PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KJENNERGRINDA 15

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN
LIER kommune
gnr. 163, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11809-1013 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EI1901

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remy Ostuft

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Remy Ostuft
Uavhengig Takstingeniør
remy.ostuft@tek-norge.no
900 24 048

Medansvarlig



Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan. Kjeller : Entré, hall med trapp, soverom, vaskerom, bod, trimrom, bad og garasje. Første etasje : etasje: gang med trapp, stue, kjøkken, bad og to soverom. Loft: loftstue, to soverom og toalettrom.

Boligen virker å være i normalt god stand, men flere bygningsdeler er fra byggeår og har oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag av plastbelagt/lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og grunnmur med murt forblending av skifer
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass
Velux takvinduer med isolerglass
Isolert ytterdør av tre og sidefelt med glass
Isolert ytterdør av tre
Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass
Terrasse i trekonstruksjon etablert på asfalt dekke. Utgang fra stue/kjøkken i første etasje
Utvendig trapp i betongkonstruksjon og belegningstein i trinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og teppe.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Gulv mot grunn av betong.
Boligen har etasjeskille i trebjelker.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad (1 etasje)

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom

Veggene har malte flater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask
Det er naturlig ventilering.

Bad (underetasje)

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Malt innvendig himling
laminat på gulv og våtromsplater på vegg
Rommet er innredet med toalett og servant med underskap
Naturlig ventilasjon (Kun lufting via ventil på velux)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber. Synlig rør i rør på kjøkken
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert entre. Det er montert automatt sikringer i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomten er skrå, opparbeidet med beleggings stein på gårdsplass, plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

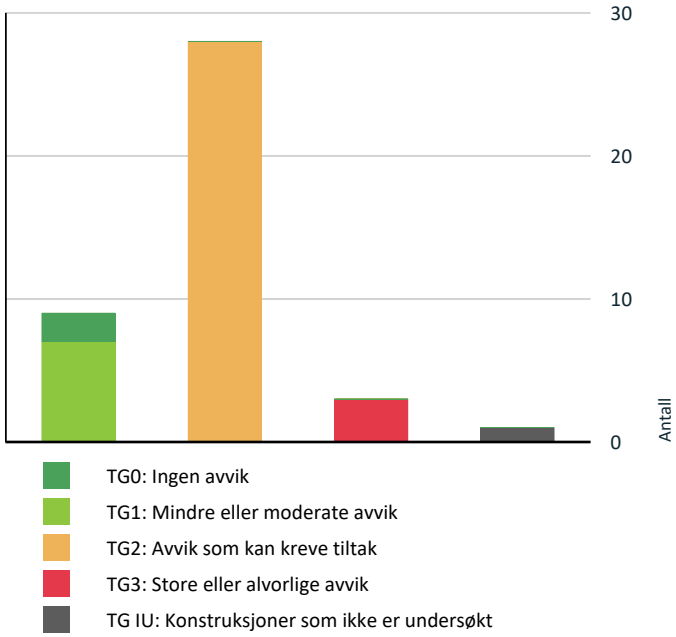
- I underetasjen er to tidligere boder og et disponibelt rom slått sammen til ett rom, som i dag benyttes som treningsrom.
- Det er etablert en intern forbindelse mellom treningsrommet og garasjen.
- I 1. etasje er kjøkkenet utvidet ved at et tidligere takoverbygg er innlemmet i bygningskroppen.
- Det foreligger ikke byggetegninger over loftsetasjen.

Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN
Gnr 163 - Bnr 157
3312 LIER

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

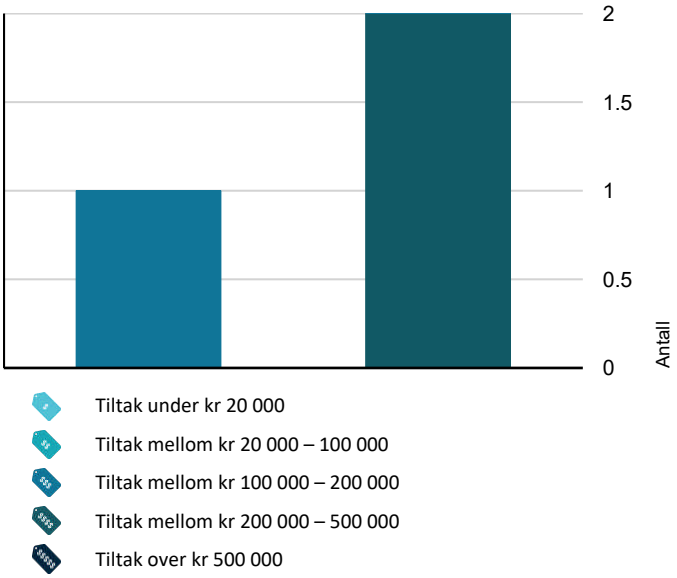
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad (1 etasje) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (underetasje) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Velux takvindu	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1 etasje) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1 etasje) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1 etasje) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (1 etasje) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (underetasje) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (underetasje) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (underetasje) > Ventilasjon** Gå til side

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1989 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis matt og værslitt overflate på taktekkingen, typisk tegn på alder/UV-påvirkning
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Normal tid før det må forventes utskifting av enkeltstein er 30 år.
Normal tid før omlegging av undertak, sløyfer, lekter og takstein er 50 år.
Eventuelle skader på undertak repareres. Stein av god kvalitet kan eventuelt brukes på nytt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold av tekkingen og en tilstandskontroll av taket for å avklare restlevetid og behov for omtekking. Manglende oppfølging kan på sikt medføre fukt- og lekkasjeskader.

- Punktet må sees i sammenheng med vurdering av takkonstruksjon/loft, for å kunne gjøre en helhetlig vurdering av undertakets tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag av plastbelagt/lakkert stål.

Tilstandsrapport

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Med økende alder øker risikoen for at takrenner, nedløp og beslag svikter, noe som kan føre til følgeskader på bygningen.

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Dagens krav er skjerpet for å redusere risikoen for personskader og materielle skader ved snø- og isras fra taket.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasade/kledning har liggende bordkledning og grunnmur med murt forblending av skifer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis ikke tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.
- Det er stedvis ingen musebånd/sperre i nedre kant av konstruksjon på deler av vegger.
- Det er synlig råteskader på vindskiene
- Det er stedvis slitte fuger på murt forblending

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ved utskifting av panel bør det etableres luftesjikt bak kledningen. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

- Det må etableres musesperre for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen. Skadedyr kan gi lukt, gnageskader på isolasjon og tekniske installasjoner – og kostbare skader over tid.

- Råteskadet trevirke må skiftes ut. Råteskader kan utvikle seg over tid og føre til at materialene svekkes. Dette kan gi økt risiko for videre spredning av råte og dyrere reparasjoner.

- Slitte fuger på murfasade anbefales utbedret ved omfuging med egnet mørtel tilpasset underlaget. Manglende utbedring kan føre til økt fuktinntrenging, frost- og forvitringsskader samt redusert levetid for fasaden og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



- Det er stedvis ikke tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.



- Det er stedvis ingen musebånd/sperre i nedre kant av konstruksjon på deler av vegger.



- Det er stedvis slitte fuger på murt forblending

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

(Det er bemerket i tidligere egenerklæring om lekkasje i taket)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist noen fuktskjolder på loftsgulvet/isolasjonen/undertaksplater
- Det er påvist noe missfarging/svertesopp i undertaket.
- Det er påvist tegn til skadedyr på loftet.
- Enkelte undertaksplater har krummet seg
- Luftespalter synlig på kneloftet er stedvis tettet
- Deler av takkonstruksjonen er lukket og uten inspeksjonsmulighet, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Undersøk og lokaliser årsaken til fuktskjoldene. Kontroller undertak og tekking for lekkasjer. Ubehandlet fukt kan føre til råte, muggsopp og redusert isolasjonsevne, samt dårligere inneklima.

- Identifiser og utbedre årsaken til svertesopp. Fjern og rengjør angrepne materialer, eventuelt bytt ut skadet treverk. Forbedre ventilasjon og lufting. Svertesopp kan spre seg og forverre inneklimaet, samt indikere risiko for mer alvorlige fuktskader.

- Det bør utføres ytterligere undersøkelser av skadedyrbekjemper for å avdekke omfang, aktivitet og eventuelle skjulte skader. Manglende musebånd kan være en sannsynlig årsak til inntrengning. Skadedyr kan skade isolasjon og trekonstruksjoner, gi lukt- og hygieneproblemer og over tid føre til fukt- og konstruksjonsskader.

- Vurder utskifting av krummede plater, spesielt hvis de har mistet funksjon som undertak. Kontroller for fuktskader og lekkasjer. Krummede plater kan føre til redusert beskyttelse mot vanninntrenging og økt risiko for lekkasjer.

- Åpne og sikre tilstrekkelig lufting i takflaten. Fjern blokkeringer og kontroller at luftespaltene er intakte. Manglende lufting kan føre til oppfukting, kondens, sopp- og råteskader.

- Utfra alder og synlige avvik bør det forventes utskifting av undertaket på sikt

- Når hele takkonstruksjonen er gjenbygget og oppbygningen er ukjent, bør det gjennomføres regelmessig tilsyn for å oppdage eventuelle skader tidlig. Det bør jevnlig kontrolleres for tegn på vannlekkasjer og fukt, som misfarging, skjolder, lukt eller synlig mugg i himling og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tilgang til oppbygningen er at det kan være skjulte svakheter eller fukt-/kondensskader som ikke lar seg avdekke uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skader på sikt.



- Deler av takkonstruksjonen er lukket og uten inspeksjonsmulighet, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.



- Enkelte undertaksplater har krummet seg



- Det er påvist noe missfarging/svertesopp i undertaket.
- Det er påvist noen fuktskjolder på loftsgulvet/isolasjonen/undertaksplater



- Luftespalter synlig på kneloftet er stedvis tettet

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass

I tråd med NS 3600 er ikke samtlige vinduer kontrollert. Funksjonsprøvingen er utført som stikkprøvekontroll ved undersøkelse av minst halvparten av de åpningsbare vinduene i boligrom.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av bruk, alder og værpåvirkning. Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering sammenlignet med nyere vinduer.

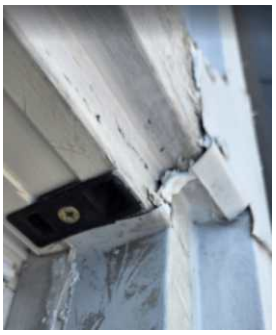
- Enkelte vinduer tar i karmen og er noe vanskelige å åpne og lukke.
- Flere utvendige karmer og rammer er værslitte, og det er oppsprekking i treverket.
- Det er registert et feilmontert beslag under vindu som kan føre til at vann ledes bak beslaget og inn i konstruksjonen
- Det er registret manglende sålbenkbeslag under vindu

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utskifting av vinduene bør planlegges på sikt. Eldre vinduer kan gi trekk og kulderas og dermed redusere innekomforten. Det må også påregnes noe vedlikehold på enkelte vinduer, som justering og smøring, for å sikre funksjonen fram til utskifting.

- Beslaget bør demonteres og kontrolleres for eventuelle fukt- eller følgeskader, samt monteres på nytt iht. anbefalte løsninger for sikker bortledning av vann. Manglende tiltak kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

- Det bør monteres sålbenkbeslag og sikres tilstrekkelig avstand mellom vinduskarm og underlag for å hindre fuktoppsuging. Manglende tiltak kan føre til fuktinntrenging og skader på vindu og tilstøtende konstruksjoner over tid.



- Det er registert et feilmontert beslag under vindu kan føre til at vann ledes bak beslaget og inn i konstruksjonen



- Flere utvendige karmer og rammer er værslitte, og det er oppsprekking i treverket.



- Det er detaljer ved vinduer som kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen
(Manglende sålbenkbeslag)

TG 2 Velux takvindu

Beskrivelse

Velux takvinduer med isolerglass

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Takvinduet er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av bruk, alder og værpåvirkning.
- Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering sammenlignet med nyere vinduer.
- Det er synlige fuktmerker på de innvendige karmene.

Det er utført fuktmålinger i områdene, uten at det ble påvist forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør kontrolleres for eventuelle fukt- eller følgeskader rundt vinduet, samt vurderes utskifting grunnet høy alder, slitasje og redusert isolasjonsevne. Årsak til fuktmerker bør også avklares for å utelukke utettheter rundt karm og ramme.

Manglende tiltak kan føre til vanninntrengning, fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner, samt økte varmetap og redusert inneklima.



- Det er synlige fuktmerker på de innvendige karmene.



- Takvinduet er av eldre dato og har synlig slitasje som følge av bruk, alder og værpåvirkning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør av tre og sidefelt med glass, produksjonsår: 2019
Isolert ytterdør av tre fra 2017 (eiers opplysing)
Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utvendige detaljer rundt døren er stedvis mangelfulle og kan gi vanninntrengning ved nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utbedres utvendige detaljer rundt døren for å hindre vanninntrengning ved nedbør. Manglende utbedring kan føre til fuktskader i dørkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert levetid på døren.



- Utvendige detaljer rundt døren er stedvis mangelfulle og kan gi vanninntrengning ved nedbør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue/kjøkken i første etasje. Terrassen er oppmålt til ca 64 kvm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registert to tettsjikt på membranen(takbelegget) på terrassen med organisk materialer i mellom sjiktene
- Det er åpninger tettesjiktet/membranen ved oppbretter på siden av balkongdør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avviket bør undersøkes ytterligere ved å vurdere å fjern organisk materiale mellom tettesjiktene, og sørg for at tettesjikt/membran legges direkte mot egnet underlag uten organisk materiale imellom. Dette bør gjøres for å unngå oppfukting, råte, soppdannelse og redusert levetid for membranen, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.

- Åpningene i tettesjiktet/membranen ved oppbretter på siden av balkongdør bør utbedres slik at tettheten mot dørkarm og vegg blir tilfredsstillende. Dette er nødvendig for å hindre vanninntrenging, som kan føre til fuktskader, råte og sopp i konstruksjonen under terrassen og i tilstøtende veggpartier.

- Vurder full utskifting av tettesjikt/membran, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre membraner har økt risiko for svikt, lekkasjer og følgeskader, og bør vurderes for utskifting for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.



- Det er registert to tettsjikt på membranen(takbelegget) på terrassen med organisk materialer i mellom sjiktene



- Det er åpninger tettesjiktet/membranen ved oppbretter på siden av balkongdør.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betongkonstruksjon og beleggingstein i trinn.

Utvendige trapper er kun beskrevet, men ikke vurdert fordi det ikke er et krav i forskrift til avhendingslova.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og teppe.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

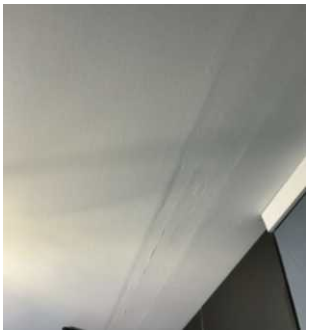
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er observert enkelte riss/oppsprekking i innvendige hjørner.
- Det er enkelte områder med synlig strimel/sparkel i himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak. Avviket har liten konsekvens og er i hovedsak kosmetisk. Naturlig å utbedre ved framtidig oppussing/oppgradering.

Tilstandsrapport



Det er observert enkelte riss/oppsprekking i innvendige hjørner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.

Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er målt:

Underetasje: Gang /soverom
1 etasje: stue/kjøkken/soverom
2 etasje: Loftstue/soverom

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 6 mm gjennom hele rommet i gang i underetasje.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 12 mm gjennom hele rommet i soverom i underetasje.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 16 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken i 1. etasje.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 15 mm gjennom hele rommet i soverom i 1. etasje.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 25 mm gjennom hele rommet i loftstue i 2. etasje.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 26 mm gjennom hele rommet i soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

-Ved legging av nye gulv, eller montering av innredning, møbler og lignende, må oppretting av høydeforskjeller påregnes for å tilfredsstille krav til planhet





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

Det foreligger tilsynsrapport av fyringsanlegget utført av Drammensregionens brannvesen IKS fra 20 februar 2024. Det ble ikke oppdaget noe funn under tilsynet som har betydning for brannsikkerheten. Drammensregionens brannvesen IKS anser tilsynet som avsluttet. I henhold til NS 3600 skal tilstanden vurderes på bakgrunnen av forelagt tilsynsrapport.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

-Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert ca 14 %. Målingen er utført i utlektet konstruksjon i tilstøtende vegg mot terreng i bunnsvill på treningsrom. Registrert fuktnivå anses som normalt.

-Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert ca 20 %. Målingen er utført i tilstøtende vegg mot terreng på vaskerom. Registrert fuktnivå anses som for høyt og utbedringer må påregnes.

Hulltaking er utført på et sted hvor skader erfaringsmessig kan forekomme. Siden det kun er tatt én hulltakning, må kontrollen anses som en stikkprøvekontroll. Undersøkelsen gir kun et begrenset bilde, og skjulte skader/fukt andre steder kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging gjennom kjellervegg/grunnmur. Synlig saltutslag/avflassende maling

- Det er ved overflate fuktsøk på innvendige kjellervegger under terreng påvist forhøyde verdier (vaskerom)

- Det er gjennom hulltaking på vaskerommet påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Saltutslag og avflassende maling på kjellervegg eller grunnmur tyder på fuktgjennomtrenging. Årsaken kan være mangelfull drenering, sviktende utvendig fuktsikring eller fuktoppsug fra grunnen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak.

- De forhøyede fuktverdier ved overflate søk kan ha sammenheng med en aldrende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring. Det anbefales å kontrollere tilstanden på eksisterende drenering og fuktsikring, da disse ofte har begrenset levetid.

- Et tiltak kan være å overvåke fuktnivåer over tid, spesielt hvis det er usikkerhet rundt uttørkingsforholdene eller om det fortsatt tilføres fukt. Bruk av fuktsensorer eller periodiske målinger med elektronisk måleutstyr anbefales for å dokumentere utviklingen. Dette gir bedre kontroll og reduserer risikoen for skjulte skader.

Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt føre til videre nedbrytning av mur, puss og maling, samt økt risiko for muggsopp, dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



- Det er gjennom hulltaking på vaskerommet påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.



- Det ble registrert noe forhøyede verdier ved utenpåliggende fuktsøk i nedre deler av kjellervegger mot terreng på vaskerommet.



Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert ca 14 %. Målingen er utført i utlektet konstruksjon i tilstøtende vegg mot terreng i bunnsvill på treningsrom. Registrert fuktnivå anses som normalt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD (1 ETASJE)

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2009
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen

1.ETASJE > BAD (1 ETASJE)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.



Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

1.ETASJE > BAD (1 ETASJE)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

- Det er mindre enn anbefalt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel (min 25mm)
- Fallforhold i dusjsonen er ikke i henhold til forskriftskrav

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fallforhold. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig høydeforskjell og fallforhold.

Ved vanlig bruk har avviket liten konsekvens, men kan føre til noe redusert avrenning av forbruksvann mot sluket. Det er først ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder at manglende fall eller høydeforskjell kan medføre at vannet renner ut av rommet.



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1.ETASJE > BAD (1 ETASJE)

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er registrert et eldre plastsluk fra byggeår. Sluket har synlig rust på skruer, og det mangler klemring. Det er kun påført smurt membran ned mot sluket, men denne har løsnet i overgangen til sluket, slik at det er en synlig utett overgang mellom membran og sluk.

Dersom vannstanden i sluket stiger, vil dette kunne medføre lekkasje til underliggende konstruksjoner.

- Det er registert mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

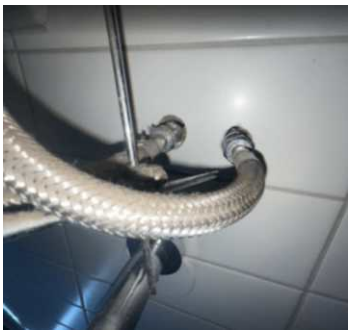
- Ved fortsatt bruk av badet, spesielt med økt vannbelastning, er det høy risiko for lekkasjer på grunn av slukets alder, utett overgang på membran ved overgang til sluket. For å redusere risiko for skade bør utbedring gjennomføres innen kort tid

Kostnadsestimatet er basert på full renovering av baderommet, da samtlige overflater må rives for å etablere nytt tettesjikt og membran i henhold til anbefalte og forskriftsmessige løsninger. Badets høye alder, manglende dokumentasjon og ukjent konstruksjonsoppbygning medfører at lokale utbedringer ikke er vurdert som hensiktsmessige.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.



- Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under servanten).

1.ETASJE > BAD (1 ETASJE)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

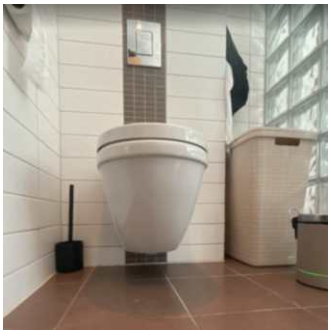
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

1.ETASJE > BAD (1 ETASJE)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD (1 ETASJE)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%.
Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot dusjsonen fra soverommet.

Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i vegg mot fellesareal



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med hovedkonstruksjoner som sluk og tettesjikt (membran) fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av vaskerommet.

Tilstandsrapport

Veggene har malte flater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.

Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i tilbakeføring til tilsvarende standard som dagens. Kostnader vil kunne variere avhengig av valgt standard på bygningsdeler og interiør, og estimatet forutsetter en enkel, normal standard på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ingen synlig bruk av membran i sluket



Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJELLER > BAD (UNDERETASJE)

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2009
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen

KJELLER > BAD (UNDERETASJE)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD (UNDERETASJE)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Det er mindre enn anbefalt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel (min 25mm)

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fallforhold. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig høydeforskjell og fallforhold.

Ved vanlig bruk har avviket liten konsekvens, men kan føre til noe redusert avrenning av forbruksvann mot sluket. Det er først ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder at manglende fall eller høydeforskjell kan medføre at vannet renner ut av rommet.



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

KJELLER > BAD (UNDERETASJE)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er registrert et plastsluk fra byggeår med synlig rust på skruer. Membranen er smurt ned mot sluket uten bruk av mansjett og klemring i overgang mot sluket, noe som ikke er anbefalt utførelse. Membranen har forvitret over tid, og det er synlig støp i overgangen mellom membran og sluk. Løsningen med smurt membran direkte mot sluket uten mansjett eller klemring anses som ufagmessig og usikker, og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.

Selv om det ikke er påvist noen funksjonssvikt, har løsningen høy alder og må anses å ha passert forventet brukstid. Hvis vannet stiger i sluket, er det stor sannsynlighet for lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. Badet ligger i underetasje mot grunnen uten inspeksjonsmulighet, noe som gjør at skjulte skader eller lekkasjer vil være vanskelig å oppdage.

- Det er registret mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

- Ved fortsatt bruk av badet, spesielt med økt vannbelastning, er det høy risiko for lekkasjer på grunn av slukets alder, synlig rust/slitasje og utett overgang til sluket Avleiringer og korrosjon kan redusere avrenning og føre til oppstuvning av vann, med fare for fukt- og luktproblemer. For å redusere risiko for skade bør utbedring gjennomføres innen kort tid

Kostnadsestimatet er basert på full renovering av baderommet, da samtlige overflater må rives for å etablere nytt tettesjikt og membran i henhold til anbefalte og forskriftsmessige løsninger. Badets høye alder, manglende dokumentasjon og ukjent konstruksjonsoppbygning medfører at lokale utbedringer ikke er vurdert som hensiktsmessige.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).



Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

KJELLER > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

KJELLER > BAD (UNDERETASJE)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

KJELLER > BAD (UNDERETASJE)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%.
Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot dusjsonen fra soverommet.

Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i vegg mot fellesareal



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registret noe avskalling i vask.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avskalling i vask bør utbedres ved reparasjon eller utskifting for å hindre videre skade og sikre god hygiene. Ubehandlet avskalling kan føre til lekkasjer, vanskelig renhold og økt risiko for fuktskader.

- Komfyrvakt må monteres i henhold til gjeldende krav for å ivareta brannsikkerheten. Uten komfyrvakt øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting, noe som kan føre til alvorlige person- og materielle skader.

- Lekkasjevarsler bør installeres ved oppvaskmaskin og oppvaskkum for å oppdage eventuelle vannlekkasjer tidlig. Manglende lekkasjedeteksjon gir økt risiko for uoppdagede vannskader, som kan føre til råte og omfattende bygningsskader.



- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



Det er registret noe avskalling i vask.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Malt innvendig himling
laminat på gulv og våtromsplater på vegg
Rommet er innredet med toalett og servant med underskap
Naturlig ventilasjon (Kun lufting via ventil på velux)

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, noe som kan gi uheldige forhold for inneklima og bygningsdeler.

Tilstandsrapport



-Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Synlig rør i rør på kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er synlig irr på rør

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, da anlegget fungerer i dag. Gitt anleggets alder kan skader oppstå plutselig, og det anbefales en gjennomgang av fagperson (rørlegger) for vurdering av tilstand og eventuelle forebyggende tiltak.

- Gjennomfør jevnlig visuell kontroll av områder med irr, særlig ved skjøter/koblinger slik at eventuelle endringer fanges opp tidlig, mens øvrige tiltak normalt ikke er nødvendig.



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



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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer og ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Boligen er tiltenkt et mekanisk ventilasjonsanlegg, men aggregatet er koblet ut.

Dette medfører at boligen i dag kun har naturlig ventilasjon, noe som kan gi redusert luftutskifting sammenlignet med et fungerende mekanisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å kontrollere ventilasjonsløsningen og vurdere å sette det mekaniske anlegget tilbake i drift. Når anlegget er ute av funksjon vil ventilasjonen i hovedsak være basert på naturlig luftutskiftning, noe som kan gi ujevn ventilasjon, trekk og redusert luftkvalitet. Manglende tiltak kan over tid medføre økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.



- Boligen er tiltenkt et mekanisk ventilasjonsanlegg, men aggregatet er koblet ut.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre nødvendig service på varmepumpen så snart som mulig for å sikre effektiv drift og forhindre ytterligere slitasje eller skader. Manglende service kan føre til redusert levetid og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2019

Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert entre. Det er montert automatt sikringer i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er total rehabilitert med fullstendig utskiftning av anlegget fra inntakssikringer og videre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers eie er alle arbeider på anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon foreligger. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se punkt under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

11.
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Dersom el-anlegget ikke vurderes/kontrolleres av sakkyndig, kan eventuelle skjulte feil, mangler eller utdatert utførelse forbli uoppdaget. Dette kan medføre økt risiko for driftsproblemer, varmgang, jordfeil og i verste fall brannfare, samt usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og dokumentasjon.



Det er automatsikringer i sikringsskapet



Det er registret noen løse ledninger

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er nedgravd og skjult, og vurderes derfor ut fra alder, da dokumentasjon mangler. Teknisk levetid på drenssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20–60 år, noe som gjør det vanskelig å fastslå eksakt tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

- Registrerte avvik som saltutslag, avflassende maling, forhøyede fuktverdier på innvendige kjellervegger og høyt fuktnivå i trekonstruksjoner kan være et symptom på manglende funksjon på dreneringen og fuktsikringen rundt bygget

- Det anbefales å foreta en grundig undersøkelse av dreneringen, for eksempel ved lokal oppgraving langs kjellerveggen, for å vurdere tilstand, plassering og funksjon på drensledning, samt kvaliteten på omfyllingsmasser og eksisterende fuktsikring. Med bakgrunn i alder og synlige symptomer kan en redrenering rundt boligen ikke utelukkes på sikt

Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, vil fuktproblemene kunne forverres over tid, med økt risiko for mugg- og råteskader i bygningskonstruksjonene, forringet inneklima og mer omfattende og kostnadskrevende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmur og fundamenter er vurdert på bakgrunn av alder og eventuelle synlige symptomer, som for eksempel setninger. Fundamentene er naturlig skjult, og store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon grunnet terreng, kledning eller innvendige konstruksjoner. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- På innvendige flater i kjeller er det observert enkelte tegn til utskillingsprodukter som saltutslag og kalkutslag. I tillegg er det indikert fukt med fuktindikator.

Innvendige arealer uten kontakt med organiske materialer kan fortsatt ha tilfredsstillende bruksfunksjon, men lagring av fuktømfintlige varer frarådes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til salt- og kalkutslag samt indikert fukt.

Tiltak for å utbedre fuktproblematikken bør iverksettes for å unngå videre skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.



Det er registret salt/kalkutslag på veggen i vaskerom. Det er også målt forhøyede fuktverdier i området.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrå, opparbeidet med beleggings stein på gårdsplass, plen og beplanting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Regelmessig vedlikehold av terreng og overvåkning av vannavrenning anbefales, spesielt etter kraftig nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til vannansamling mot grunnmur bør det vurderes tiltak som å sikre tilstrekkelig fall fra vegg/fundament, etablere avskjæringsgrøfter eller justere terreng for å lede vann bort fra bygningen. Dersom slike tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjellervegger, samt fare for inntrenging av vann i bygningen.

Det gjøres oppmerksom på at økt forekomst av styrtregn forsterker behovet for korrekt fall på terreng for å unngå unødvendig fuktbelastning mot grunnmur.

Tilstandsrapport



Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsledninger og vannledninger har større risiko for brudd/lekkasjer.

Oljetank

Beskrivelse

Etter eiers opplysning er det ingen nedgravd oljetank på eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

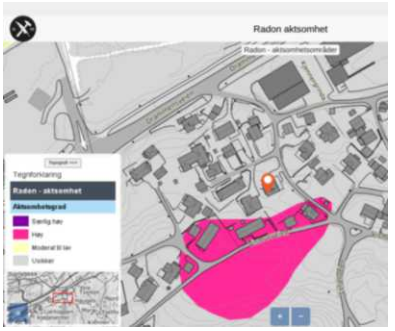
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Manglende radonmåling kan medføre at forhøyede radonverdier ikke avdekkes. Høye radonnivåer kan være farlig for helsen
- Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen.
- Manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker.
- Manglende sikring på forstøtningsmur kan medføre fare for fallskader.



I følge radonkartet fra NGU er aktsomhetsgaden satt som usikker



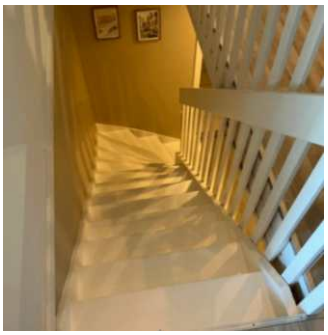
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

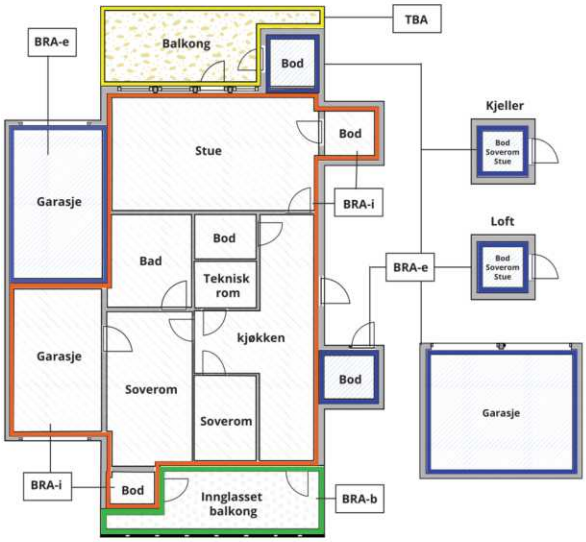
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	40			40	
1.Etasje	89			89	64
Kjeller	108			108	
SUM	**237**				**64**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom		
1.Etasje	Gang med trapp, stue, kjøkken, bad (1 etasje), soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bod, trimrom, bad (underetasje), garasje		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

- I underetasjen er to tidligere boder og et disponibelt rom slått sammen til ett rom, som i dag benyttes som treningsrom.
- Det er etablert en intern forbindelse mellom treningsrommet og garasjen.
- I 1. etasje er kjøkkenet utvidet ved at et tidligere takoverbygg er innlemmet i bygningskroppen.
- Det foreligger ikke byggetegninger over loftsetasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023: Recover. (Fra skaderapport):
Årsak: "Vann kom inn ytterdør ved kraftig underkjølt regn og tele i bakken. Litt lav terskel førte til at vann rant inn."
Utført:
Rive fotlist. Rive gips på 60 cm. Rive isolasjon. Rive ytterdør. Tørk med målprotokoll. Montering av ny ytterdør, ny isolasjon, ny gips og ny fotlist. Sparkling og maling gips innvendig, male rundt dør utvendig. Mure rundt dør utvendig.

2022: Elfikseren AS
Varmepumpe: Montert en ny sikring i sikringsskapet og lagt opp en kabel til en ny utvendig IP44-stikkontakt bak huset.
Soverom (2. etasje): Fjernet gammel stikkontakt samt tilhørende kabel, lagt opp ny og utbedret koblingen bak stikkontakten.
Ute/Terrasse: Lagt opp ny kabel fra stikkontakt på kjøkkenet til en ny utvendig IP44-stikkontakt på terrassen.
Treningsrom: Byttet ut eldre halogenspotter med nye LED-spotter, og installert Plejd-system (smartstyring) på disse.

2021: Elfikseren AS
Feilsøking: Utført feilsøk etter at kurs 2 løste ut på jordfeil.
Stue/Kjøkken: Skiftet ut 2 dimmere til spotter på kjøkkenet og i stuen.

2021: Elfikseren AS
Sikringsskap: Byttet ut eldre elementautomater med nye jordfeilautomater, montert overspenningsvern og utarbeidet ny kursfortegnelse.
Garasje: Lagt opp en ny kurs og montert en Easee elbillader. Det ble også utført jordfeilsøk; det ble oppdaget feil på en lampe på høyre side og på en utvendig PFSP-kabel til høyre for garasjedøren. Begge feilkilder ble koblet fra etter avtale med kunden.
Gang: Rettet opp en feilkobling i et takpunkt som førte til at stikkontakten til høyre for badet ble styrt av en dimmer.
Vaskerom: Fjernet stikkontakt til varmtvannsbereder (VVB) og montert fast servicebryter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Remy Ostuft	Takstingeniør
	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Per Aage Nævestad,	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	163	157		0	771.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjennergrinda 15

Hjemmelshaver
Nævestad Per Aage

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Tilsynrapport	20.02.2024	Drammensregionens brannvesen IKS: Tilsynsrapport uten avvik eller anmerkinger.	Gjennomgått		Nei
Faktura	13.03.2023	Portsenteret. Montering av ny garasjeport, med portåpner.	Gjennomgått		Nei
Skaderapport	12.01.2023	Recover: Utbedring etter vanninntrengning fra dør på vaskerom. Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.05.2022	Elfikseren AS: Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.07.2021	Elfikseren AS: Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.05.2021	Elfikseren AS: Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.06.1988	Lier kommune: Stemplet med godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260192
Addresse	Kjennergrinda 15		
Postnr.	3420	Sted	LIERSKOGEN
Selgers navn	Per Aage Nævestad		
Selgers navn	Elisabeth Jore Nævestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Polise/avtalenr.:

38514407

Våtrom

Initialer selger:
P N
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1. Gips i tak og nye spotlights, brytere, avtrekksvifte og termostat på bad i 2. etasje i 20172. Vanninntrengning i vaskerom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

1. Avtale & Prisoverslag. Beskrivelse av arbeidene2. Vanninntrenging på vaskerom - Skaderapport fra Recovery som også utførte utbedringen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gips i tak og nye spotlights på bad i 2. etasje i 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avtale & Prisoverslag. Beskrivelse av arbeidene

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P N
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utvidet kjøkken som tidligere var overbygget veranda.

Initialer selger:
P N
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifikasjon av arbeider

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1. Byttet sikringsskap2. installert to el-billadere

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Elfiksern som nå heter Boligelektrikeren. Vi har sendt henvendelse for å få dokumenter på utført arbeid. Arbeidene ble utført i 2021 og 2022

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidelse av kjøkken over overbygd terrasse

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny garasjeport i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Per Aage Nævestad*

Signert av *Elisabeth Jore Nævestad*

Initialer selger:
P N
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304823**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8051747**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **157**
Seksjonsnummer **—**	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 **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **202,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **155,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 298 kWh**



Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN

Detaljering

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

Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

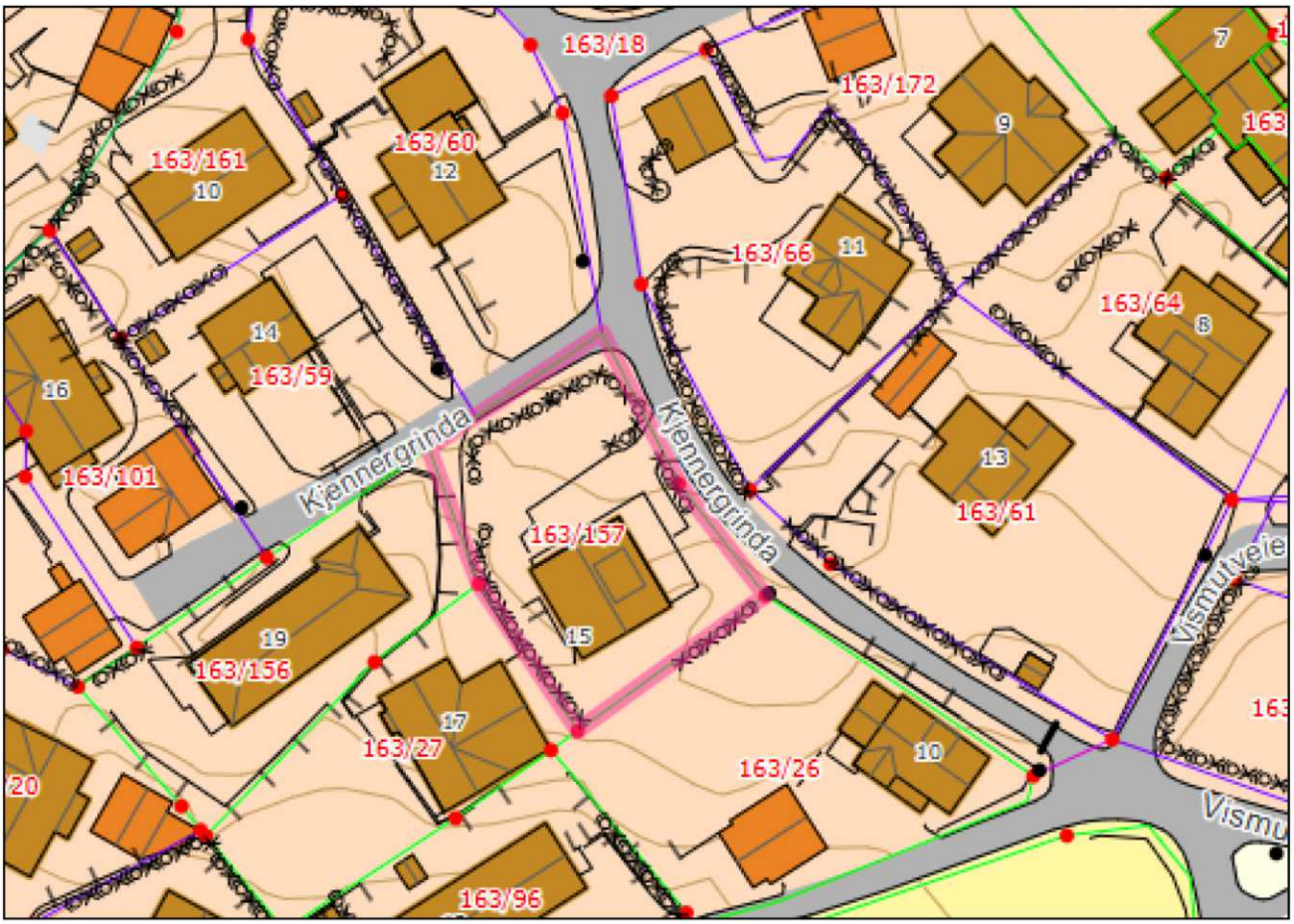
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**163**	Bruksnr.	**157**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen**						

0300 Grunnkart.



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

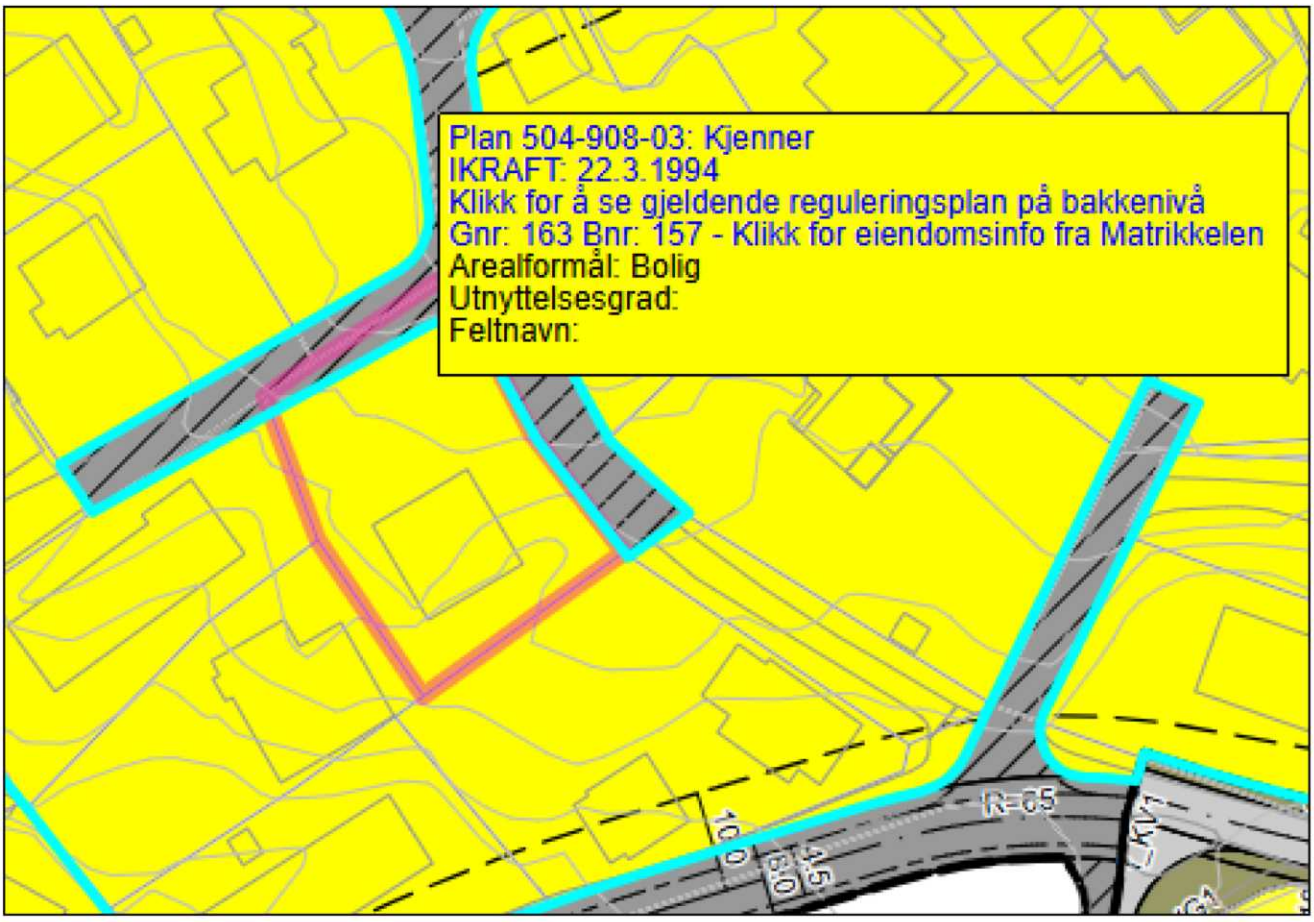
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**163**	Bruksnr.	**157**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen**						

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:	**163**	Bruksnr.	**157**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 20.05.2026

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**163**	Bnr.	**157**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen**						

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 kommunestyret 22. mars 1994, sak 17

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJENNER

G.NR. 121, 162 OG 163

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte område på plankart, datert 18/11-92, tegn.nr. 504.908.03.01, senere revidert 22/3-94, er vist som forenklet reguleringsplan.

2. Illustrasjonsplan datert 30/1-81, tegn.nr. 504.908.03.02 skal gjelde som veiledende dokument for utarbeidelse av detaljplan/bebyggelsesplan.

3. Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for så stor del av vedkommende byggeområde/eiendom som etter bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett.

§ 2 OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

1. For feltene H1, H2, H6, H7, H8 og H9 er største tillatte utnyttelsesgrad 0,15. For feltene H4 og H5 er største tillatte utnyttelsesgrad 0,2. For øvrige felter (eksisterende bebyggelse, delvis med fortettingsmuligheter) er største tillatte utnyttelsesgrad 0,15.

2. Innen område H10 er det ikke tillatt å oppføre nye boliger. Dersom H10 blir tilleggsareal for gnr. 121 bnr. 11, kan eier av gnr. 121 bnr. 11 søke om tillatelse for oppsetting av garasje på området.

3. I tilfelle forretningen i felt F blir nedlagt, omreguleres tomta til boligformål.

4. Boligene skal oppføres i 1 etasje. Boligene kan tillates oppført i 2 etasjer eller 1 etasje med underetasje når terrenget og forholdene for øvrig etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

5. Bygningsrådet kan ved behandling av bebyggelsesplan tillate at boliger oppføres i tomtegrense når vegger som støter til tomtegrense er uten åpninger eller med minimale åpninger. Garasje kan likeledes plasseres i tomtegrense.

6. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha tilnærmet lik takform og takvinkel.

7. Når parkeringen løses individuelt for den enkelte bolig skal det i tillegg til en garasje avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. Når parkeringen løses med felles

parkeringsanlegg skal det avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig.

8. Før ny boligbebyggelse kan tillates må støyforholdene være tilfredsstillende i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer.

§ 3 OMRÅDE FOR INDUSTRI (I1, I3) OG FORRETNING/KONTOR (F)

1. De enkelte anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Anlegg som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende kan forbys av bygningsrådet. Det skal spesielt tas hensyn til tilliggende boligbebyggelse.

2. I de på planen viste vegetasjon-/beplantningsområder skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. I glisne og vegetasjonsfrie deler av vegetasjons-/beplantningsområdene skal det i nødvendig utstrekning foretas nyplanting, slik at det oppnås god visuell avskjerming av industrifeltene. Vegetasjon skal i nødvendig utstrekning pleies for til enhver tid å oppnå denne virkning. Vegetasjons-/beplantnings-områdene kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

3. Bebyggelsen skal oppføres som branntrygge bygninger og ikke overstige 2 etasjer eller 6 meter gesimshøyde.

4. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot vegetasjonsbelte, settes gjerde i grensen mellom tomt og vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

5. Bedriften skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50m² gulvflate for kontor, pr. 100m² gulvflate for industri og pr. 200m² gulvflate for lager.

6. På industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

§ 4 FRIOMRÅDE

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når dette, etter rådets skjønn, ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

1. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen og gjerders utførelse får en god form, farge og materialbehandling og at byggefeltet får en harmonisk utforming.

2. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

3. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

4. I frisiktsoner må hverken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5m opp over de tilstøtende vegers nivå. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

5. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig, og mest mulig trafikksikker.

6. Avkjørslene skal være horisontale i avstand av minst 1,5 m fra opparbeidet veg.

7. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier kommune.

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:	**163**	Bnr:	**157**	|Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen**						
Eier:	**Per Aage Nævestad**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):		**Beregnet areal: 771 m2**					

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**? M2. Må måles opp.**
Byggtype:	**Enebolig med garasje.**
Angivelse av alder:	**1987.**

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):	Nei
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:

Lier kommune

TEKNISK SEKTOR

Byggesaks- og kontr.avd.

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr. 511-163/157

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 163 br.nr. 157 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen

Lier bygningsråds sak nr.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 24.06.88

Byggherre: Jan Tranby

Byggemelder: Jan O.førde

Ansvarshavende: Terje Hushovd, Ing. Rydbergsgt. 104, 3027 Drammen

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Bolig med garasje

Ovennevnte byggearbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk.

Under besiktigelse den11.01.89 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister før ferdigattest kan meddeles. I henhold til bygningslovens § 98 er ansvarshavende ansvarlig for utførelse/fullførelse av arbeidene.

MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER:	FRIST:
- Tilluft bad nede	10.02.89
- Røykvarsler	straks
- Haspe på feierluke	"
- Stigetrinn til pipe	10.02.89
- Skille garasje/boenhet:Gasstett og B-30 (BF-85 kap 34:44)	10.02.89

Loft må anmeldes særskilt

Lier, 13.01.89

R. Rohde Hansen
avd.leder

B. Strand
saksbehandler

Brukstillatelsen sendes ansvarshavende og byggherre.

Utskriftsdato: 15.05.2026

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.**	163	**Bruksnr.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN								

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	6 561,39 kr
Vann	4 701,04 kr
Sum	**11 262,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	673,13 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	606,82 kr
Målt forbruk vann	15%	39 m3	29.68	1/1	0 %	1 157,58 kr	1 157,58 kr
Målt forbruk avløp	15%	39 m3	58.02	1/1	0 %	2 262,68 kr	2 262,68 kr
					Sum	**7 260,11 kr**	**4 700,21 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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 163	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Kjennergrinda 15				
Referanse: 7260192				
Avtalenummer: 1128712				
Dato: 15.05.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 6,764				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: storfamilie				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.15.05.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

Resultat etter brannforebyggende tiltak

16.06.2022

Til NÆVESTAD PER AAGE

Gjelder Kjennergrinda 15-H0101

Ref. saksnr: 2022/10301

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

NÆVESTAD PER AAGE
KJENNERGRINDA 15
3420 LIERSKOGEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/1949 Kjennergrinda 15-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.02.2024 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: Edward Tobias Schultheiss

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:

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

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	163	157	0	0

Adresse:	Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	20.02.2024	
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:	16.06.2022	
Merknader til feiingen:	Lite sot	

	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.- Blir utfakturert 2026.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 18.05.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Utskriftsdato: 15.05.2026

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.**	163	**Bruksnr.**	157	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

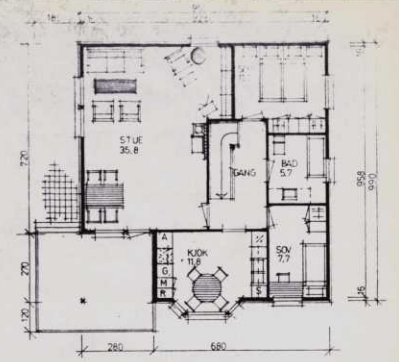
Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

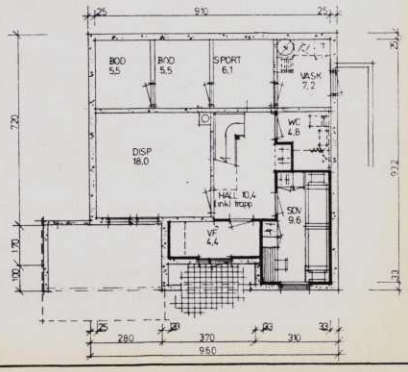
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
00123085	583	27.03.2026	Avlesning -VM Avlesning	98	27.03.2026
27095336	8	22.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	98	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



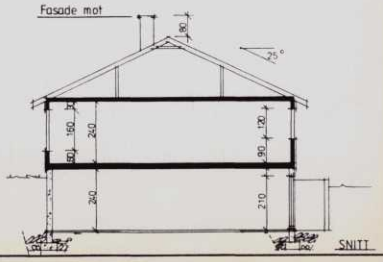


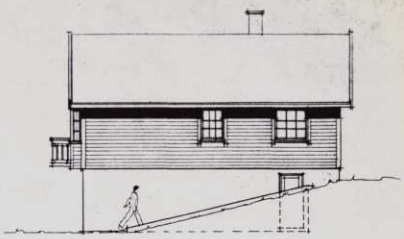


Fasade mot

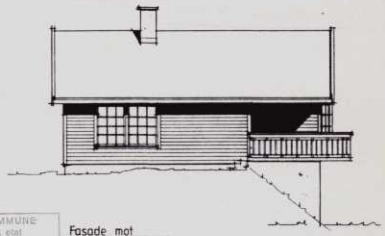


Fasade mot





Fasade mot



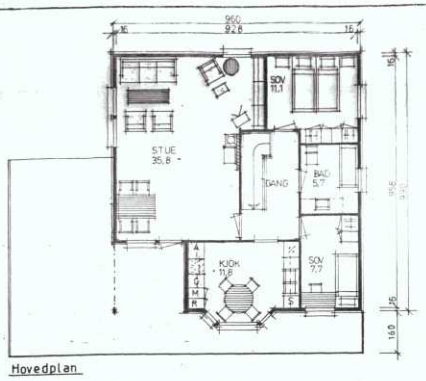
Fasade mot

LARVIK KOMMUNE
Teknisk etat
Arkiv.nr. 87/163/157

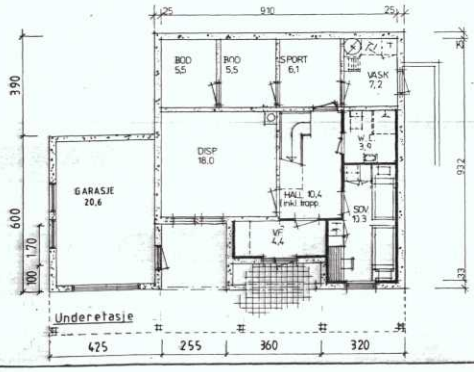
	Leverandør : Hus og Bygg A/S
	Byggeherre :
Grunnflate : 83,8 m2	Type : 120 – 56 +
Beregnet areal h.plan: 82 ba	Planer, snitt og fasader
" " u.etasje: 37 ba	Dato : 17-1-85
" " totalt : 119 ba	Rev. :
	Skala : 1 : 100

VESTLANDSHUS A/S BRATTVÅG

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



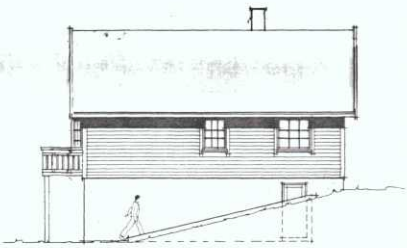
Hovedplan



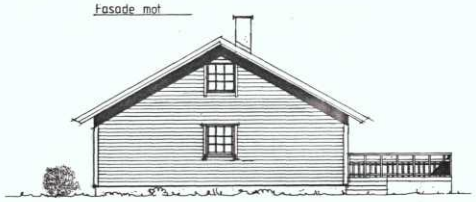
Underetasje



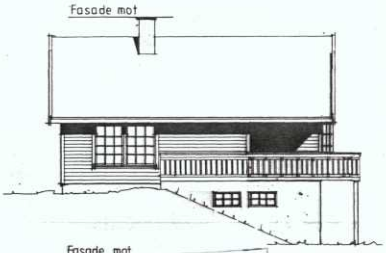
Fasade mot



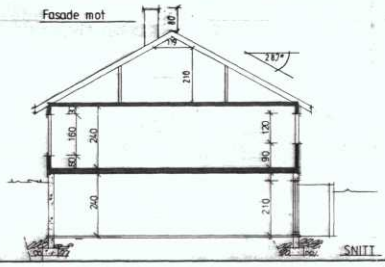
Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot



SNITT

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I SKRIV DATERT 24.6.1988

DIEN KOMMUNE Teknisk etat B.nr. 7/88 01-163/88

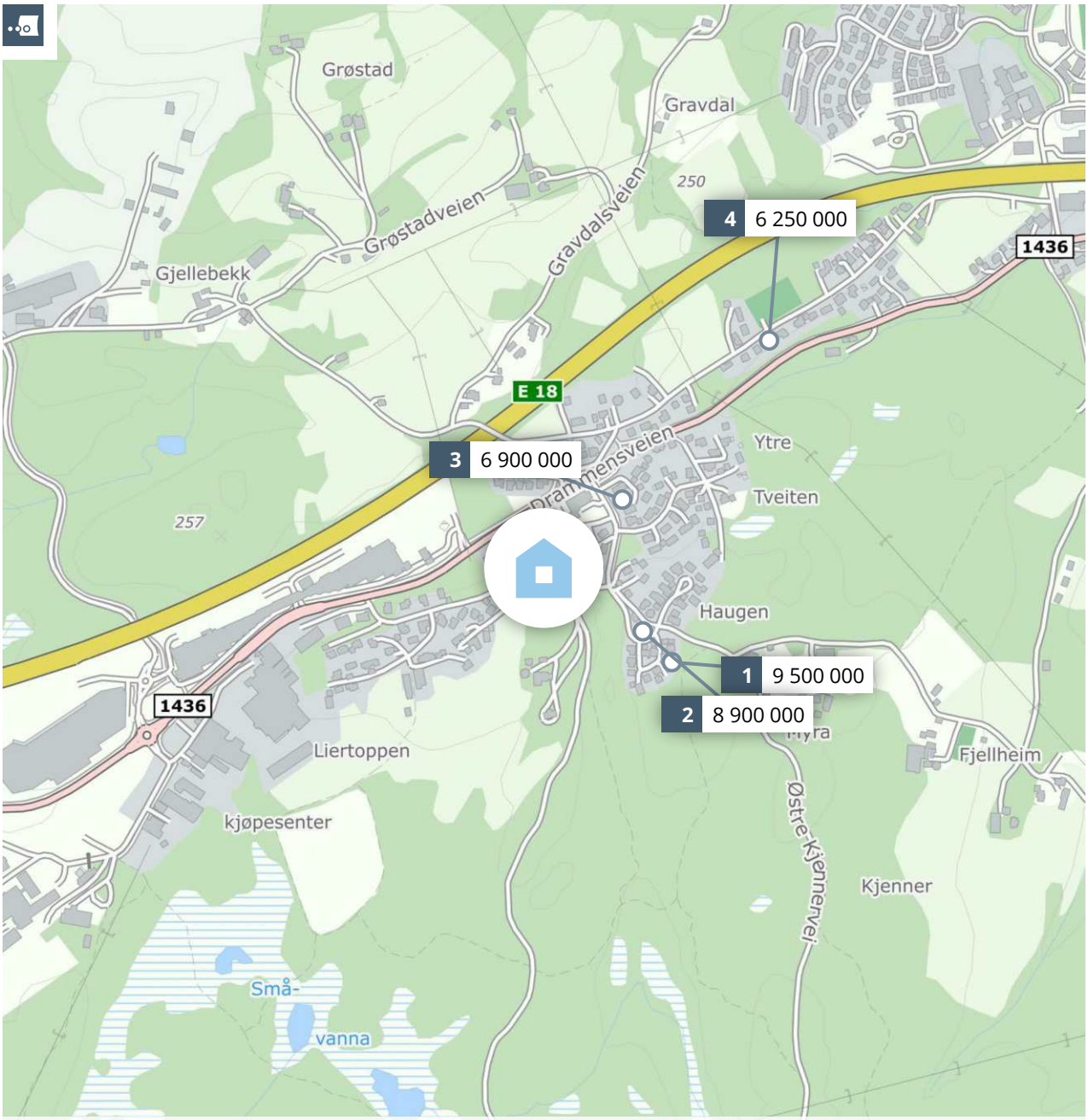
Rev : 30-9-87 (

	Leverandör : Hus & Bygg a.s.
	Byggeherre :
Grunnflate : 83,8 m2	Type : 120 – 56 +
Beregnet areal h plan: 82 ba	Planer, snitt og fasader
" " u etasje: 37 ba	Dato : 17-1-85
" " totalt : 119ba	Rev : 7-8-85
	Skala: 1 100

VESTLANDSHUS A/S BRATTVÅ

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

Dansk Scanning A/S



Meglers verdivurdering

KJENNERGRINDA 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 01.06.2026

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: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjennergrinda 15, 3420 LIERSKOGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 163 BNR 157 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS Vestre Kjenner

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	33 755
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	237 m²	- m²	- m²	64 m²	- m²	- m²
Tomt					771 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Kjennervei 26 254 m² 1985 767 m² 5 sov	04.03.2024	9 950 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**37 402**
2	Østre Kjennervei 11 B 271 m² 1985 1 412 m² 5 sov	11.11.2022	8 800 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**32 841**
3	Kjennerstubben 4 208 m² 1985 902 m² 3 sov	27.01.2026	7 000 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**33 173**
4	Gamle Drammensvei 60 146 m² 1965 1 269 m² 5 sov	11.06.2025	5 990 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**42 808**

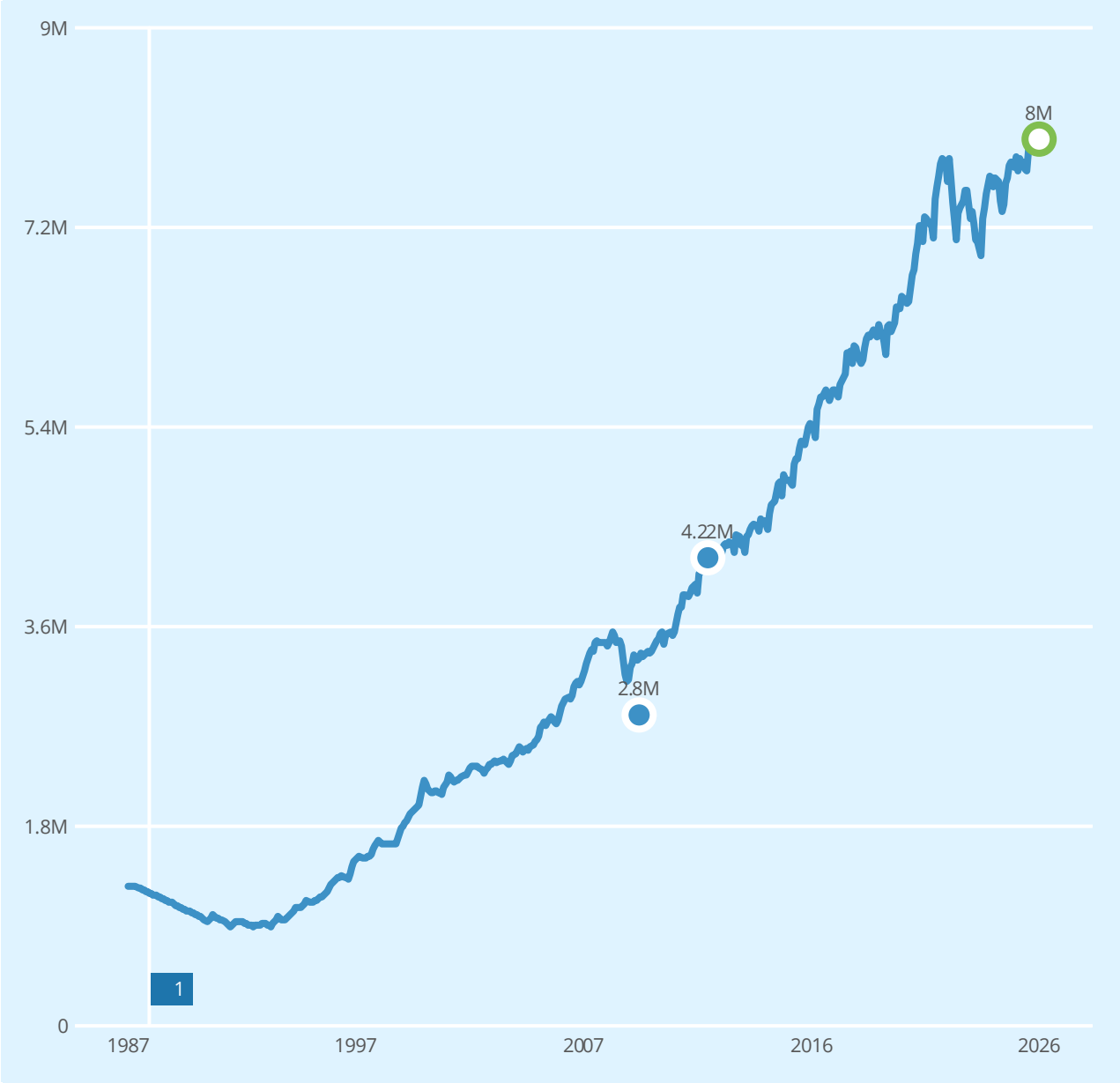
Stor & familievennlig enebolig over 3 plan | 3(5) sov. & 2 bad | Solrik terrasse | Treningsrom | Garasje | Barnevennlig!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2012	22.05.2012	25.07.2012	4 290 000	4 225 000	0	4 225 000	
24.06.2009		24.06.2009	-	2 800 000	-	2 800 000	
08.08.1988		08.08.1988	-	1 293 950	-	1 293 950	2

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

Eneboliger til salgs i LIER kommune nå

35
eneboliger til salgs

10.7M
10.4M
10.1M
9 919 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Eneboliger solgt i LIER kommune siste 3 mnd

48
eneboliger solgt

6 035 000 Salgspris i snitt
6 023 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

36 078 LIER kommune i snitt siste 3 mnd
33 755 Kjennergrinda 15 Totalpris 8 000 000
30 362 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

Kjennergrinda 15

Nabolaget Kjenner/Sagvolden - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heia skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Hennummarka skole (1-7 kl.) 264 elever, 19 klasser	7 min 3.5 km
Hallingstad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	7 min 3.6 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	7 min 3.6 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	10 min 5.6 km
Lier videregående skole 550 elever	15 min 10.2 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	15 min 10.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tveita Lierskogen Linje 71, 72, 73, 79, 169	4 min 0.3 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	10 min 7.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Heia FUS barnehage (1-5 år) 81 barn	20 min 1.8 km
Regnbuen barnehage (1-5 år) 31 barn	19 min 1.8 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Meny Liertoppen	7 min
Kiwi Lierskogen	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Liertoppen	7 min
Liertoppen Vinmonopol	8 min

SPORT

Vestre Kjenner ballplass og friomr...	4 min
Tveita idrettsplass	9 min
Actic Liertoppen	7 min
Feel24 Tranby	6 min

«Langt fra byen, men likevel sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Kjennergrinda 15, 3420 Lierskogen
Gnr. 163, Bnr. 157, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
7260192

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@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.
