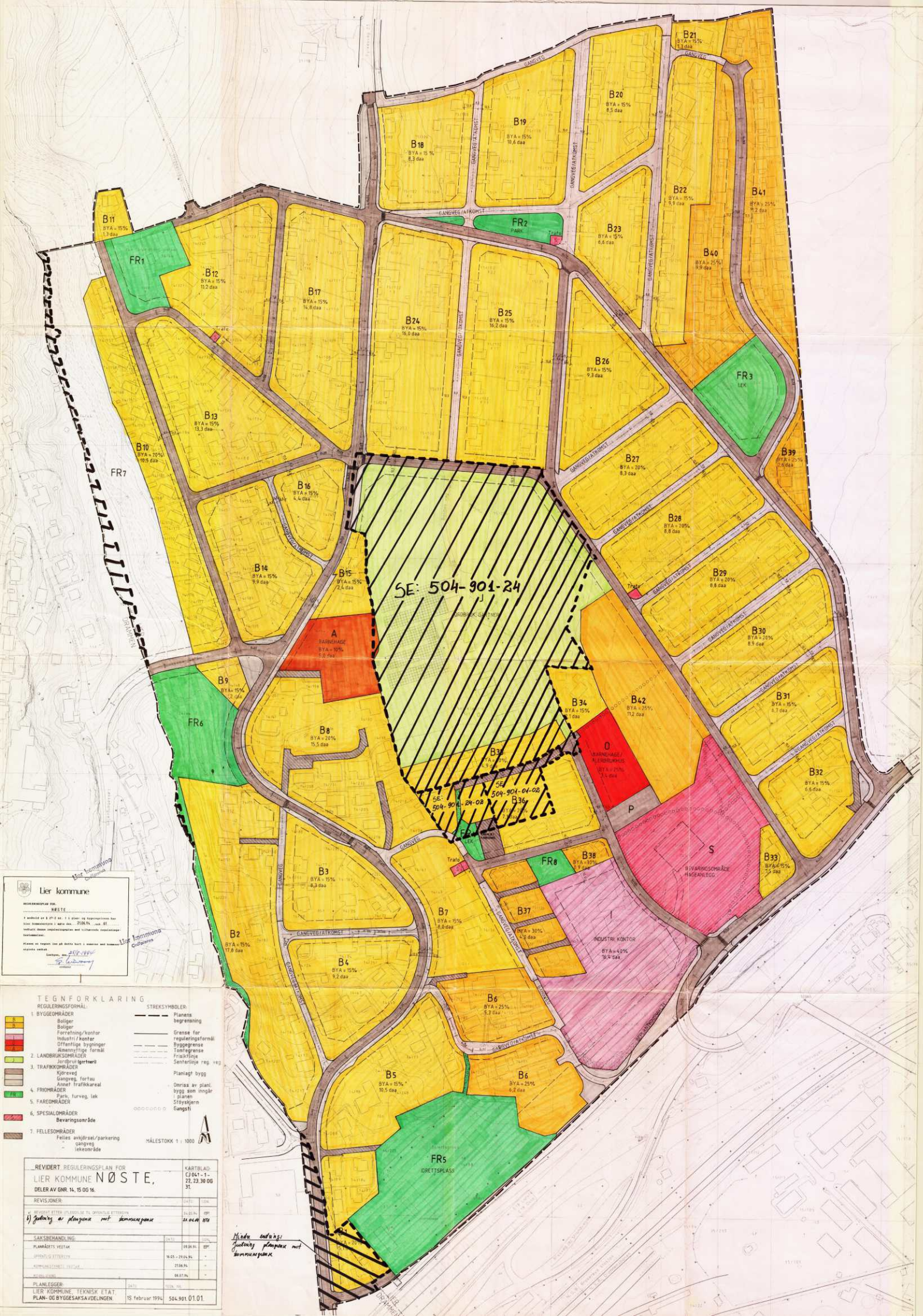
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**14**	Bruksnr.	**78**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Nøsteveien 18, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

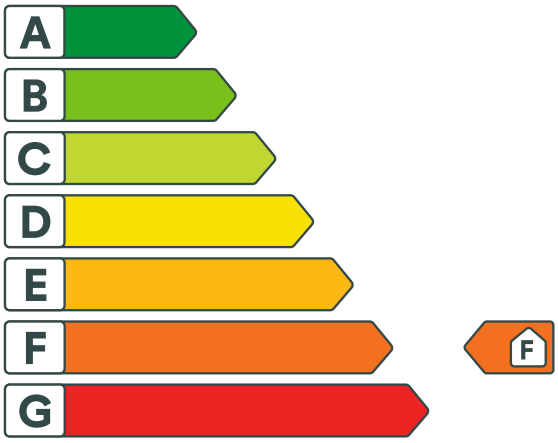

B1 BYA = 15% 1,3 daa
B2 BYA = 15% 17,8 daa
B3 BYA = 15% 8,3 daa
B4 BYA = 15% 9,2 daa
B5 BYA = 15% 10,5 daa
B6 BYA = 25% 5,3 daa
B6 BYA = 25% 6,2 daa
B7 BYA = 15% 8,0 daa
B8 BYA = 20% 15,5 daa
B9 BYA = 15% 2,1 daa
B10 BYA = 20% 10,5 daa
B11 BYA = 15% 1,3 daa
B12 BYA = 15% 11,2 daa
B13 BYA = 15% 13,3 daa
B14 BYA = 15% 9,9 daa
B15 BYA = 15% 2,4 daa
B16 BYA = 15% 4,4 daa
B17 BYA = 15% 14,8 daa
B18 BYA = 15% 8,3 daa
B19 BYA = 15% 10,6 daa
B20 BYA = 15% 8,5 daa
B21 BYA = 15% 1,1 daa
B22 BYA = 15% 9,9 daa
B23 BYA = 15% 6,6 daa
B24 BYA = 15% 16,8 daa
B25 BYA = 15% 16,2 daa
B26 BYA = 15% 9,3 daa
B27 BYA = 20% 8,3 daa
B28 BYA = 20% 8,8 daa
B29 BYA = 20% 8,8 daa
B30 BYA = 20% 8,9 daa
B31 BYA = 15% 6,7 daa
B32 BYA = 15% 6,6 daa
B33 BYA = 15% 7,5 daa
B34 BYA = 15% 1 daa
B35 BYA = 20% 4,9 daa
B36 BYA = 20% 2,8 daa
B37 BYA = 30% 4,9 daa
B38 BYA = 30% 0,9 daa
B39 BYA = 25% 1,6 daa
B40 BYA = 25% 9,9 daa
B41 BYA = 25% 11,2 daa
B42 BYA = 25% 11,2 daa
FR1
FR2 PARK
FR3 LEK
FR5 IDRETTSPLASS
FR6
FR7
FR8
A BARNEHAGE BYA = 10% 5,0 daa
O BARNEHAGE / KJØREBANE BYA = 25% 3,4 daa
P
S BEVARINGSOMRÅDE HAGEANLEGG
INDUSTRI, KONTOR BYA = 40% 16,4 daa
SE: 504-901-24
SE: 504-901-24-02
SE: 504-901-04-02
GÅRDBRUK/GARTNERI
GANGVEG/ATKOMST
GANGVEG
Trafo
Lier kommune
NØSTE
Lier kommune Godkjennes
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL:
1. BYGGEOMRÅDER
Boliger
Boliger
Forretning/kontor
Industri / kontor
Offentlige bygninger
Almennyttige formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk/gartneri
3. TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
Gangveg, fortau
Annet trafikkareal
4. FRIOMRÅDER
Park, turveg, lek
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
Bevaringsområde
7. FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel/parkering
gangveg
lekeområde
STREKSYMBOLER:
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje reg. veg
Planlagt bygg
Omriss av planl. bygg som inngår i planen
Støyskjerm
Gangsti
MÅLESTOKK 1 : 1000
REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR
LIER KOMMUNE NØSTE,
DELER AV GNR. 14, 15 OG 16.
KARTBLAD: CJ 041 - 1 - 22, 23, 30 OG 31.
REVISJONER:
b) justering av planens nøst kommunegrense
21.06.94
BTA
SAKSBEHANDLING:
PLANRÅDETS VEDTAK
09.04.94
EBF
OFFENTLIG ETTERSYN
16.03 - 29.04.94
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
21.06.94
"
KGL. GODKJENT
06.07.94
"
PLANLEGGER:
LIER KOMMUNE, TEKNISK ETAT
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN.
15. februar 1994
504.901.01.01.
Mindre endring: Justering planens mot kommunegrense.

enova

Energiattest



Adresse **Nøsteveien 18, 3413 LIER**	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258663**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160880090**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **423,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **459,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 957 kWh**



Nøsteveien 18, 3413 LIER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nøsteveien 18, 3413 LIER

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

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: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Nøsteveien 18, 3413 Lier
Gnr. 14, Bnr. 78, Snr. 1, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260038

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.
