



PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

VESTSIDEVEIEN 321

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

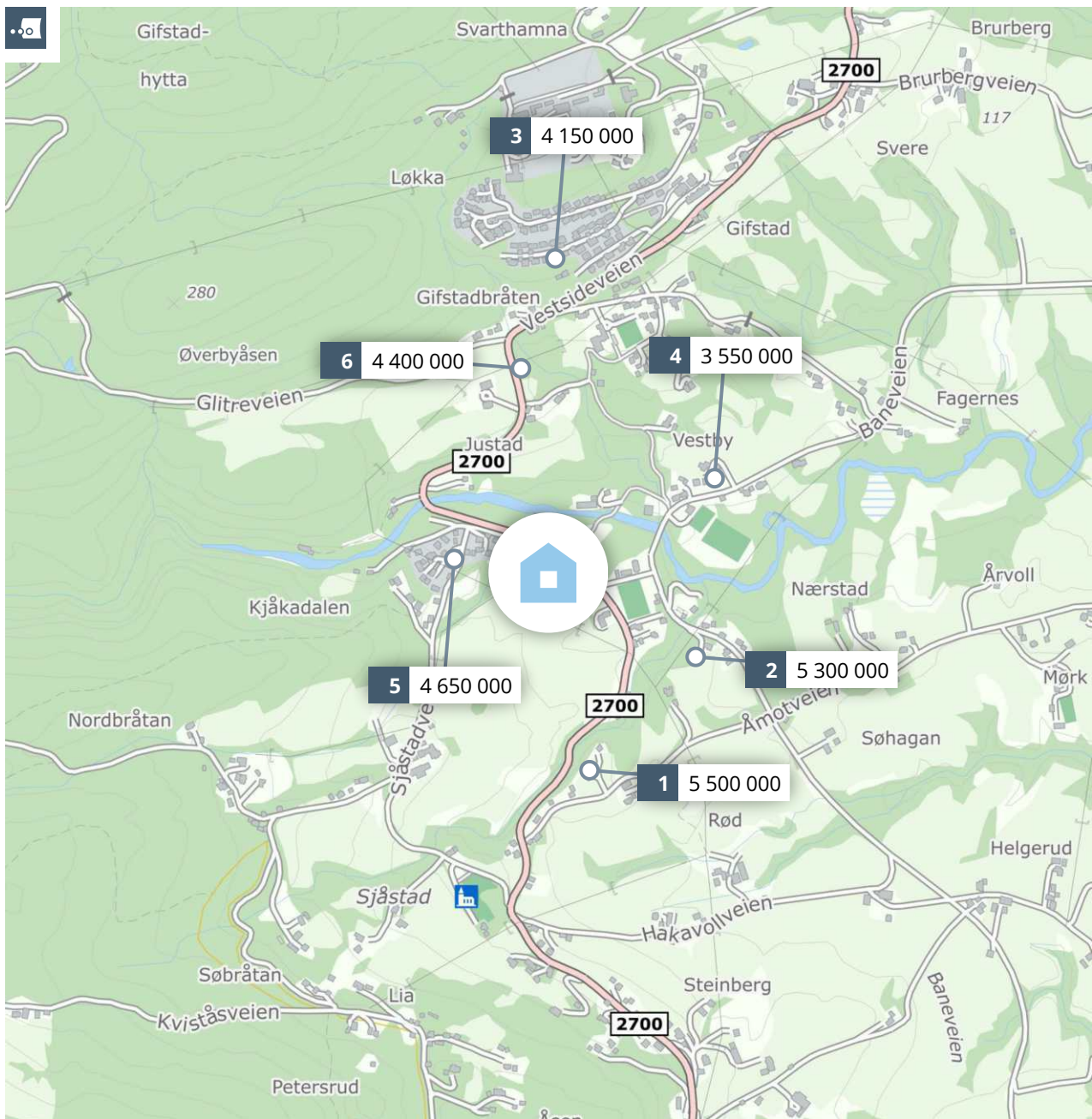
Energiattest

Informasjon fra kommunen

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdvurdering

VESTSIDEVEIEN 321

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 22.12.2025

Meglerns verdvurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdvurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdvurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdvurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdvurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Magnus Fevang Landgraaf.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Vestsideveien 321, 3405 LIER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1907

GNR 81 BNR 120 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER
GRUNNKRETS SJÅSTAD

Verdivurdert til

7 790 000

-	7 790 000	32 058
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	243 m ²	295 m ²	6 m ²	27 m ²	- m ²	- m ²
Tomt						3 172 m ²
Byggeår						1907

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åmotveien 7 220 m ² 1973 1 106 m ² 5 sov	16.05.2018	6 100 000	5 500 000	0	5 500 000	25 000
2 Baneveien 207 206 m ² 1949 3 576 m ² 5 sov	18.01.2022	5 390 000	5 300 000	0	5 300 000	25 728
3 Stampehaugen 15 198 m ² 1987 832 m ² 5 sov	04.06.2020	3 900 000	4 150 000	0	4 150 000	20 960
4 Baneveien 227 113 m ² 1951 1 025 m ² 4 sov	15.08.2023	3 300 000	3 550 000	0	3 550 000	31 416
5 Sjøstadveien 33 B 202 m ² 2002 737 m ² 5 sov	31.01.2025	4 990 000	4 650 000	0	4 650 000	23 020
6 Vestsideveien 350 158 m ² 1963 3 823 m ² 3 sov	03.06.2024	4 600 000	4 400 000	0	4 400 000	27 848

Velkommen til Vestsideveien 321!

Dette er en sjarmerende og innholdsrik eiendom med bryggerhus, hundegård og garasje, beliggende svært usjenert, men samtidig sentralt. Her har du kort vei til både skole og offentlig kommunikasjon, noe som gir en praktisk og velfungerende hverdag.

Eiendommen ligger i et naturskjønt område med spredt bebyggelse og byr på en romslig tomt som er pent og gjennomtenkt opparbeidet over mange år. Rett i nærheten finner du Finnemarka, som tilbyr flotte helårsturmuligheter på stier og grusveier – perfekt for turer til fots, på sykkel eller på ski, med mulighet for videre ferdseil innover mot Glitre.

Det er kort kjøretid til Lierbyen, Tranby og Drammen, samt Asker sentrum, som byr på et bredt utvalg av servicetilbud, kulturtilbud og togforbindelser, inkludert Flytoget. Området er stille og idyllisk, og passer utmerket for deg som ønsker en landlig småbruksfølelse kombinert med nærhet til by og kommunikasjon.

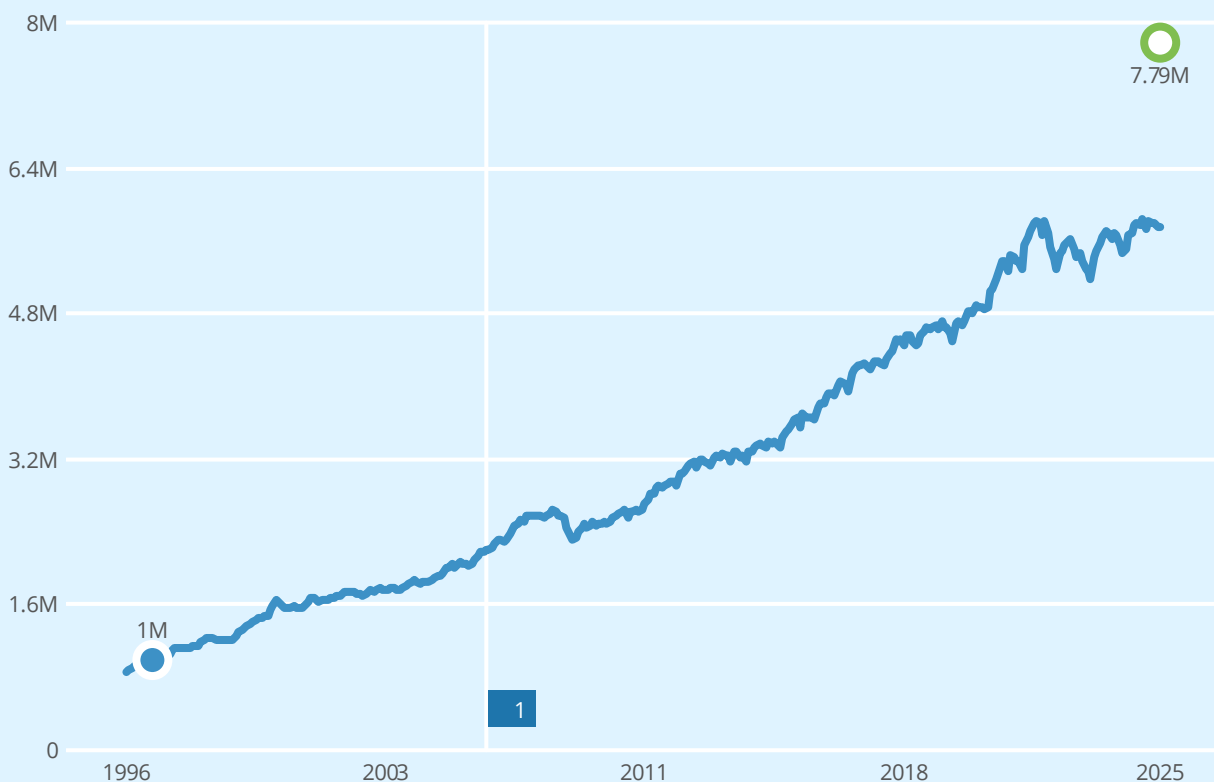


Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
30.10.1996	30.10.1996		-	1 000 000	-	1 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.



Eneboliger til salgs i 3405 LIER nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

145
dager

Eneboliger solgt i 3405 LIER siste 12 mnd

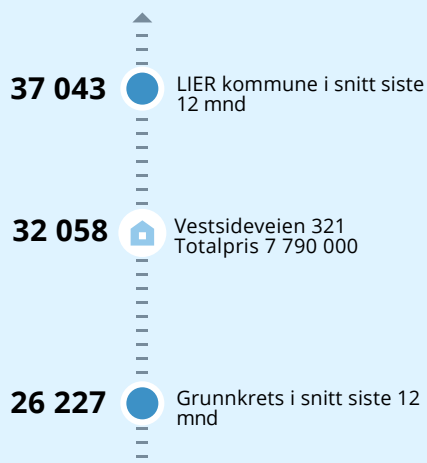


Solgt i snitt i løpet av

59
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Vestsideveien 321 3405 LIER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1907

BRA: 399 m²

BRA-i: 243 m²

Markedsverdi: kr 7 990 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

20

TG-3

6

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35750>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom
- Våtrom: Leilighet
- Våtrom: Hovedbad
- Våtrom: Bad

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Kjøkken: Bryggerhus
- Kjøkken: Leilighet
- Kjøkken: Hoveddel
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad bryggerhus

- Kryp Kjeller
- Elektrisk
- Våtrom: Bad bryggerhus

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2025

Rapportdato
21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Engh**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050
Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**



Om bygningsakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger. BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsめglere.

Vi har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen. For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.

Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.

«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»

Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:

- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:

- * Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
- * Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
- * Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
- * For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
- * Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygginger gis kun en enkel beskrivelse.
- * Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
 - Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
 - Brann/rømning/sikkerhet
- * For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereeder, varmpumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:

- * Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
 - * Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
 - * Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
 - * Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
 - * Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og materialer.
 - * Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
- Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	Vestsideveien 321, 3405 Lier						
Kommunenr:	3312	Gårdsnr:	81	Bruksnr:	120	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1907						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

- Grunnforhold av sand/leire.
- Ringmur oppført i naturstein.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre og laftet tømmer, tekket med stående sveitserkledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med halv-valm tak konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Frittstående garasje.
- Frittstående «bryggehus».

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 7 990 000,-
Type tomt:	Selveier
Tomteareal:	3 172 kvm

6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	399	243	156	0	27
Bryggerhus	104	0	104	0	0
Garasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	538	243	295	0	27

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	31	0	31	0	0
1. etasje	213	88	125	0	27
2. etasje	155	155	0	0	0
Totalt m²	399	243	156	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	31	0	31		- Bod - Bod
1. etasje	125	108	17	Leilighet: (108m2) - Entre - Soverom - Tv-stue - Spisestue - Kjøkken - Fordelergang - Bad	- Utvendig bod 17m2
2. etasje	155	155	0	Hoveddel: - Entre - Wc - Stue - Bad 1 - Bad 2 - Soverom 1 - Soverom 2 m/garderobe	
Totalt m²	311	263	48		

Bygning: Bryggerhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	0	69	0	0
2. etasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	104	0	104	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	54	15	- Entre - Stue - Kjøkken - Bad	- Utvendig bod
2. etasje	35	0	35		- Bod
Totalt m²	104	54	50		

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	35	0	35	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		- Garasje
Totalt m²	35	0	35		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BRA E bod

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke synlig drenering på boligen.
Ut fra alder er trolig bygget tekket med gudron/slemming.
Bygget vurderes ikke være utsatt for overflatevann.
Innvendig i kjelleren er det tegn på noe fukt. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av varer er lite hensiktsmessig.

Drenering har en forventet levetid på ca 40-50år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i og det kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand, da dette ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av høy alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder må det forventes tiltak med drenering.

7.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser

Type grunnmur i kjeller

Gråsteinsmur

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnforhold av sand/leire.

Ringmur oppført i gråsteinmur/naturstein

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

7.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Det er kryp kjeller under deler av hovedbygning og «bryggerhus».

Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres adkomst og kontroll av kryp kjeller.

Kryp kjeller kan ha forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere Manglende undersøkelser kan medføre uforutsette utgifter.

7.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

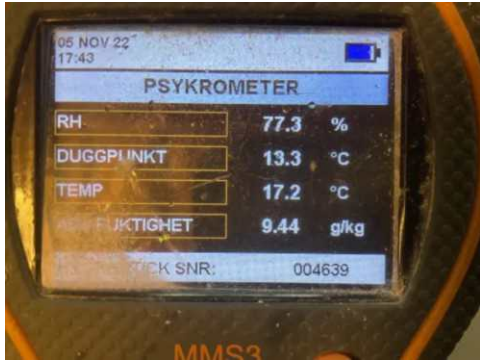
TG-2

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3 Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 14,2vektprosent.

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 77RH

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader men viser luftfuktighet i fareland for utvikling av skader,

TG2 settes med bakgrunn i påviste verdier.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Påvist RH tilsier mulighet for grobunn av sopp/råte samt kan føre til risiko for allergi/astma.

Anbefalte tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å etablere en avfukter og forbedre ventilasjon.

7.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting, Terrasse
------	--------------------

Det er etablert en platting/markterrasse på 9m2

Det er etablert en terrasse på 9m2

Det er etablert en inngangsterrasse på 9m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det er etablert en platting/markterrasse på 9m2

Det er etablert en terrasse på 9m2

Det er etablert en inngangsterrasse på 9m2

Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje og vedlikehold som er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold må påregnes.



Sprukket glass soverom utleiedel

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eldre vinduer med koblet glass i bryggerhus.
Hovedparten av vinduer med datostempling 1986
Tilbygg med vinduer fra 2014

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Eldre vinduer med koblet glass i bryggerhus.
Hovedparten av vinduer med datostempling 1986
Tilbygg med vinduer fra 2014

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen, det registreres dog 1 sprukket vindu i «utleiedel».

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: Hovedsaklig utløpt.

TG2 settes da vinduer har nådd over forventet funksjonstid.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.



Trekledning avsluttet for nære vannbrett.



Slitasje/avflakking fra trekledning

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre teknet med stående sveitserkledning. Kledning har ukjent alder. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres svak lufting av kledning.
- Det registreres trekledning avsluttet for nære vannbrett.
- Det registreres avflakking fra maling.
- Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes da trekledning er over 30år med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Eldre trekledning vil ofte ha redusert bestandighet som følge av værpåkjenning, aldring og slitasje. Dette kan medføre oppsprekking, råteskader eller svekket beskyttelse mot fukt, noe igjen kan påvirke underliggende konstruksjoner og forkorte byggets levetid.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og punktvis utskifting av skadde bord.
- Det må forventes vedlikehold utover normalt vedlikehold i påvente av utskiftning.

7.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Vesentlig spor av mus

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Loftet er inspisert via loftsluke.
 Det registreres vesentlig musespor på loft.
 Det er ikke etablert dampsperre mellom 2.etg og loft.
 Det registreres dårlig ventilering av konstruksjon.

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av musespor på loft kan være strukturelle skader og helseproblemer på grunn av gnaging på ledninger, forurensning med avføring og spredning av sykdommer.
- Konsekvensen av manglende dampsperre kan være varmetap fra 2.etg og kondens på loft.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere bedre ventilering av konstruksjonen.
- Det må forventes tiltak/ytterligere kontroll vedrørende musespor.
- Det bør etableres dampsperre mellom 2.etg og loft.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Ingen synlig fukt rundt gjennomføring.



7.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
 Takrenner og nedløp har ukjent alder.
 Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
 Det registreres mye avflakking fra forkantbesag.

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

TG2 settes da produktene trolig er på slutten av forventet levetid med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:

- En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

7.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Taket er oppført med halv-valm tak konstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Taket er oppført med halv-valm tak konstruksjon. Konstruksjonen er inspisert fra bakkenivå og loft. Det registreres liten svanke mellom hovedbygg og overbygg. For videre omtale se under punkt «loft».	
Tg2 settes med bakgrunn i svanke i konstruksjon.	

7.11 Takteking

Type teking	Takstein
Taket er tekket med betongstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Taktekking opplyses være rundt 1995.

Taket er besikket fra bakkenivå.

Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.

Taket fremstår som tett. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.

Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette

TG2 settes da takstein med underlagspapp og lekter har passert 25år og tettheten i tiden som kommer er mer usikker. I tillegg er undertak av eldre dato.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Et tak som har passert 25 år kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

- Tiltak for et tak som har passert 20 år inkluderer jevnlig rens av takrenner og nedløp, kontroll og eventuelt utskifting av festemidler og beslag, samt overvåking av tekkeflaten for tegn til slitasje eller aldring som kan kreve tiltak over tid i påvente av en utskifning.

7.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er tilfredstillende etablert snøfanger på tak.

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

7.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivåering av laser registreres det 50mm høydeforskjell i Bryggerhus.

Ved nivåering av laser registreres det 25mm høydeforskjell i stue leilighet.

Ved nivåering av laser registreres det 60mm høydeforskjell i stue 2.etg

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

Høydeforskjellen er utenfor toleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygget er fra 1907 og retningsavvik er ikke unaturlig.

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

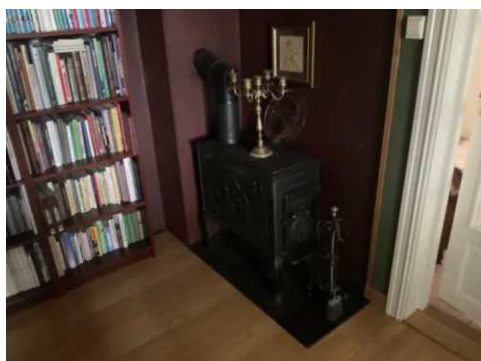
Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.14 Ildsted/Skorstein



Ildsted plassert i utleiedel



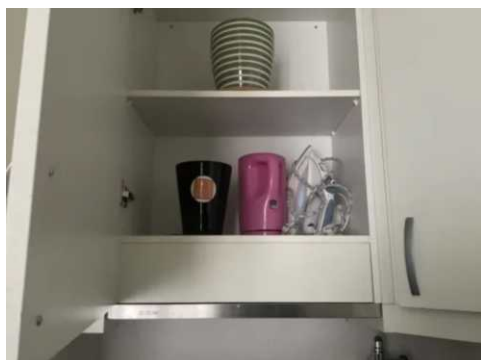
Ildsted plassert i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

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

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

7.15 Kjøkken: Bryggerhus



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2007 og levert av JKE Desging
 Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
 Det er i frittstående kjølfrysenskap og komfyr/platetopp.

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

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

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
 Forventet gjenværende levetid: 12år , avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kullfiltervifte (omluft)

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefalte tiltak:

- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

7.16 Kjøkken: Leilighet



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra ca 2005 og levert av Ikea Kjøkken
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/plateopp og frittstående kjølfrysenskap.
Mellom over- og underskap er det delvis flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen, foruten noe avflakking på 1 front.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.

Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

Forventet gjenværende levetid: 10år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:

- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkkenet kan være nødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.



Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei



Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

7.17 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 1996 og levert av (JKE Design)
Innredningen har heltre profilerte fronter og flislagt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Mellom over og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller i utsatte områder men det registreres noe skader i fliser (benkeplate)

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

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov i sammenheng med skader i fliser (benkeplate)

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:

- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkkenet kan være nødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det bør påregnes utskiftning av skadede fliser.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

7.18 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Kommunen kunne ikke finne byggegodkjente tegninger.
Disse er derfor ikke vurdert. Det er dog fremlagt tegninger som ikke er stemplet. Kommunen har uttalt seg om disse:

En del er innredet som egen boenhet med kjøkken, bad og egen adkomst.
Kommunen opplyser at eiendommen kun er godkjent som én boenhet.
Dagens bruk er derfor ikke i samsvar med kommunal godkjenning.
Oppdeling til egen boenhet krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkingen i henhold til dagens planløsning.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt og alle kostnader i forbindelse med dette.

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

7.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Ingen

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Rommet er oppført med laminat på gulv og malte overflater på vegg.
 Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslags
 Rommet har ingen form for ventilering.
 Rommet fremstår overflatemessig i god stand.

TG3 settes da rommet ikke har noen form for ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av ingen ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
 - Det anbefales etablering av flat terskel for bedre ventilering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

7.20 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Det er ikke tilfredstillende høyde på rekkverk (85cm), samt for stor avstand mellom spiler (14cm).
 Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
 Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, samt for stor avstand mellom spiler og lavt rekkverk.

Trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:

- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
 - Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
 - Det anbefales å øke rekkverkshøyde



7.21 Avløpsrør



Deler av avløpsnett med støpejern.



Kloakk avsluttet med durgoventil på loft.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget er skiftet i moderne tid.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør er oppført i både plast og støpejern.
Avløpsrør av plast har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Avløpsrør av støpejern har en middels/høy med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befarings.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er avsluttet med durgoventil på loft. Det er krav moat kloak skal luftes over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.

TG2 settes da deler av avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader i sammenheng med at kloak ikke er ført over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

Konsekvensen av alder på avløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:

- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Det må forventes å føre kloak over tak.

7.22 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Det sanitære anlegget er oppført i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utvendig ledningsnett er skiftet. Ukjent alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er oppført med kobber, ukjent alder.
 Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
 Utvendig ledningsnett er skiftet i moderne tid.
 Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
 Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
 Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.
 Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes da vannledninger av kobber har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:

- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

7.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
 Sikringskap er plassert i bryggerhus og hoveddel.
 Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
 Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringskap.
 Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
 Det foreligger samsvarserklæring på anlegget .
 Det er gjennomført en elkontroll datert 30.07.2021 av Glitre Nett uten med dokumentert rettet avvik 17.12.2025. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

7.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

i Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007/1984/ukjent

Størrelse

120L / 198L / 297L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er oppført 3 stk beredere 120L /198L / 297L
 1 bereder er plassert under kjøkkenbenk i «bryggerhus». Øvrige beredere er plassert i kjeller hoveddel.

Beredere med datostempling 2007 og 1984.

Beredere i kjeller er direkteilkoblet, plassert i rom med avrenning til sluk.

Bereder i «bryggerhus» er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på beredere, og at bereder i «bryggerhus» er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

- En utskifting av beredere som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.

7.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med mekanisk ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra hoved-kjøkken og enkelte bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven § 2-17 første ledd bokstav e, da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inn klima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inn klima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:

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

7.26 Våtrom: Bad bryggerhus

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Trepanel i tak.

Rommet opplyses være renoveret rundt 2007.

Vurderingsgrunnlag for våtrom:

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
 - a) Rommet skal ha sluk.
 - b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
 - c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
 - d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vanntetthet:

- *Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
- * Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
- * Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	
Hele gulvet	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann ledes effektivt til sluk.
Dusjone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut fra sluket.
Dusjone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets bevegelsesbane.
Restgulv ved nedsenket dusjone	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig nedsenking.

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjone:

- * Dersom dusjonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjområdet, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
- * Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
- * Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

- * Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
- * Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:

- * Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
- * I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

- * Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)

- * Norsk Standard (NS)
- * Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforskserien
- * Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
- * Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres 14mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

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

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

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

TG2 settes da membran/tettesjikt har passert 15år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - Dusjnische - Utslagsvask med speil. - Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet mangler tilluft. Avtrekk via naturlig lufteluke.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

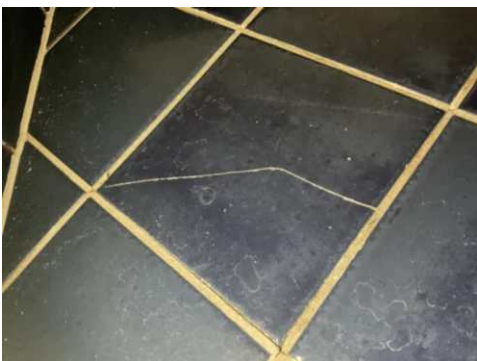
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.	

7.27 Våtrom: Leilighet



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei





Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet opplyses være renoverert år 2005. (Sluk ikke skiftet)

Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.

Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og utslagsvask.

Fallforhold er ikke tilfredstillende. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk grunnet gulvskinne.

Det registreres åpning i vegg rundt gjennomføringer.

Det registreres skader i tak.

Det registreres sprekk i flis.

Det registreres «bom» i flere gulvfliser.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da sluket er over godt over forventet levetid, i tillegg til påviste skader og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Det må forventes renovering av rommet.

Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.28 Våtrom: Hovedbad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet er fra midten av 1990-tallet.

Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.

Rommet er etablert med dusjkabinett, innebygget badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet har tilluft ved terskel.

Gulvet har fall mot sluk, men det er mindre en referansenivå.

Det registreres «bom» i flere fliser.

Det er ingen tilgang til sluk under badekar.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer da tettesjikt er over forventet levetid.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

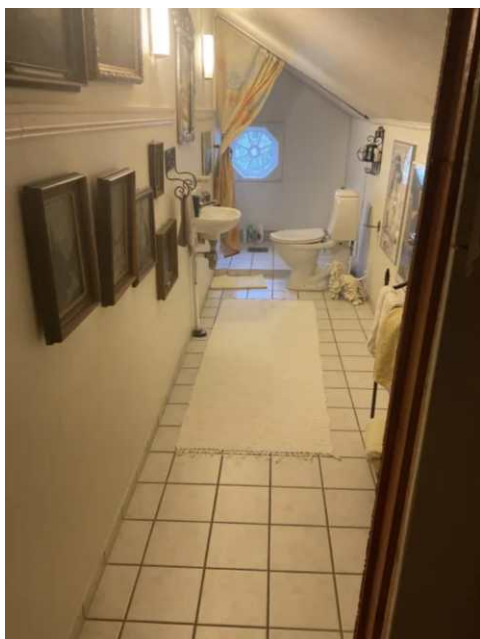
Det må forventes renovering av badet selv om rommet fungerer.

Alle forholde med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader

Over 300 000

7.29 Våtrom: Bad



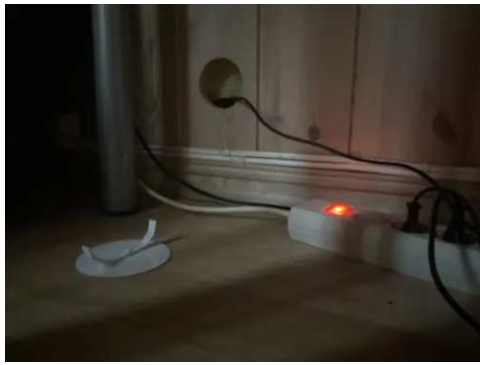
Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet er fra rundt 1990-tallet.

Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.

Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og utslagsvask..

Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Lekkasjevann hindres av oppkant mot våtsone. Minstekravet om fallforhold er dermed ikke oppnådd.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato samt ufagmessig fallforhold må det forventes renovering.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og med bakgrunn i fallforhold/gjennomføringer må en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Det må forventes renovering av rommet selv om rommet fungerer med dagens bruk. Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.30 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Bryggerhus:

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom belegg.

Vegg: Flis på bad. Øvrige rom trepanel.

Tak: Trepanel alle rom.

Utleiedel:

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.

Vegg: Flis på bad. Øvrige rom tapetserte vegger med brystpanel.

Tak: Takess alle rom.

Hoveddel:

1.etg:

Gulv: Flis på kjøkken og i stue. Øvrige rom laminat.

Vegg: Tapetserte overflater.

Tak: Trepanel alle rom.

2.etg:

Gulv: Flis på begge bad. Øvrige rom tregulv.

Vegg: Flis på 1 bad. Våtromsplater på 1 bad. Øvrige rom trepanel.

Tak: Strietapet på bad. Øvrige rom trepanel.

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

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger. Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

7.31 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Bryggerhus:

- Varmekabler på bad.
- Varmekabler på kjøkken.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Utleiedel:

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Hoveddel:

- 4x Ildsted plassert.
- Vannbåren varme i stue, kjøkken og bad 2.etg.
- Øvig oppvarming via panelovner.

7.32 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på 35m².

Garasjen er oppført med støpt plate på mark.

Vegger oppført med ringmur av leca og bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.

Taket er oppført med halv-valm takkonstruksjon tekket med dobbelkrum betongstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Leddport i metall med automatisk portåpner.

Garasjen fremstår i normal stand ut fra hva som kan forventes.

Garasjen er frittstående og ikke teknisk vurdert.

7.33 Øvrig: Hundehus



Beskrivelse

Det er oppført ett frittstående «hundehus» på 17m²
Det registreres vesentlig skjevheter og bygget fremstår uten teknisk verdi.
Bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert.

7.34 Øvrig: Bryggerhus

Beskrivelse

Det etablert ett frittstående «bryggerhus» på 69m² grunnflate.
Bygget er oppført med ringmur.
Tegn til krypkjeller. Ingen adkomst og denne delen er ikke inspisert. Vær oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon.
Bygget er innredet med soverom, stue/kjøkken og bad.
Ytterligere beskrivelse av enkelte punter ligger under hovedrapport.

7.35 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Drammen	
Oppdragsnr.	
83251154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Engh	Åge Gjetnes
Gateadresse	
Vestsideveien 321	
Poststed	Postnr
LIER	3405
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalenr.	13485356

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

bad i leilighet: sprekker i enkelte fliser, likeledes sprekk i flis i gjestebad.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedbad etablert. Gjestebad etablert. Bad i bryggerhus etablert. lagt membran og fliser, vannbåren varme i hovedbad og varmekabler i bad i leilighet
Arbeid utført av	diverse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Oppgradert membran på hovedbad.
-------------	---------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Bryggerhuset byggemeldt.
-------------	--------------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Pålagt, utbedret og godkjent i forhold til ildsteder, skorsteiner og piper.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv i annen etasje, huset er bygget 1907.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det har vært mus på loft og i et skap på kjøkkenet.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk er kontrollert av statlig tilsyn og utbedret i henhold til pålegg. Godkjent
Arbeid utført av	BDM Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	se over
-------------	---------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Engh	05cb389eb68b5c3263a7 cf3fe721dc0b221daee0	18.12.2025 17:38:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åge Gjetnes	98adf810a75835df7c90d 23331c54574f1d4de8c	18.12.2025 17:40:27 UTC	Signer authenticated by One time code

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

19715By Hermand Hansen



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	81	Bnr:	120	Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vestsideveien 321, 3405 Lier						
Eier:	Espen Engh						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	3174 m2						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	? m2. Må måles opp.
Byggtype:	Enebolig, garasje og garasje/bryggerhus.
Angivelse av alder:	Vites ikke. Garasje i 2006.

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.

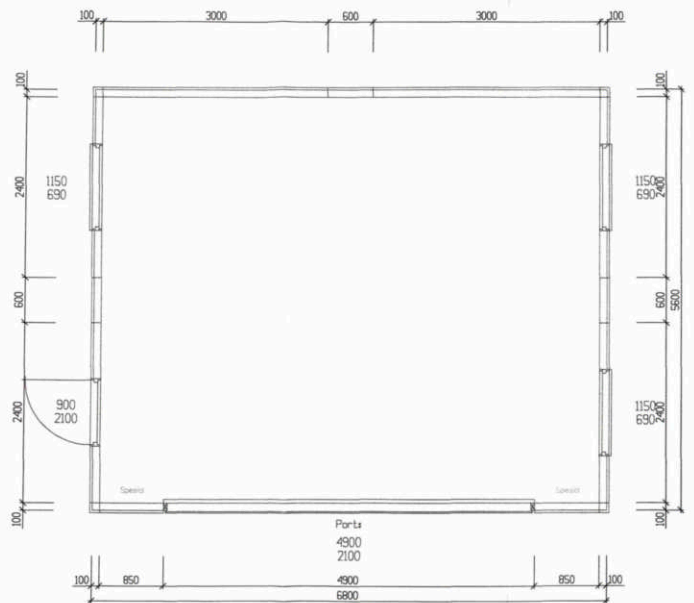
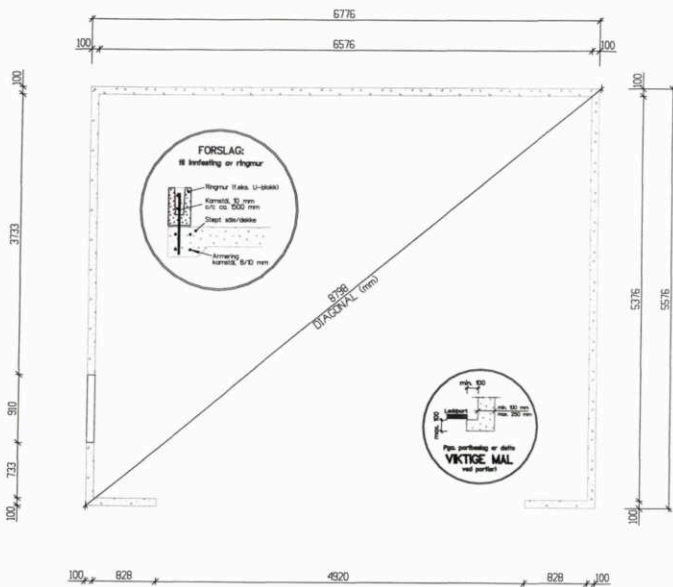
1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

Prod.	Dato	Sign.

LIER KOMMUNE
 LOPENR.:
06 / --- - 6788



- Grunnmurshøyden må, ved port, være 35 cm over ferdig gulv.
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

UGLAND INDUSTRIER
 Tlf: 37 25 75 00
 Fax: 37 25 75 01
 Kunde Nr.: 631256
 www.garasjer.no

Hovedsponsor for
 Norges Skytterforbund

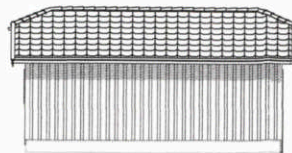
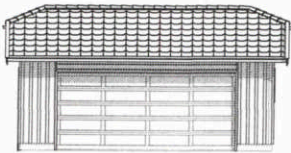
38,1 m²
 NS-EN ISO 9001
 CERTIFISERT BEDRIFT

Espen Engh
Grunnmur Hovedplan
 TYPE N-1, SPESIAL STAENDE, 680 x 560 cm - 22°
 TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEGNET AV: jok	SKALA: 1:50	DATE: 12.05.06
TEGNINGS NR.: 12561		503

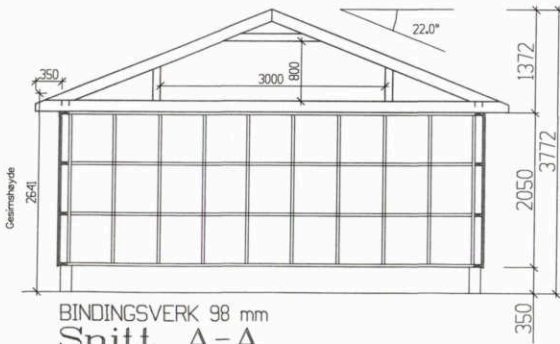
NBI Påføres av kunde:

- = planlagt terreng
- = ordinært terreng

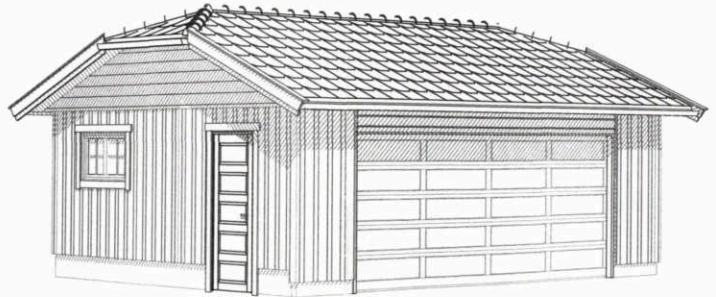


Fasade Plan

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
06 / - - - 67 8 8



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A
 Snitt - 1:50



Perspektiv

**UGLAND
INDUSTRIER**
 Tel: 37 25 75 00
 Fax: 37 25 75 01
 Kunde Nr.: 631256
 www.garasjer.no

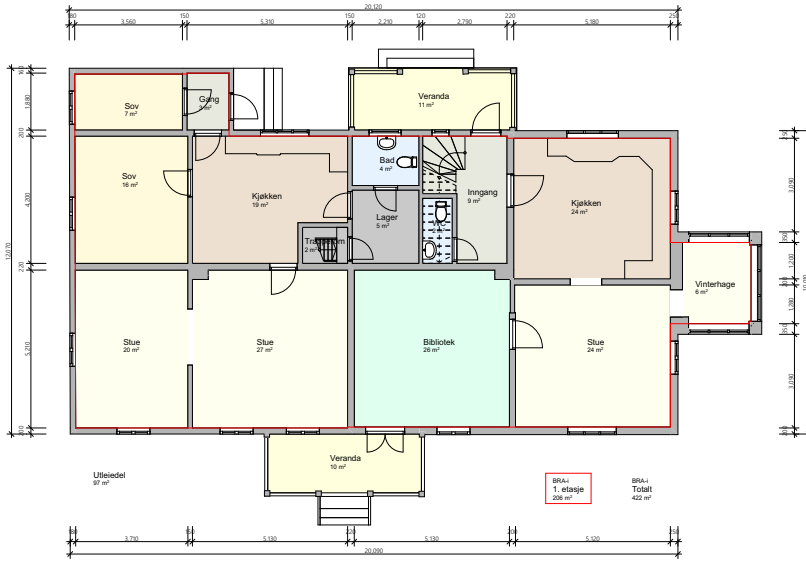
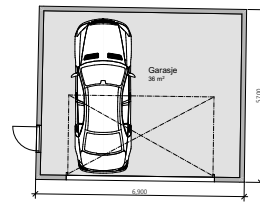
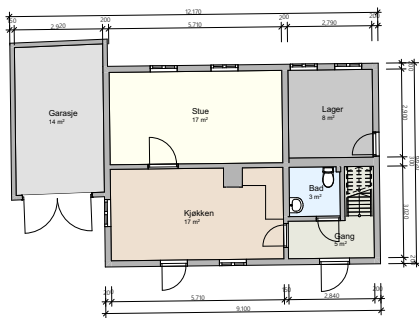
Hovedplassert hos
 Norges Skøyteforbund

38,1 m²
**NS-EN ISO 9001
 CERTIFISERT BEDRIFT**

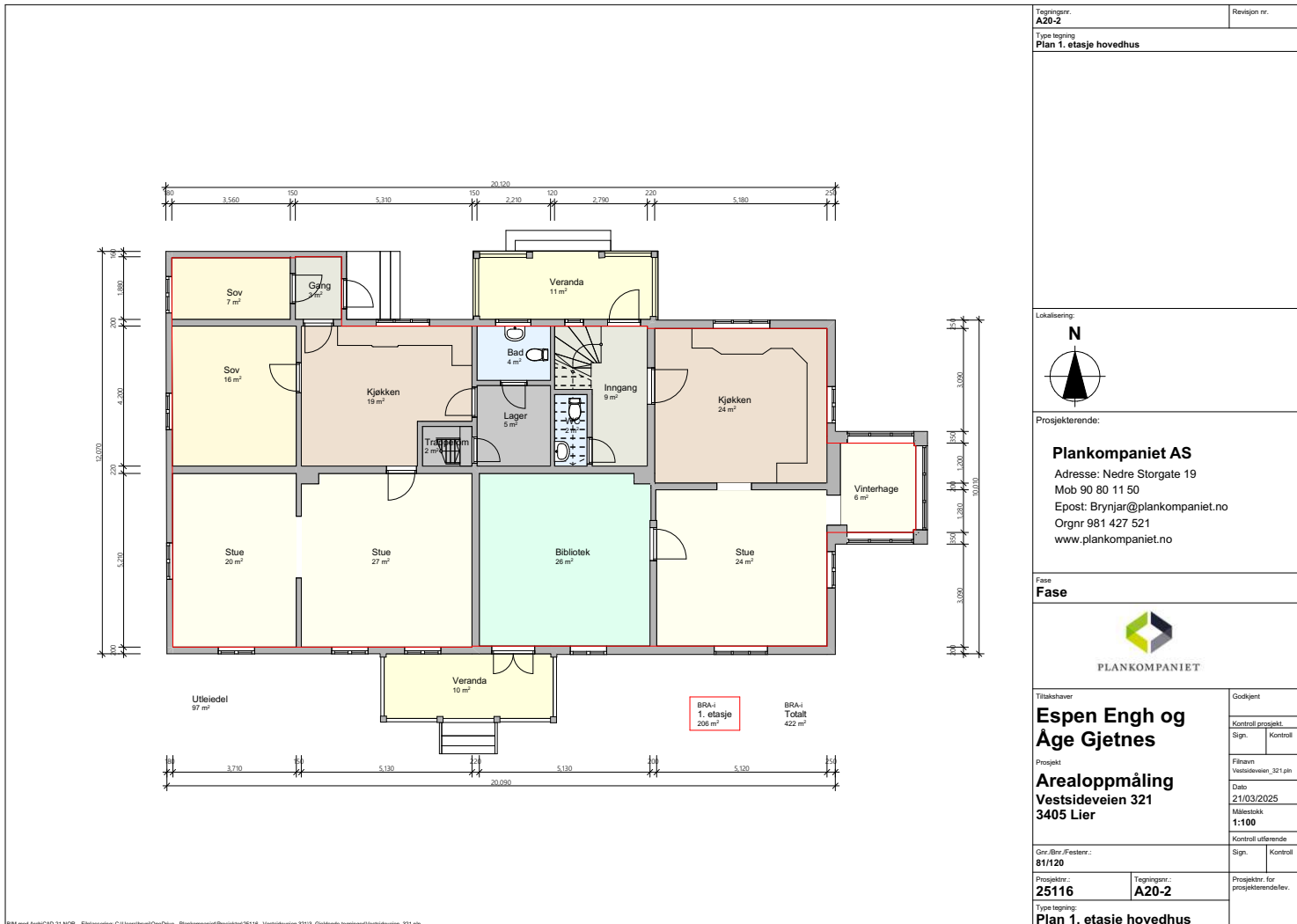
UMLANDS ENTREPRENØRER AS
 er tilknyttet
TILGIFTEKONTROLL
 for kontrollering av tegninger og andre
 tekniske dokumenter med oppfølging

Espen Engh
Fasader Snitt Persp
 TYPE N-1, SPESIAL STÅENDE, 680 x 560 cm - 22°
 TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

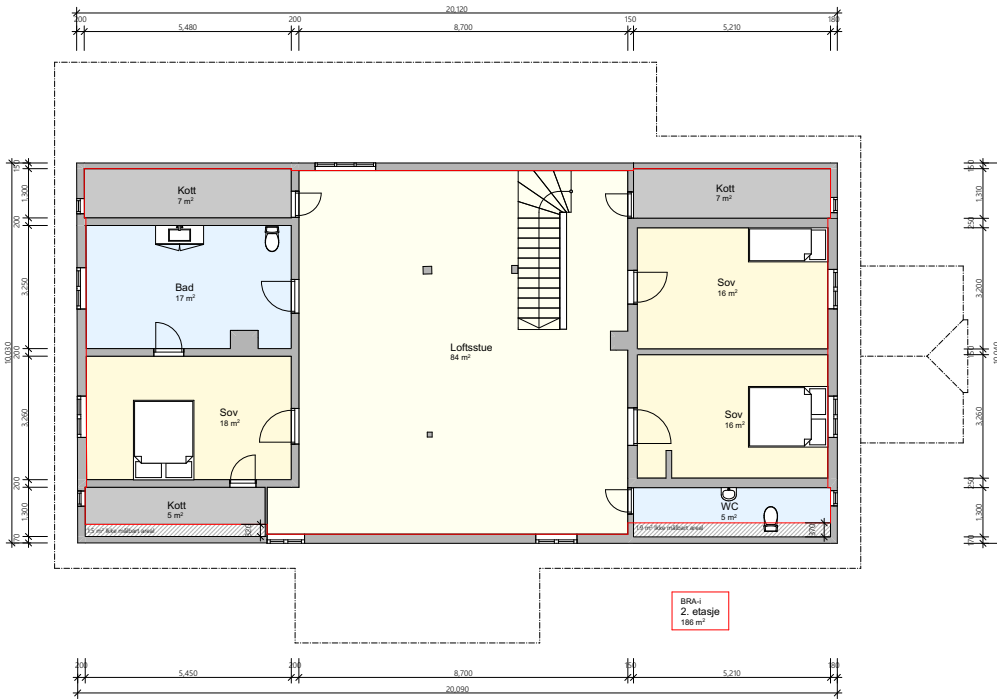
TEGNET AV: jok	SKALA: 1:100	DATE: 12.05.06
TEGNINGS NR.: 12561	504	



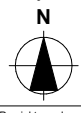

Tegningsnr. A20-1	Revisjon nr.
Type tegning Oversikt	
Lokalisering:	
Prosjekterende: Plankompaniet AS Adresse: Nedre Storgate 19 Mob 90 80 11 50 Epost: Brynjar@plankompaniet.no Orgnr 981 427 521 www.plankompaniet.no	
Fase Fase	
Tilskriver	Godkjent
Espen Engh og Åge Gjetnes	Kontroll prosjekt
Prosjekt	Sign. Kontroll
Arealoppmåling	Fånavn
Vestsideveien 321	Vestsideveien_321.pjn
3405 Lier	Dato
	21/03/2025
	Målestokk
	1:125
	Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festernr.:	Sign. Kontroll
81/120	
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:
25116	A20-1
Type tegning:	Prosjekt nr. for prosjekterendelev.
Oversikt	

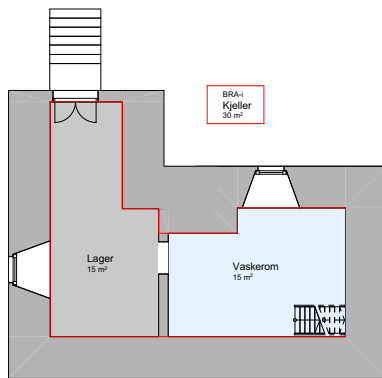


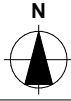

Tegningsnr. A20-2	Revisjon nr.
Type tegning Plan 1. etasje hovedhus	
Lokalisering: 	
Prosjekterende: Plankompaniet AS Adresse: Nedre Storgate 19 Mob 90 80 11 50 Epost: Brynjar@plankompaniet.no Orgnr 981 427 521 www.plankompaniet.no	
Fase Fase	
	
Tilskriver Espen Engh og Åge Gjetnes	Godkjent
Prosjekt Arealoppmåling Vestsideveien 321 3405 Lier	Kontroll prosjekt Sign. Kontroll
Gnr./Bnr./Festernr.: 81/120	Fånamn Vestsideveien_321.pjn
Prosjektnr.: 25116	Dato 21/03/2025
Tegningsnr.: A20-2	Målestokk 1:100
Type tegning: Plan 1. etasje hovedhus	Kontroll utførende Sign. Kontroll
Prosjektnr. for prosjekterendelev.	

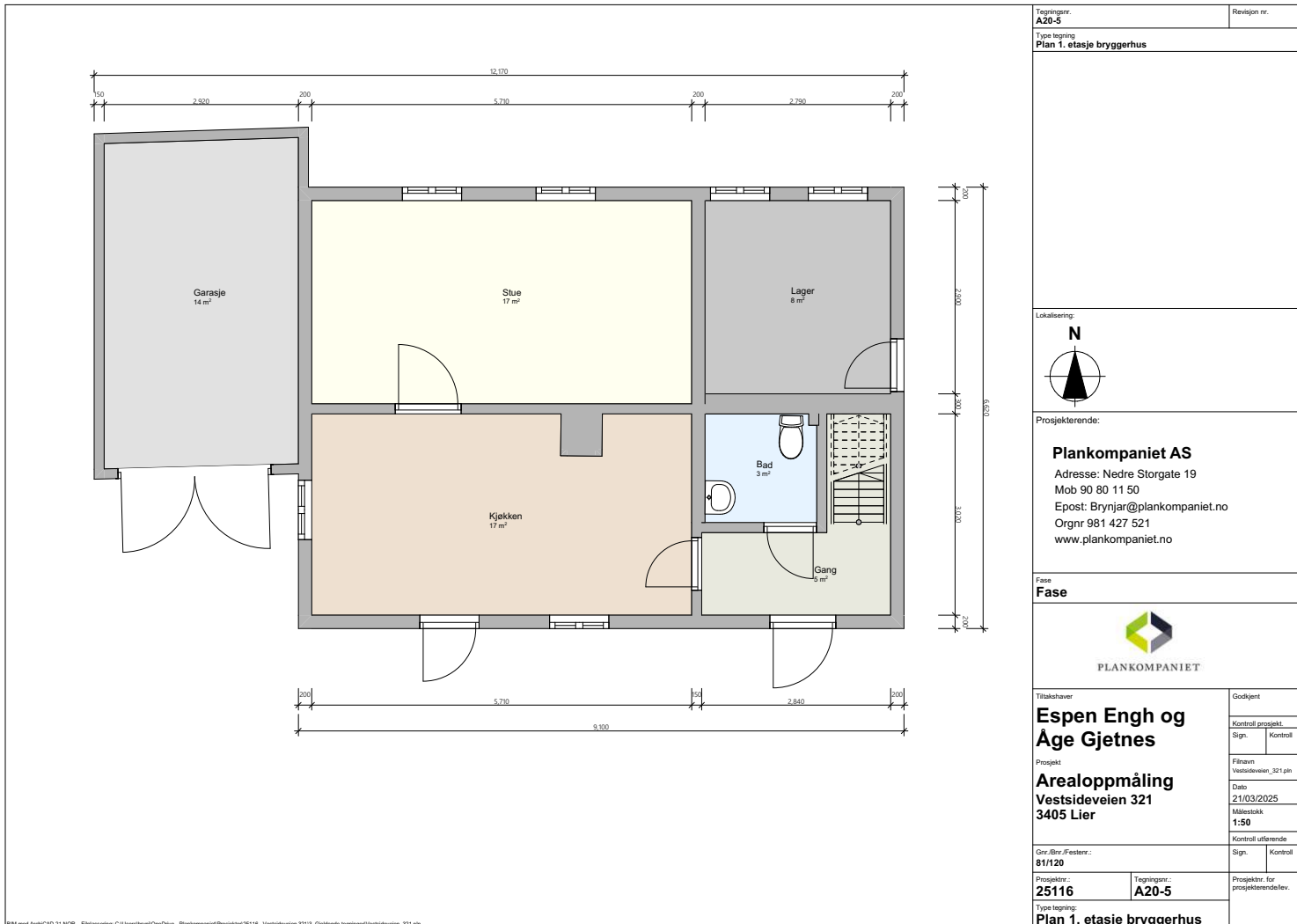


BRA-i
2. etasje
186 m²

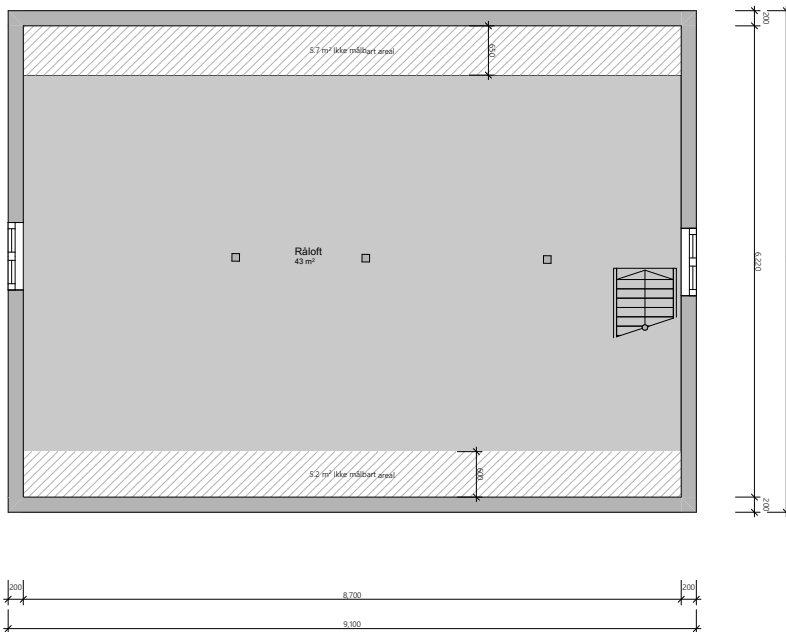
Tegningsnr. A20-3		Revisjon nr.
Type tegning Plan 2. etasje hovedbygning		
Lokalisering: 		
Prosjekterende: Plankompaniet AS Adresse: Nedre Storgate 19 Mob 90 80 11 50 Epost: Brynjar@plankompaniet.no Orgnr 981 427 521 www.plankompaniet.no		
Fase Fase		
 PLANKOMPA NIET		
Tilskriver Espen Engh og Åge Gjetnes		Godkjent
Prosjekt Arealoppmåling Vestsidenveien 321 3405 Lier		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll
Gnr./Bnr./Festere : 81/120		Fånamn Vestsidenveien_321.pjn
Prosjekt nr.: 25116		Dato 21/03/2025
Tegningsnr.: A20-3		Målestikk 1:100
Type tegning: Plan 2. etasje hovedbygning		Kontroll utførende Sign. Kontroll
		Prosjekt nr. for prosjekterendelev.

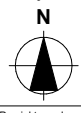



Tegningsnr. A20-4		Revisjon nr.
Type tegning Plan 0. Kjeller hovedbygning		
Lokalisering: 		
Prosjekterende: Plankompaniet AS Adresse: Nedre Storgate 19 Mob 90 80 11 50 Epost: Brynjar@plankompaniet.no Orgnr 981 427 521 www.plankompaniet.no		
Fase Fase		
 PLANKOMPANIET		
Tilskjeder Espen Engh og Åge Gjetnes		Godkjent
Prosjekt Arealoppmåling Vestsideveien 321 3405 Lier		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll
Gnr./Bnr./Festere.: 81/120		Fånavn Vestsideveien_321.pjn
Prosjekt nr.: 25116		Dato 21/03/2025
Tegningsnr.: A20-4		Målestikk 1:100
Type tegning: Plan 0. kjeller hovedbygning		Kontroll utførende Sign. Kontroll
		Prosjekt nr. for prosjekterendelev.



Tegningsnr. A20-5		Revisjon nr.
Type tegning Plan 1. etasje bryggerhus		
Lokalisering:		
		
Prosjekterende:		
Plankompaniet AS Adresse: Nedre Storgate 19 Mob 90 80 11 50 Epost: Brynjar@plankompaniet.no Orgnr 981 427 521 www.plankompaniet.no		
Fase		
		
Tilskaffer		Godkjent
Espen Engh og Åge Gjetnes Prosjekt Arealoppmåling Vestsidenveien 321 3405 Lier		Kontroll prosjekt
		Sign. Kontroll
Fileravn		Sign.
Vestsidenveien_321.pln		Kontroll
Dato		Sign.
21/03/2025		Kontroll
Målestokk		Sign.
1:50		Kontroll
Kontroll utførende		Sign.
Gnr./Bnr./Festnr.:		Kontroll
81/120		Kontroll
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Prosjekt nr. for prosjekterendelev.
25116	A20-5	
Type tegning:		
Plan 1. etasje bryggerhus		



Tegningsnr. A20-6		Revisjon nr.
Type tegning Plan 2. etasje bryggerhus		
Lokalisering:		
		
Prosjekterende:		
Plankompaniet AS Adresse: Nedre Storgate 19 Mob 90 80 11 50 Epost: Brynjar@plankompaniet.no Orgnr 981 427 521 www.plankompaniet.no		
Fase		
 PLANKOMANIET		
Tilskshaver		Godkjent
Espen Engh og Åge Gjetnes Prosjekt Arealoppmåling Vestsidveien 321 3405 Lier		Kontroll prosjekt
		Sign. Kontroll
Gnr./Bnr./Festnr.:		Kontroll utførende
81/120		Sign. Kontroll
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Prosjekt nr. for prosjekterendelev.
25116	A20-6	
Type tegning: Plan 2. etasje bryggerhus		

Your mail has been scanned by InterScan VirusWall.

*****_*****

Viser til telefonsamtale.
Her er kopi av brevet.

Hilsen

Leif Torbjørnsen
byggesaksbehandler

tlf 32 22 04 68

Espen Engh

Vestsideveien 321
3400 Lier

Vår ref: LAT/2006/1336/81/120

Deres ref:

Lier 26.06.2006

81/120 - Søknad om bruksendring.

Viser til søknad om bruksendring journalført her 23.06.06.

Bruksendring er tiltak som krever søknad og tillatelse, jfr paln- og bygningslovens §93 c.

§ 93. Tiltak som krever søknad og tillatelse

Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjoområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

c) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a.

Søknad etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker.

93b. Ansvarlig søker og prosjekterende

1. Søknad for ethvert tiltak etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende, tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknaden skal undertegnes både av tiltakshaver og ansvarlig søker.

Vi ber derfor om at ny søknad fremmes av ansvarlig søker.

Krav som stilles for å kunne godkjennes som ansvarlig søker framgår av "Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF)".

Med vennlig hilsen

Robert Rohde-Hansen

Leif Arne Torbjørnsen



Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 81	Bnr: 120	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Vestsidenveien 321				
Referanse: 3345250180				
Avtalenummer: 1125049				
Dato: 17.09.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,930				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.17.09.2025. Faktura for 2. halvår 2025 sendes ut i oktober.



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestsideveien 321, 3405 LIER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	12 209,30 kr
Vann	8 422,78 kr
Sum	20 632,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastledd vann	15%	1 stk	1829.65	1/1	0 %	1 829,65 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1511.10	1/1	0 %	1 511,10 kr
Målt forbruk vann	15%	74 m3	27.28	1/1	0 %	2 018,57 kr
Målt forbruk avløp	15%	74 m3	48.70	1/1	0 %	3 603,98 kr
					Sum	8 963,30 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 12.09.2025

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.	81	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestsideveien 321, 3405 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
00104760	433	31.08.2025	Avlesning - stipulert	217

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	81	Bnr.	120	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vestsideveien 321, 3405 Lier						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

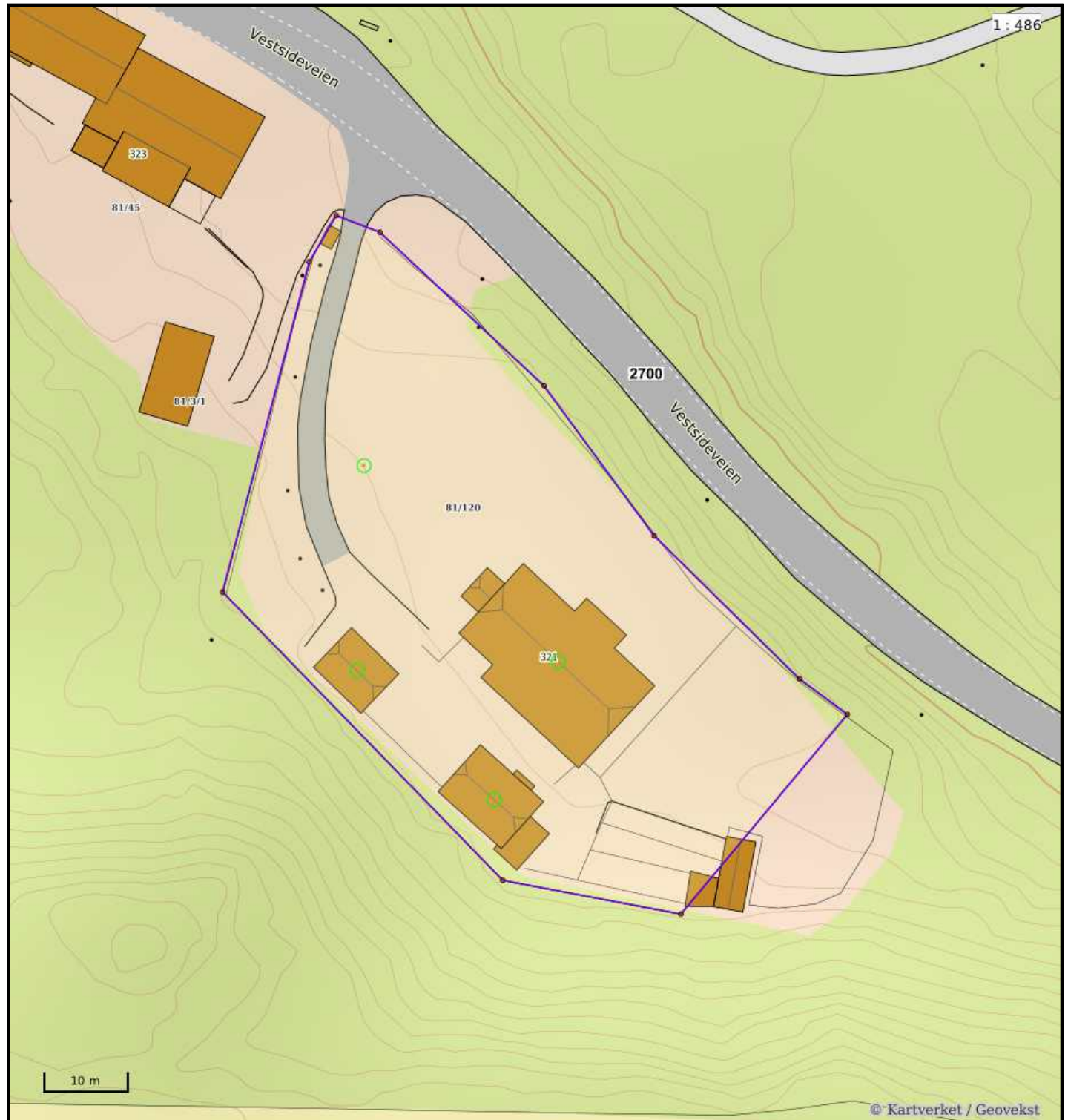
Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: <https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv>, endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Lier KNR 3312 - GNR 81 / BNR 120 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

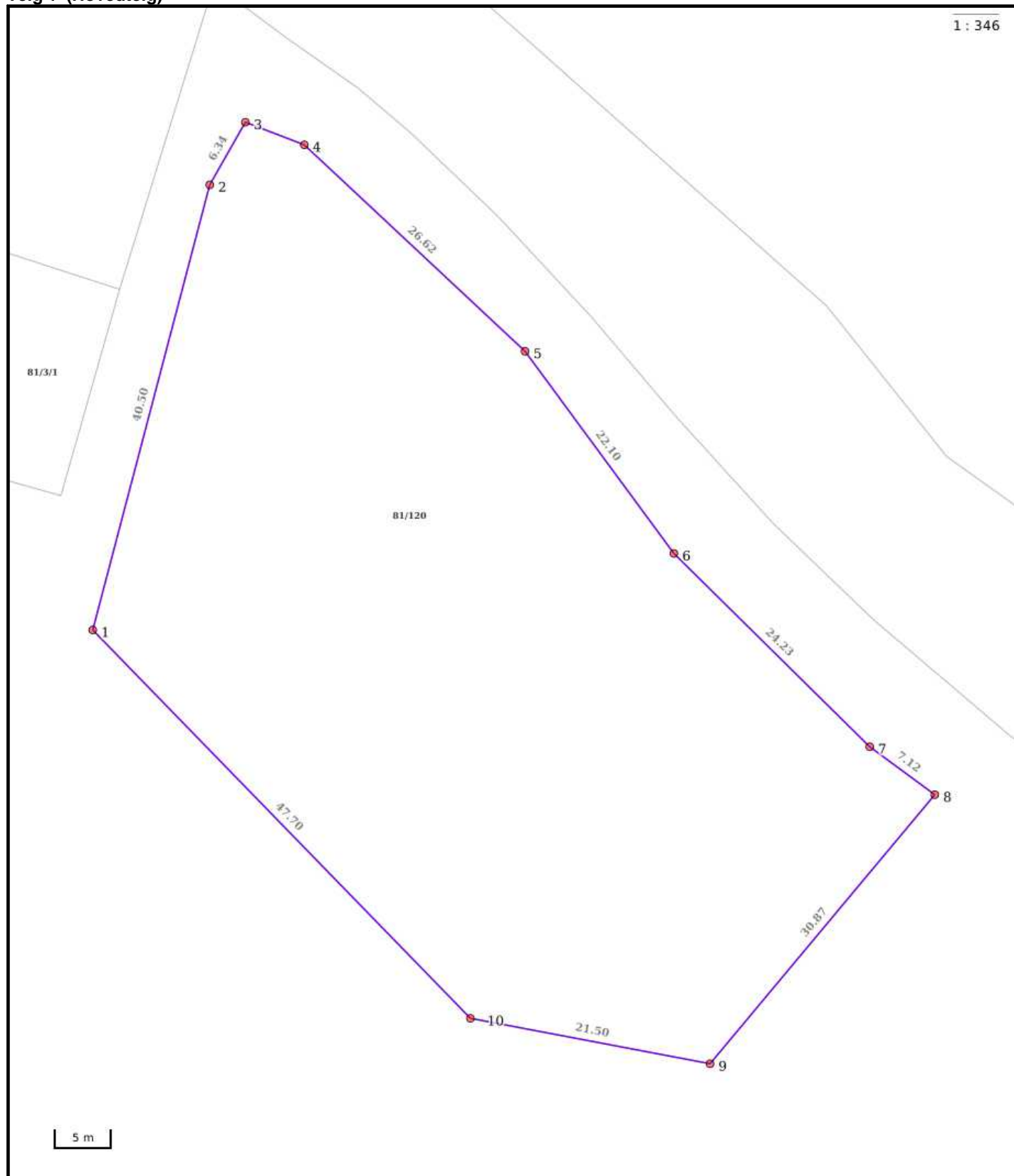
- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 346



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 171,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 133,57	568 099,61	40,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 173,51	568 106,34	6,34m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 179,28	568 108,97	5,56m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 177,77	568 114,32	26,62m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 161,44	568 135,34	22,10m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 144,91	568 150,01	24,23m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 636 129,54	568 168,74	7,12m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 636 125,86	568 174,83	30,87m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 636 100,49	568 157,25	21,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 636 102,56	568 135,85	47,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

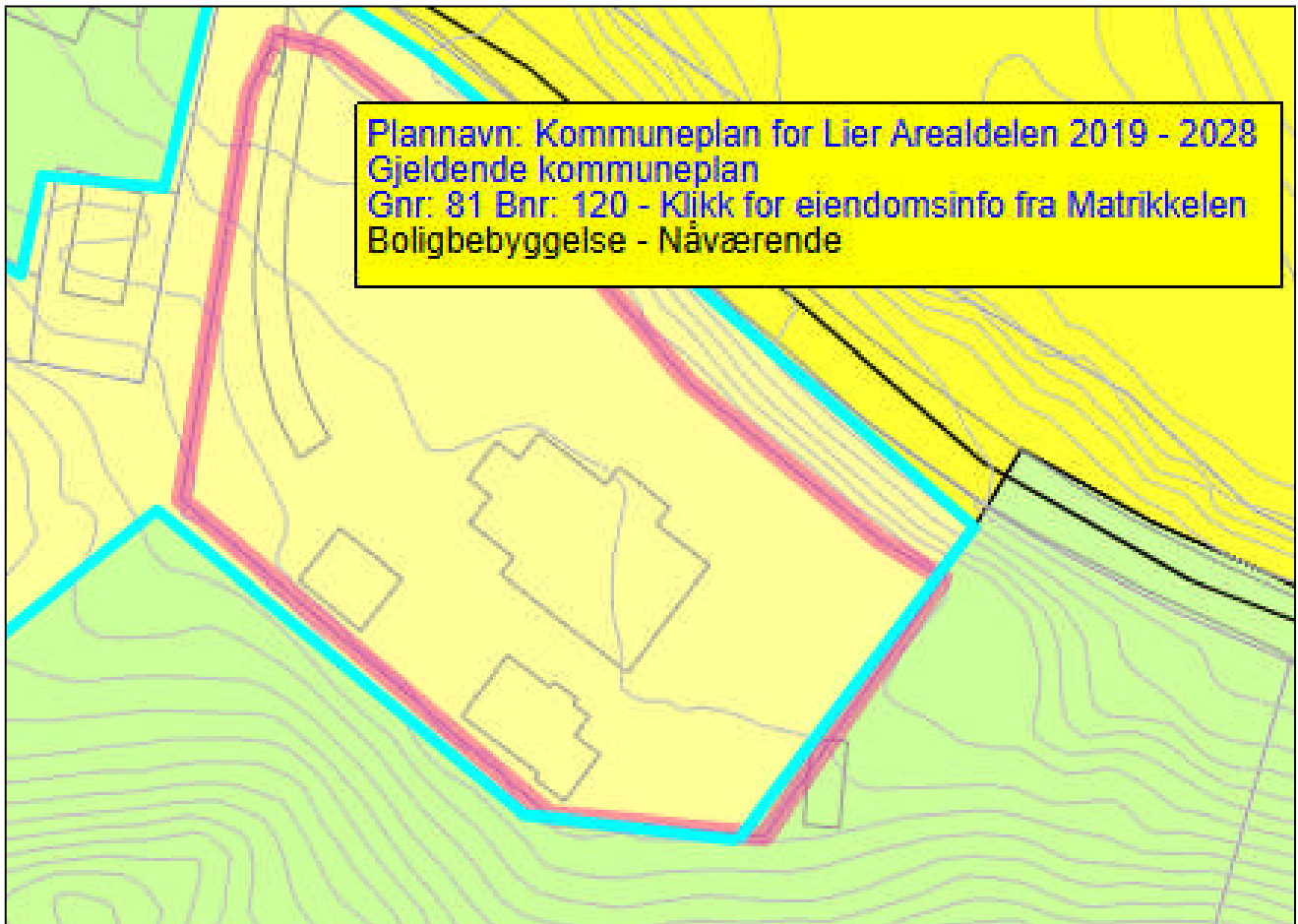
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

**LIER KOMMUNE**Postboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.nowww.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	81	Bruksnr.	120	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vestsideveien 321, 3405 Lier						

0300 Grunnkart.



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



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

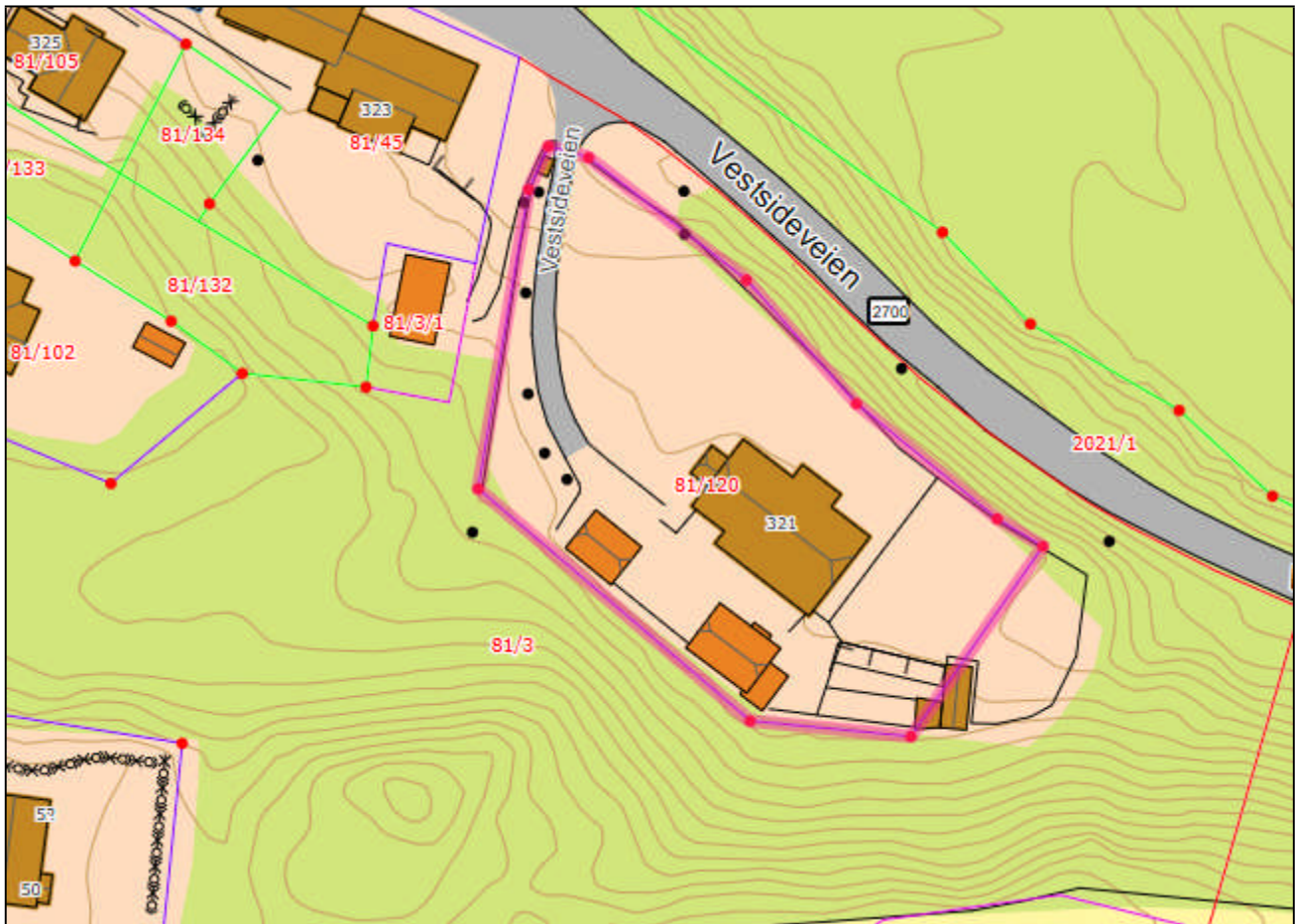
Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	81	Bruksnr.	120	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vestsideveien 321, 3405 Lier						

0300 Grunkart.



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



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax : 32 22 01 01

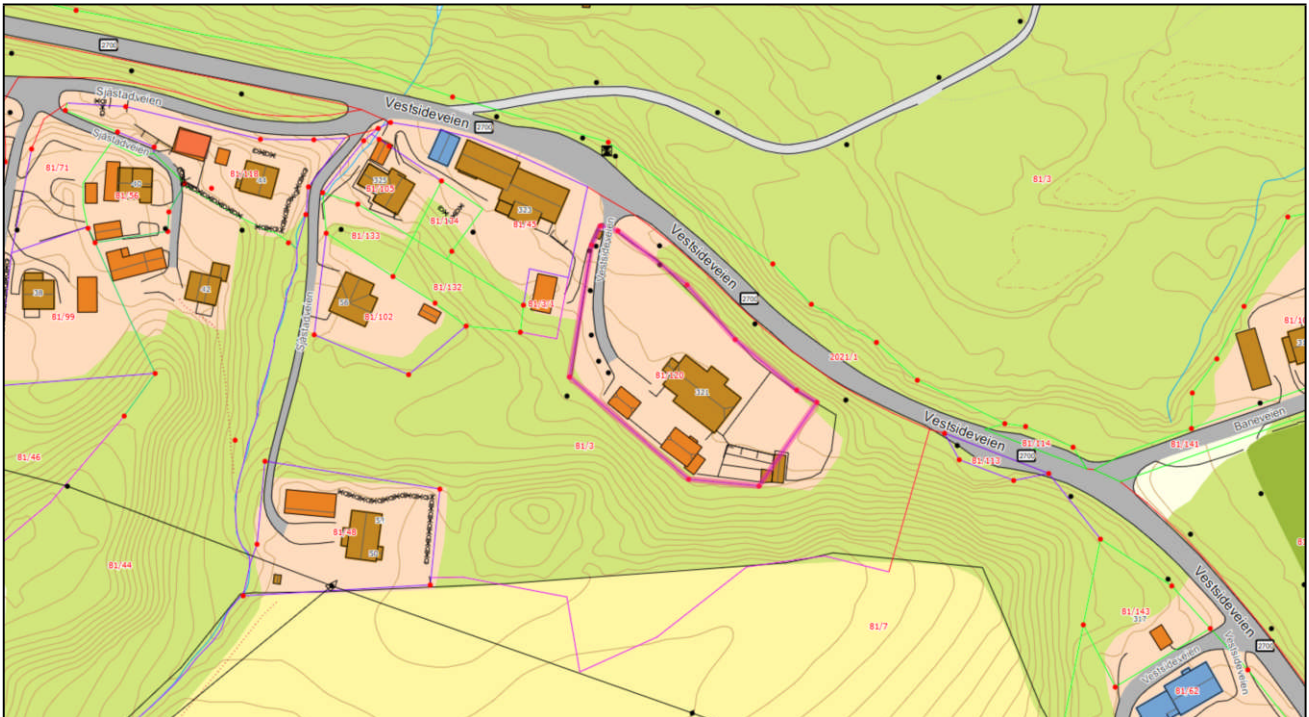
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

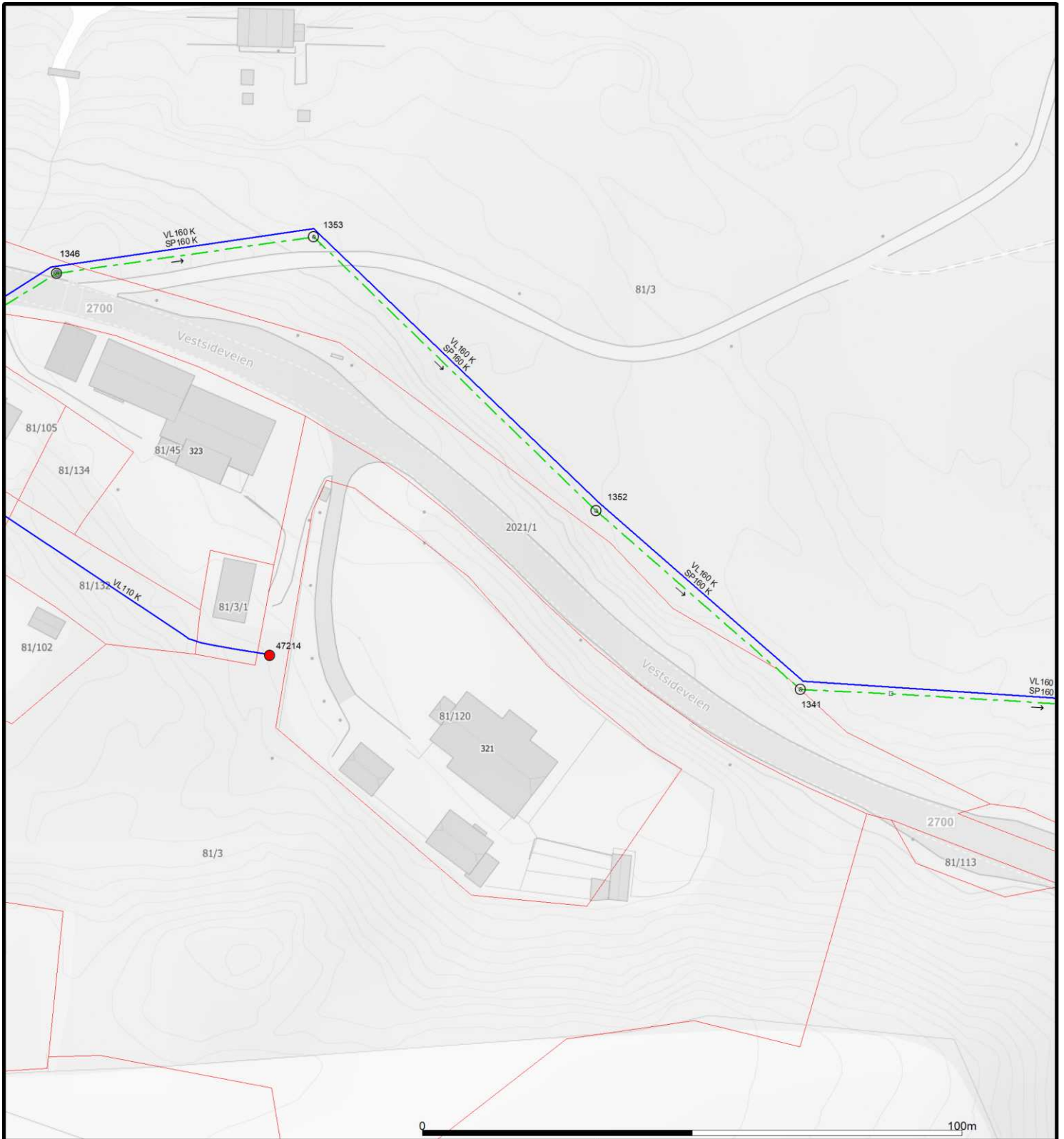
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	81	Bruksnr.	120	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vestsideveien 321, 3405 Lier						

0300 Grunnkart.



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



ANSVAR: I forbindelse med gravearbeid må lokalisering og evt. kontrollpeiling av kabler og VA-ledninger foretas av ansvarlig foretak. Høyder, traseer og punkter som er gitt i VA-ledningsnettet kan avvike i forhold til terrenget. Informasjon gitt i grunnkartet er veiledende og kan avvike i forhold til terrenget.



Lier kommune
LIER VEI, VANN OG AVLØP KF



VA-ledningskart

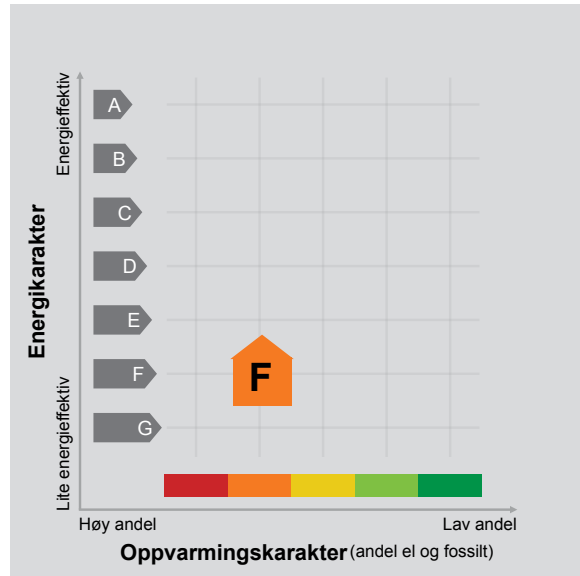
Dato: 2025.09.15 Sign: TMS

Målestokk
1:1000

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Avløp felles ledning
- Overvannsledning
- → Overvann pumpeledning
- Drensledning
- + -- Overvann tunnel

ENERGIATTEST

Adresse	Vestsidenveien 321
Postnummer	3405
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13038120
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111427
Dato	28.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Isolere varmtvannsrør**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1907
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	392
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 varmelementer 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 9: 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 automatiikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 lysstyringsystem 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:
Vestsideveien 321, 3405 Lier
Gnr. 81, Bnr. 120, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83251154

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen
Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff
Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210
E-post: magnus.fevang.landgraff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-