

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

REISTADLIA 32

PRISANTYDNING
15 900 000,-

Meget representativ villaeiendom over 2 plan | Fjordutsikt |
Høy standard | Basseng | Fine uteområder | Dobbeltgarasje

BRA-I
469 kvm

OM EIENDOMMEN

Reistadlia 32 er en gjennomført og innholdsrik enebolig som byr på moderne løsninger, store oppholdsrom og en svært familievennlig beliggenhet. Her får du en bolig som er betydelig oppgradert de siste årene, med nytt kjøkken, to nye bad, omfattende innvendige fornyelser og store utvendige arbeider som ny kledning og nytt tak. Den romslige tomten er pent opparbeidet og har både basseng, terrasse på rundt 70 m² og flere soner som inviterer til bruk gjennom hele sommeren.

Kort oppsummert:

- Stor enebolig over to plan med fleksibel romløsning
- To moderne bad fra 2025, 3 totalt
- Nytt kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer
- Quooker, kokende vann fra springen
- Matavfallskvern i servant
- Eget kinorom
- Gildestue, bar og biljardrom
- Betydelige oppgraderinger ute og inne
- Terrasse på ca. 70 m², basseng og utedusj
- Dobbeltgarasje med elbillader og flislagt gulv
- Kort vei til skoler, barnehager, buss og Lier stasjon
- Et rolig og etablert boligområde med nærhet til marka

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Primærom (P-ROM)	469 m²
Bruksareal (BRA)	514 m²
BRA-I	469 m²
BRA-E	45 m²
Tomteareal	1325 m²
Antall rom	13
Antall soverom	7
Byggeår	1980
Energimerking	D - Yellow

ØKONOMI

Prisantydning	kr 15 900 000,-
Økonomi	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 397 500

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy, og trappen ned til underetasjen har moderne glassrekkverk som gir et åpent og luftig preg. Overflater og belysning er oppgradert, og helheten fremstår lys og velholdt.

Stue/spisestue

Hovedetasjen har store og åpne oppholdsrom med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Skipsgulv gir rommene en varm og tidløs karakter. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen på rundt 70 m², hvor en del er overbygget. Herfra går trappen videre ned til hagen og bassenget, noe som gjør utearealet lett tilgjengelig i hverdagen.

Kjøkken

Kjøkkenet ble totalfornyet i 2024 og fremstår som et moderne og funksjonelt arbeidsrom. Innredningen har heltre fronter, steinbenkeplate, integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy som samler rommet. Det er også installert Quooker og waterguard. Løsningen er åpen mot spisestuen og gjør dette til et naturlig samlingspunkt.

TV-stue

I hovedetasjen ligger også en egen TV-stue som gir en fin mulighet for en ekstra sosial sone eller et skjermet rom for film og spill. Rommet har varmematrasje under teppe og oppgraderte overflater

Soverom

Boligen har flere soverom med gode størrelser, inkludert et rom med egen inngang fra utsiden, en fleksibel løsning for ungdom, hjemmekontor eller gjester. Hovedetasjen har fire soverom, og underetasjen har flere innredede rom som kan brukes etter behov.

Bad og våtrom

Begge badene i hovedetasjen ble totalrenovert i 2025 med nye sluk, membran, varmekabler og moderne innredning. Det ene badet har dusj, det andre har både dusj og frittstående badekar. Underetasjen har et bad som ble oppgradert i 2016, samt et vaskerom som fungerer meget godt.

Underetasje

Underetasjen byr på rom som utvider boligens bruksverdi på en naturlig måte. Her ligger en stor gildestue med direkte utgang til hagen, noe som gjør etasjen lett å bruke både til hverdags og når man har besøk. Bar og biljardrommet gir en lun og sosial sone med peis, mens kinorommet ligger skjermet til og har en behagelig akustikk. Hobbyrommet er nylig oppgradert og fremstår som et lyst og praktisk rom som kan brukes til alt fra hjemmekontor til trening. I tillegg finnes det boder, bad og vaskerom som gjør etasjen funksjonell og ryddig i bruk. Helheten gir en underetasje som oppleves gjennomarbeidet og fleksibel, med rom som enkelt kan tilpasses ulike behov.

Uteområde

Tomten er pent opparbeidet med natursteinsmurer, smijernsport, beplantning og gode uteplasser. Terrassen har både overbygget del og åpen del, og bassenget på ca. 16 m² gjør sommermånedene ekstra innbydende. Det er også utedusj og god plass til både spisegruppe og solsenger.

Garasje

Dobbelgarasjen er oppgradert med flislagt gulv, varmekabel, isolert tak og elbillader. Den har også lagringsloft og elektrisk portåpner.

Beliggenhet

Reistadlia 32 ligger i en av de delene av Lier hvor folk gjerne blir boende lenge. Her ligger husene i en rolig skråning med utsyn mot dalen, og det er en behagelig avstand mellom eiendommene som gir en følelse av luft og privatliv. Området består i hovedsak av eneboliger, og det merkes at nabolaget er godt etablert. Det er vanlig å møte naboer på vei til turstiene som starter bare noen få minutter unna, og mange setter pris på at man kan slippe barna ut uten å bekymre seg for gjennomgangstrafikk. Reistad har en egen ro over seg, samtidig som man har kort vei til både Lierbyen, Drammen og Asker.

Nærhet til skole og barnehager

Innenfor en kjøretur på rundt sju minutter ligger flere barnehager som er godt kjent i området. De ligger i rolige omgivelser og brukes av mange familier på Reistad. For skolebarn er det kort vei til både barneskole og ungdomsskole, og de fleste skolene nås uten at man må gjennom større trafikkerte områder. Lier videregående ligger omtrent ti minutter unna, og St. Hallvard videregående ligger bare litt lenger opp i dalen. Mange ungdommer fra Reistad pendler også til Asker videregående, som er lett tilgjengelig via tog fra Lier stasjon. Det gir et bredt spekter av valgmuligheter for familier som ønsker fleksibilitet.

Offentlig transport og kommunikasjon

Reistad holdeplass ligger omtrent åtte hundre meter fra boligen. Herfra går det bussruter som knytter området til både Drammen og Lierbyen. Lier stasjon ligger omtrent to kilometer unna og gir raske togforbindelser mot Oslo, Asker og Drammen. Det gjør pendling enkelt, enten man jobber i byen eller i en av nærkommunene. For dem som reiser mye, er det også greit å komme seg til både Gardermoen og Torp uten omveier.

Fasiliteter og shopping

Liertoppen kjøpesenter ligger rundt ti minutter unna og dekker det meste man trenger i hverdagen. Her finner man et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. For raske handleturer ligger Kiwi Vitbank omtrent fire kilometer unna, og Kiwi Gullaug ligger bare litt lenger sør.

Aktiviteter og rekreasjon

Reistad er et område hvor naturen er en del av hverdagen. Fra boligen kan man gå rett ut i skogen og følge stier som slynger seg videre innover åsen. Reistadlia ballplass ligger omtrent tre hundre meter unna og brukes flittig av både barn og voksne. Tuverud ballslette holder også til i nærheten og er et populært samlingspunkt for uorganisert lek og ballspill. For innendørs trening ligger Family Sports Club og Actic på Liertoppen en kort kjøretur unna. Området har et aktivt lokalmiljø med mange muligheter for både organiserte og uorganiserte aktiviteter.

Lokale steder og attraksjoner

Lierbyen ligger omtrent fem minutter unna og er et hyggelig lokalsentrum med bibliotek, kulturhus og små butikker. Drammen sentrum ligger en kort kjøretur videre og byr på restauranter, kulturtilbud og en elvepromenade som brukes året rundt. Asker sentrum ligger også innenfor en behagelig kjøretur og gir et ekstra lag av tilbud, enten man vil handle, spise ute eller bruke kulturhus og kino. Om sommeren er det flere badeplasser langs fjorden som er populære blant folk i området, og om vinteren er det kort vei til akebakker og preparerte løyper i nærliggende skogsområder.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI



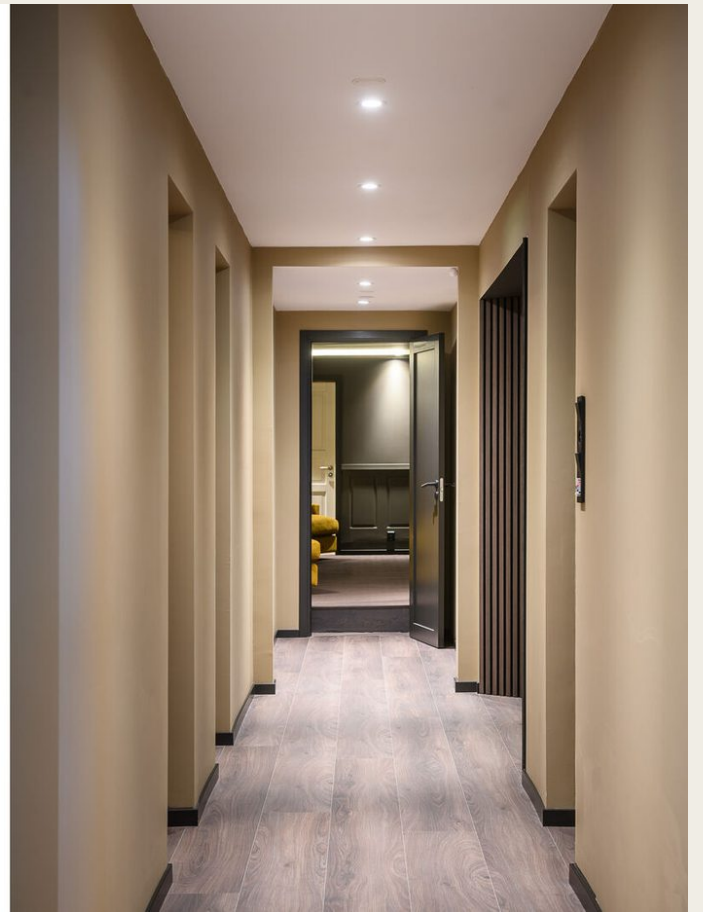
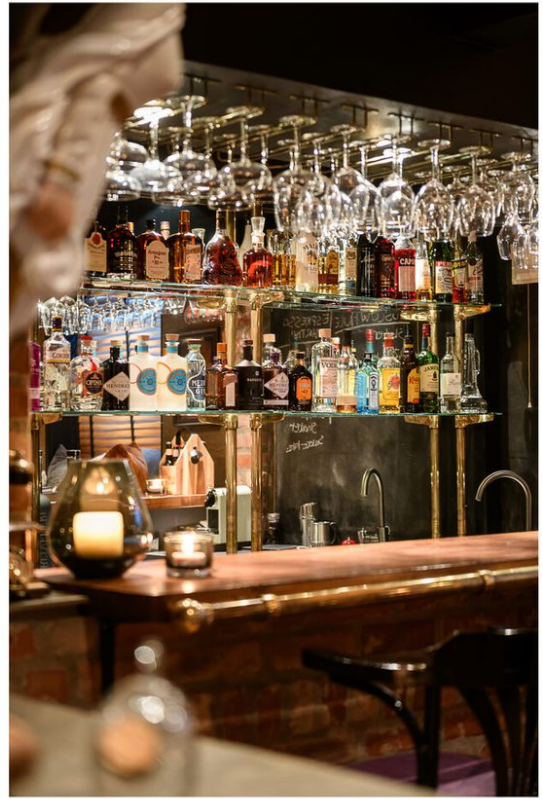


Høydepunkter







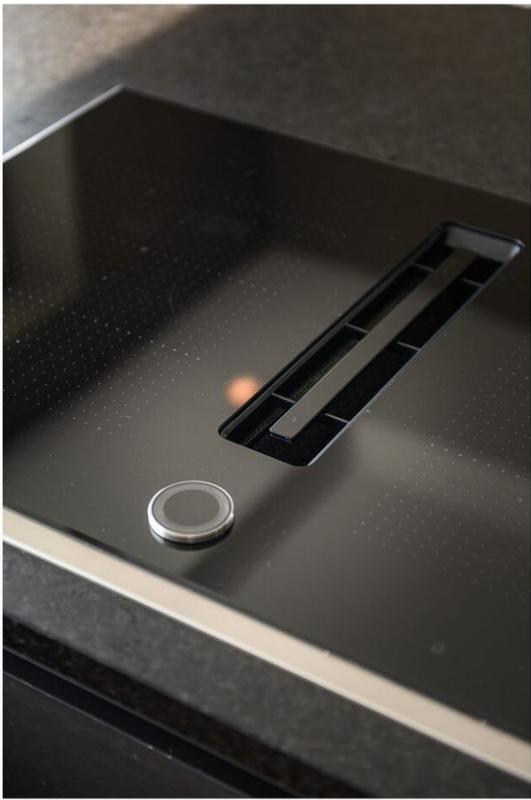
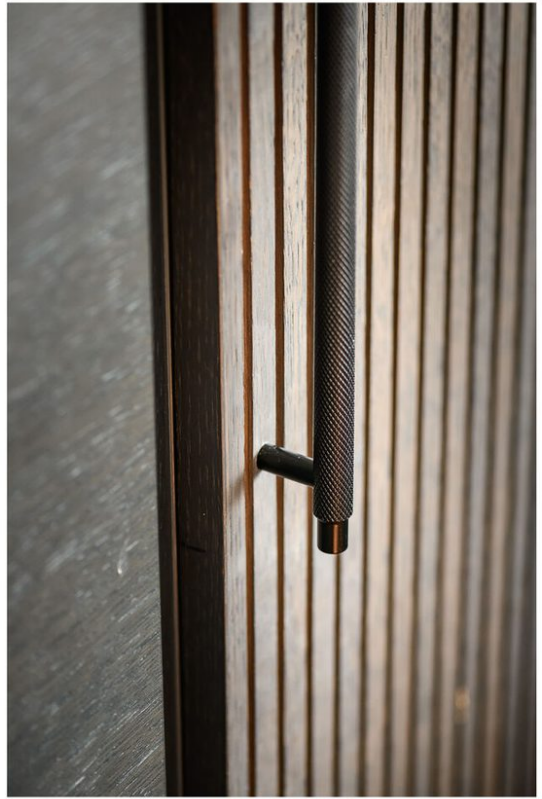






Første etasje

































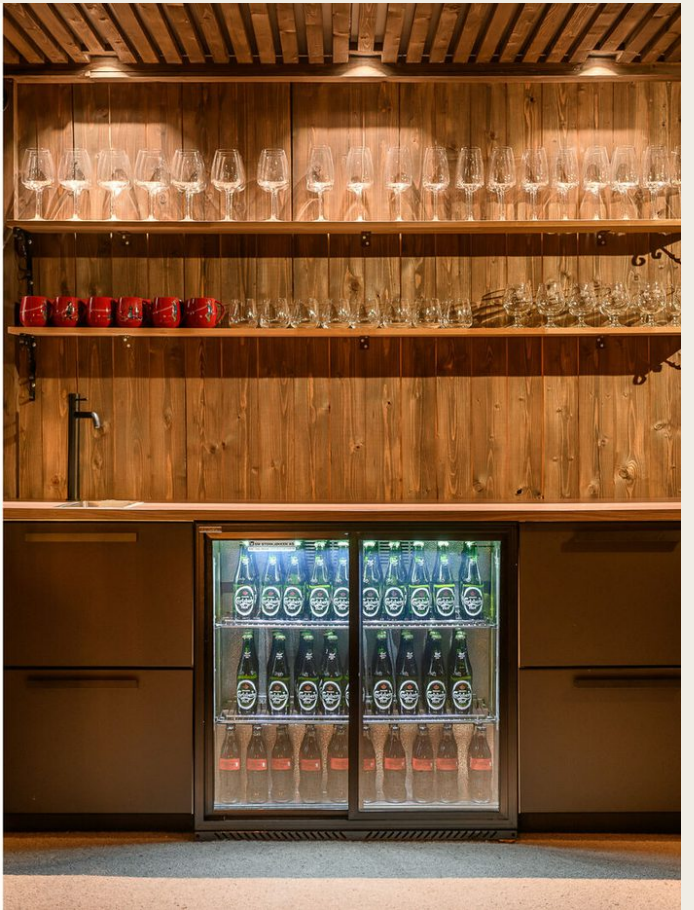






Underetasje



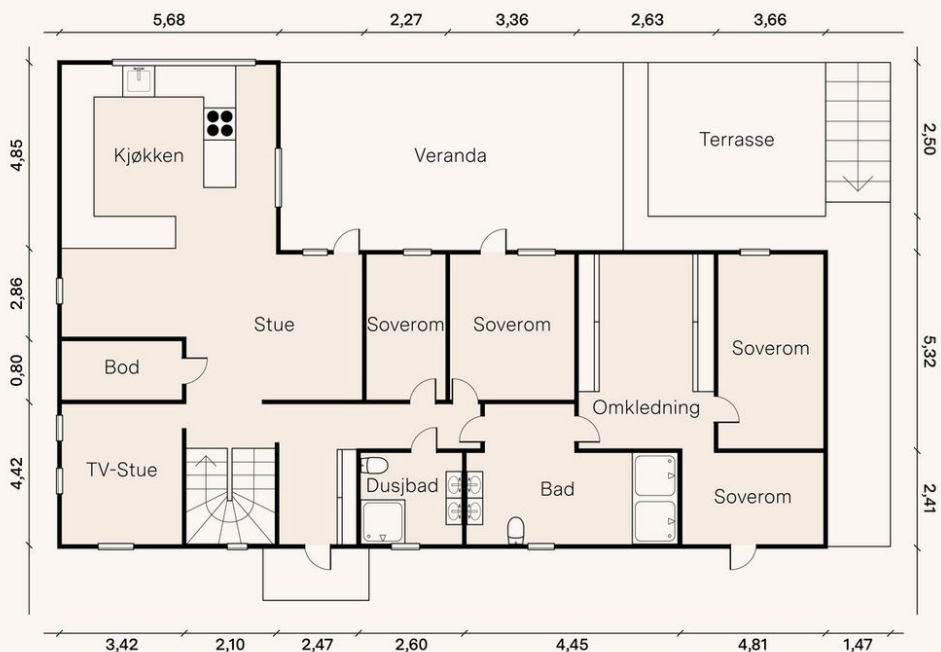








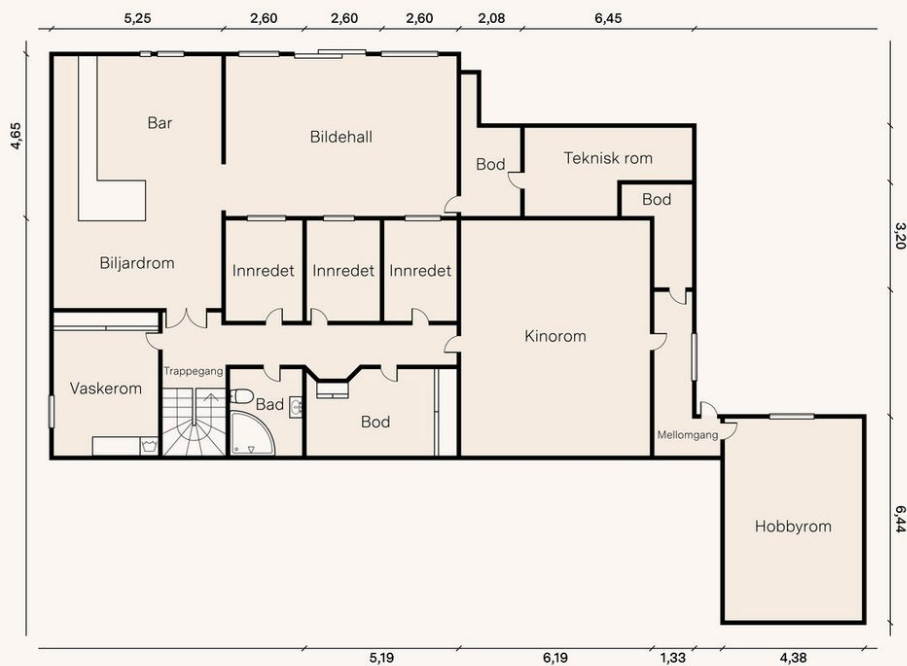




Reistadlia 32

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Reistadlia 32

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa









STANDARD

Gulv: Skipsgulv, parkett, laminat, teppe og fliser.

Vegger: Tapet, malt panel, malt brystning, teglstein, laminat, tavlemaling, malte flater og fliser.

Himlinger: Malte flater.

Våtrom

1. etasje:

* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med slukmansjett samt påstøp med nye varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med fordelerskap og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

* Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet. I 2025 ble begge badene i 1. etasje modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med slukmansjett samt påstøp med nye varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med fordelerskap og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget to nye bad og eiere har dokumentasjon fra utførende håndverker vedrørende modernisering av begge badene i 1. etasje.

U. etasje:

* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2016 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og antar bruk av membran samt påstøp med nye varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med fordelerskap og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

* Vaskerom med flislagt gulv med varmekabel.

Kjøkken:

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og med spiseøy. Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Tekniske installasjoner:

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i vaskerom, kjøkken og alle tre badene.

* 300 l varmtvannsbereder fra 2023, som er montert i avlukke i vaskerommet og med direktekoblet strømtilførsel.

* Vannrør av hovedsakelig plastrør som har blitt lagt ettersom badene har blitt modernisert, men også noe kobberør fra byggeåret i vaskerommet. I badene i 1. etasje er vannrør fra 2025 er lagt med fordelerskap i omkleddingsrommet og med overløpsrør til badet. I 2016 ble det lagt nye plastrør i badet i U. etasje. Stoppekran og vannmåler i vaskerommet. I 2019 ble det lagt ny vannledning inn til huset/vaskerommet.

* Avløpsrør i plastrør. I 2019 ble det trukket strømpe i avløpsrøret fra husvegg og til kommunalt rør i veien.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/hall og kino-rom samt i vaskerom og alle tre badegulvene. Det er varmemefolie i gulvene i: TV-stue og største soverom i 1. etasje + i følgende rom i U. etasje:

Trappegang, gildestue, mellomgang og hobbyrom. Varmepumper luft-til-luft i bar/biljardrom og i himlingen i spisestue i 1. etasje.

Forøvrig løse ovner.

* Peis m/innsats i stue/spisestue/kjøkken og peis m/innsats i bar/biljardrom i TV-stuen. Elementpipe, som er helbeslått over tak.

* Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordnet anlegg fra forskjellige år. I 2025 ble det montert ny innmat i sikringskap. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid i som er utført i 2025.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Gulv-/etasjeskillere av antar elementdekker i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasjen.
- * Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- * Vinduer og terrassedører med isolerglass som er fra 2023, 2012 og 2025 samt vinduer i tre innrede rom i U. etasje som er fra byggeåret.
- * Valmtak i takstolkonstruksjoner som er teknet med betongstein. I 2023 ble det lagt ny underlagspapp og takstein på taket, det ble samtidig montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt stigetrinn og snøfangere.
- * Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 70 m² hvorav ca 15 m² er overbygget + basseng på ca 16 m² og trapp ned til hage. Fra gildestuen og gang foran hobbyrommet er det utganger til hage. Separat inngang til ett soverom i 1. etasje.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Deler av boligen skal bruksendres.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I gildestuen ble det målt høydeavvik på 50 mm gjennom hele rommet, noe som indikerer skjevheter i underliggende gulvkonstruksjonen. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, og er vurdert til TG 3.

Tiltak: Utbedring vil normalt innebære oppretting av gulvet, og det må påregnes tiltak i hele rommets areal. Kostnadsomfang vil avhenge av valgt løsning.

Kostnadsestimat: kr.100 000 - 200 000

- Våtrom / U. etasje > vaskerom / Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent om gulvet i vaskerommet har fuktsikring eller tettesjikt. Dette gir høy usikkerhet knyttet til håndtering av vann og innebærer risiko for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen. Forholdet er vurdert til TG 3.

Tiltak: Det anbefales oppgradering av vaskerommet med etablering av egnet tettesjikt. Tiltaket innebærer normalt inngrep i gulvkonstruksjonen og bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: kr.100 000 - 200 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Veggkonstruksjon

Generelt er veggene tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

- Utvendig / Vinduer - 2

Vinduer i tre innrede rom i U. etasje som er fra byggeåret.

Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne

- Innvendig / Rom Under Terreng

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom, særlig når dreneringen er av eldre dato. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inneklime over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringstidspunktet.

Tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

- Tekniske installasjoner/ Vannledninger

Vannrør/kobberrør fra byggeåret vurderes til TG2 etter alder.

- Tekniske installasjoner/ Avløpsrør - 1

Avløpsrør i gulvet fra ca. 1980 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, og rørene kan være mer utsatt for slitasje og lekkasjer over tid.

- Tekniske installasjoner/ Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i vaskerom, kjøkken og alle tre badene.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

- Tomteforhold / Fuktsikring og drenering

Drenering fra 1980 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og evne til å lede bort fukt fra grunnmuren.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på kjellervegger og gulv for tegn til fuktpåvirkning. Fornyelse av drenering kan vurderes ved behov eller i forbindelse med arbeider rundt grunnmuren.

Det kan vurderes å etablere utvendig isolasjon ved fremtidig oppgradering, for å bedre temperaturforhold og redusere risiko for kondensering.

- Tomteforhold / Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca fra 1980 er vurdert med bakgrunn i alder og byggemåte. Konstruksjonen har naturlig alderspreg og kan ha enklere løsninger enn det

som er vanlig i dag, uten at det nødvendigvis er registrert skader.

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom grunnmuren fremstår uten tegn til fukt eller skader.

- Våtrom /U. etasje /bad /Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder av arbeid utført i 2016. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet, selv om det ikke nødvendigvis er

registrert synlige avvik. Punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG2.

- Våtrom /U. etasje /vaskerom / Overflater Gulv

Det ble målt høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved vaskeromsdør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Vaskerommet ser ut til å fungere greit, tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og kommentert avvik vedrørende høydeforskjell.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enebolig over 2 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

INNHold

Enebolig over 2 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

1. etasje:

Entre/hall m/trapp, gang, dusjbad, bad, 4 soverom, omklede rom, TV-stue og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 70 m² hvorav ca 15 m² er overbygget + basseng på ca 16 m² og trapp ned til hage.

Separat inngang til ett soverom.

Underetasje:

Trappegang, bad, vaskerom, 3 innredete rom, kino-rom, mellomgang, 3 boder, hobbyrom, bar/biljardrom og gildestue samt teknisk rom for basseng.

Fra gilde-stuen og gang foran hobbyrommet er det utganger til hage.

* Hobbyrom under garasjen har atkomst fra boligens underetasje eller fra hagen, slik at hobbyrommets areal er medtatt i boligens areal for underetasjen.

* Innredete rom i underetasje var tidligere soverom, på grunn av innredning av gilde-stue og overbygging med terrasse - er rommene medtatt/vurdert som innredete rom.

VEI, VANN, AVLØP

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

I 2019 ble det lagt ny vannledning inn til huset/vaskerommet.

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

I 2019 ble det trukket strømppe i avløpsrør fra husvegg og til kommunalt rør i veien.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje med ladepunkt for el-bil.

Førøvrig parkering på gårds plass.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

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

Ja, kun av faglært

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

2 nye bad i 1. etg. 2025. Utført av Konnerud Mur og Flis AS

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

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Våtromserklæringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2 nye bad i 1. etg.: Ref., vedlagte dokumenter

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2 bad i 1. etg; Sluk skiftet ifm. oppussing.

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

Ja, kun av faglært

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

2 bad i 1. etg; Varmekabler. Elektrikeren Drammen AS.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

Ja, kun av faglært

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

Vann, avløp, rør ifm. oppussing. Bergaas VVS AS.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Bergaas VVS AS.

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

Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt tak i 2023. Taket er lagt i samarbeid med snekker. Takstein mv. er fra Buskerud Blikk & Sveis AS.

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

Forklar

Egeninnsats i samarbeid med snekker. Dokumentasjon på varekjøp fra Buskerud Blikk & Sveis AS, samt bilder

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

Beskrivelse:

Pipe i hobbyrom har dårlig trekk.

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

Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats i samarbeid med snekker. Nytt gulv og rekkverk terrasse. Nye vinduer, skyvedører, ny bekledning utvendig.

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

Forklar:

Egeninnsats i samarbeid med snekker. Nytt gulv og rekkverk terrasse. Nye vinduer, skyvedører, ny bekledning utvendig.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

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

gulv/kledd vegger osv.? Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bad og vaskerom ca. 2016 utført av tidl. eier. Nytt gulv i gang, innredet rom og hobbyrom i 2025. Varmefolie i gang, gildestue og hobbyrom.

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

Ja, kun av faglært

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

Nytt EL-skap, store deler av det elektriske er skiftet ifm. oppussing. Utført av Elektrikeren Drammen AS.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Foreligger samsvarserklæring på utført arbeid, som er lagt inn i Boligmappa

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

Beskrivelse:

Det er observert muselort på loft, men aldri observert mus. Etter utskifting av utvendig panel er det satt musebånd på ca. 70% av huset. Aldri vært plaget av skadedyr el. Rådyr er ofte observert i nabolaget på vinterstid.

Har boligen garasje eller carport? Ja

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

Ja, både av faglært og ufaglært

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

Fliser gulv, isolering av tak og Nassau garasjeport. Isolering tak utført av Amp Isolering AS. Fliser gulv Nordahl Flisservice.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt tak 2023. Egeninnsats i samarbeid med snekker

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

Forklar: Faktura

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

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

Beskrivelse:

Det foreligger tinglyst dokument ifm. bruk av hobbyrom under garasjen. Tinglysningen gjelder avtale om bruk mellom parter Reistadlia 30 og 32.

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Det meste av boligen har blitt renovert siden overtakelse i 2018.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

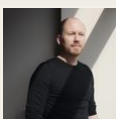
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Reistadlia 32, 3425 REISTAD

📖 LIER kommune

gnr. 108, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 514 m² BRA-i: 469 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26055

Eiendomsverdi ref nr: SH2116

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrik enebolig over 2 plan.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 70 m² hvorav ca 15 m² er overbygget + basseng på ca 16 m² og trapp ned til hage.
Separat inngang til ett soverom.
Fra gilde-stuen og gang foran hobbyrommet er det utganger til hage.

I regi av tidligere eier ble utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

- * I 2016 ble badet i U. etasje modernisert/flislagt.
- * I 2016 ble vaskerommet flislagt. Opprinnelig slukløsning ble ikke oppgradert.
- * I 2016 ble det trukket strømpe i avløpsrøret fra husvegg og til kommunalt rør i veien.
- * Det ble lagt heltre gulv i stue og kjøkken samt skipsgulv i baren.

Nåværende eiere overtok boligen i 2018 og har utført i egen regi eller fått utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

- * Etter befaringen vil det bli skiftet vindu i vaskerommet.

I 2026:

- * Det har i hobbyrommet blitt lagt isolasjonsplater på gulvet samt varmemefolie og ny laminat. På vegger og himling har det blitt montert nye plater, walls-to-paint + downlights i himlingen.

I 2025:

- * Begge badene i 1. etasje ble modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget to nye bad og eier har dokumentasjon for utført arbeid.
- * Det ble utført en generell fornyelse/oppgradering av innvendige flater i 1. etasje ved montering av gipsplater på vegger og himlinger - som ble sparklet og malt + i TV-stuen hvor det ble lagt teppe på varmemefolie og tapetsering av vegger samt laminat i soverom.
- * Tidligere garasje ble ominnredet til soverom, og med laminat på varmemefolie på gulvet og nye plater på vegg og himling + nye innerdører i etasje, heltre eikedører.
- * I tre innerdette rom i U. etasje ble det lagt teppe eller laminat på gulvene. På veggene ble det montert gipsplater som ble sparklet og overflatebehandlet.
- * Det ble utført en generell fornyelse/oppgradering av innvendige flater ved maling i bar/biljardrom.
- * Ble alle vinduer skiftet, stemplet produksjonsår 2023. Vinduer i mellomgang og hobbyrom er stemplet produksjonsår 2012.
- * Det ble montert ny heve- og skyvedør til terrassen og ny dør og vinduer i gilde-stuen.
- * I trappegang i U. etasje ble det lagt ny laminat på varmemefolie + nytt glassrekkverk ved innvendig trapp + at det ble montert nye innerdører, heltre/massive dører.
- * Det ble montert ny baderomsinnredning i badet i U. etasje.
- * I trappegangen i U. etasje ble det ny laminat på varmemefolie samt maling av vegger + montering av downlights samt at det

ble 2 innbygde vinskap.

I 2024:

- * Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og med spiseøy.
- * Det ble det montert ny varmepumpe luft-til-luft i himlingen i spisestue i 1. etasje

I 2023:

- * Det ble det montert ny 300 l varmtvannsbereder i vaskerommet.

I 2021:

- * I gildestuen ble det lagt isolasjonsplater på gulvet samt varmemefolie og nytt teppe. Opprinnelig/underliggende gulv er opplyst at er av terrassebord fra før rommet ble bygget inn/innredet.

I 2020:

- * I kino-rommet ble det lagt nytt gulvteppe på varmekabler samt laminat og lydabsorberende plater på vegger og flater ble fornyet/malt.

Utvendig har det blitt utført:

- * I 2024-25 ble det montert ny, utvendig kledning på hele huset, bortsett fra sydveggen (mot veien). Deler av veggene ble foret ut og tilleggsisolert.
- * I 2023 ble det lagt ny underlagspapp og takstein på taket, det ble samtidig montert nye takrenner, -nedløp og beslag.
- * I 2022-23 ble det på terrassen lagt ny membran duk og montert nytt rekkverk.
- * I 2019 ble det lagt ny vannledning inn til huset/vaskerommet.

I garasjen har det blitt utført:

- * I 2026 har taket har blitt isolert og plateslått. Det har blitt montert ladepunkt for el-bil. Det har blitt montert varmepumpe, luft-til-luft.
- * I 2023 ble det lagt ny underlagspapp og takstein på taket, det ble samtidig montert nye takrenner, -nedløp og beslag.
- * I 2020 ble det montert ny leddport m/portåpner.
- * I 2020 ble gulvet flislagt.

Samlet sett gir dette en romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet.

Ved gjennomførte oppgraderinger de senere år har eiere lagt vekt på bruk av materialer av god kvalitet samt påkostede løsninger. Boligen holder en god standard på flater og utstyr.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra alder og forventet restlevetid. For yttervegger er vurderingen knyttet til alder for drenering og takkonstruksjon samt alder/isolasjonsevne for vegger. Normal levetidsbetraktning. Vaskerommets sluk/fuksikring har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse,

Beskrivelse av eiendommen

ved at det ikke er synlig membran ved sluket - slik at punktet "sluk, membran og tettesjikt" er vurdert til TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Gulv-/etasjeskillere av antar elementdekker i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasje.
- * Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- * Vinduer og terrassedører med isolerglass som er fra 2023, 2012 og 2025 samt vinduer i tre innrede rom i U. etasje som er fra byggeåret.
- * Valmtak i takstolkonstruksjoner som er tekket med betongstein. I 2023 ble det lagt ny underlagspapp og takstein på taket, det ble samtidig montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt stigetrinn og snøfangere.
- * Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 70 m² hvorav ca 15 m² er overbygget + basseng på ca 16 m² og trapp ned til hage. Fra gildestuen og gang foran hobbyrommet er det utganger til hage. Separat inngang til ett soverom i 1. etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, stor sett fornyet/oppgradert de senere år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje:

- * Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med slukmansjett samt påstøp med nye varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med fordelerskap og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

- * Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble begge badene i 1. etasje modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med slukmansjett samt påstøp med nye varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med fordelerskap og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget to nye bad og eiere har dokumentasjon fra utførende håndverker vedrørende modernisering av begge badene i 1. etasje.

U. etasje:

- * Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2016 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og antar bruk av membran samt påstøp med nye varmekabler. Det ble montert nytt sanitærutstyr.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder av arbeid utført i 2016. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige avvik. Punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

- * Vaskerom med flislagt gulv med varmekabel.

Vaskerommet ble flislagt i 2016, uten at opprinnelig slukløsning ble oppgradert. Det er ikke synlig membran eller membran-mansjett i sluket. Det er ikke synlig membran ved sluket, slik at det ukjent om det er fuksikring i gulvet. Punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn og på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse, og er vurdert til TG 3. Rommet fungerer normalt som vaskerom og det er sluk i gulvet, som sikring bør gulvet m/sluk oppgraderes - eller i det minste montere waterguard/aquastop.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og med spiseøy.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Det er ikke montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i vaskerom, kjøkken og alle tre badene.

* 300 l varmtvannsbereder fra 2023, som er montert i avlukke i vaskerommet og med direktekoblet strømtilførsel.

* Vannrør av hovedsakelig plastrør som har blitt lagt ettersom badene i 1. etasje har blitt modernisert, men også noe kobberør fra byggeåret i vaskerommet. I badene i 1. etasje er vannrør fra 2025 er lagt med fordelerskap i omkleddingsrommet og med overløpsrør til badet. Uvisst når vannrørene i badet i U. etasje er fra. Stoppekran og vannmåler i vaskerommet. I 2019 ble det lagt ny vannledning inn til huset/vaskerommet.

* Avløpsrør i plastrør. I 2016 ble det trukket strømppe i avløpsrøret fra husvegg og til kommunalt rør i veien.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/hall og kino-rom samt i vaskerom og alle tre badegulvene. Det er varmemembran i gulvene i: TV-stue og ett soverom i 1. etasje + i følgende rom i U. etasje: Trappegang, gilde-stue, mellomgang og hobbyrom. Varmepumper luft-til-luft i bar/biljardrom og i himlingen i spisestue i 1. etasje. Forøvrig løse ovner.

* Peis m/innsats i stue/spisestue/kjøkken og peis m/innsats i bar/biljardrom i TV-stuen samt peis i hobbyrom. Elementpiper.

* Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2025 ble det montert ny innmat i sikringsskap. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid i som er utført i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

* Dreneringen er fra byggeåret og med grunnmursplast.

Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder.

Ved eventuell redrenering er det i dag naturlig å isolere grunnmuren utvendig, dette vil redusere muligheten for kondensering.

* Grunnmur av Leca, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser. Grunnmuren er stedvis synlig innvendig, som i bod og i avlukke i vaskerommet. I oppvarmede rom gir dette muligheter for kondensering. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur, bortsett fra små riss i pussen. Grunnmuren er vurdert til TG 2 etter byggemåte og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Tidligere garasje er byggemeldt og godkjent som garasje

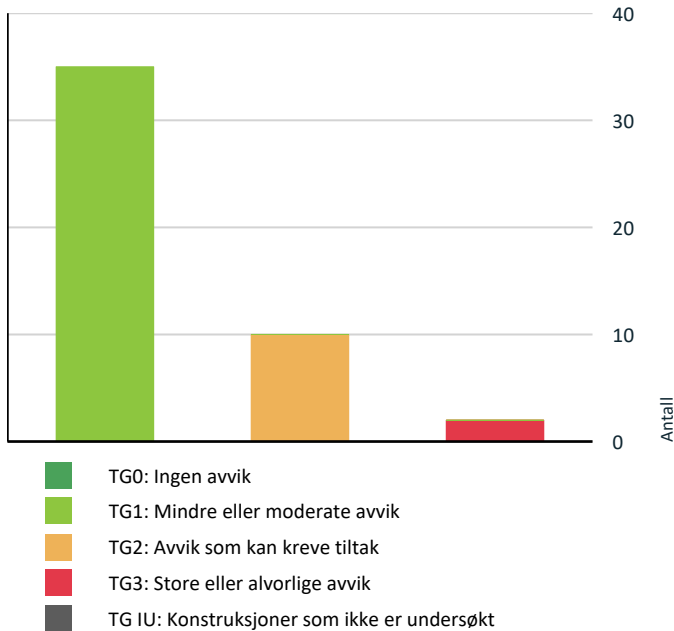
samt som Tilleggsdel. Arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Soverom.

Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel, men eiere opplyser at søknad vil bli innsendt.

* Tidligere overbygget areal i U. etasje ble i 2019 innredet til gildestue ved bygging av noe frontvegg samt montering av dør og vinduer i frontveggen, dette arbeidet er ikke byggemeldt/omsøkt.

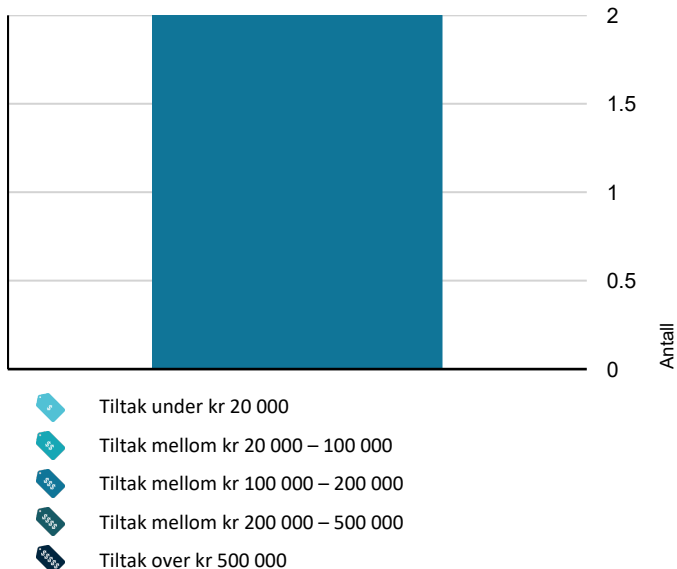
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har en del komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


! Våtrom > U. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	I 2025 ble opprinnelig garasje i forbindelse med 1. etasje ominnredet til boligformål/soverom.
Tilbygg	Tidligere overbygget areal i U. etasje ble i 2019 innredet til gildestue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besøkt fra bakken, terrasse og innvendig fra lagringsloftet.

Valmtak i takstolkonstruksjoner som er tekket med betongstein.

I 2023 ble det lagt ny underlagspapp og takstein på taket.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Taknedløp er i rør ført fra grunnmuren.

I 2023 ble det montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt stigetrinn og snøfangere.

Det er montert stigetrinn/stige til pipe.

Det er montert snøfangere på taket, bortsett fra på tak over inngangspartiet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

I 2024-25 ble det montert ny, utvendig kledning på hele huset, bortsett fra sydveggen (mot veien). Deler av veggene ble foret ut og tilleggisolert.

Ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav + at noen av veggflatene har blitt tilleggsisolert.

Det er felt med malingsflass på pusset/malt felt ved siden av skyvedør fra gilde-stuen.

Generelt er veggene tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene. Veggene antas oppført etter byggeårets krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt.

Malingsflass på pusset/malt felt ved siden av skyvedør tyder på overflateslitasje og kan være påvirket av fukt eller værbelastning. Dette kan over tid føre til videre avskalling og redusert beskyttelse av underlaget.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av kledningen etter behov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken, terrasse og innvendig fra lagringsloftet.

Valmtak i takstolkonstruksjoner som er teknet med betongstein.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og med undertak av rupanel.

Det er viktig at det avtrekksmuligheter på lagringsloftet. Det er avtrekksmuligheter på lagringsloftet i dag, i splittpanel i gesims.

Takstoler fremstår uten synlige tegn til skader eller svekkelser. Konstruksjonen vurderes å ha tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass som er fra 2023, 2012 og 2025.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

vinduer i tre innrede rom i U. etasje som er fra byggeåret.

Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det påpekes at vinduer i tre innredede rom i U. etasjen er ca 45 år gamle og har passert en betydelig del av forventet levetid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til isoleringsevne, tetthet og videre holdbarhet, selv om vinduene fortsatt kan oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Gjeldene tre vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Vinduene er montert i vegg mellom oppvarmede rom.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

* Nyere inngangsdør, som er ok.

* Skyvedør til terrasse fra stue/kjøkken i 1. etasje og skyvedør fra gildestue til hage samt dør med glassfelt fra ett soverom til gårdsplass, alle fra 2025.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 70 m² hvorav ca 15 m² er overbygget + basseng på ca 16 m² og trapp ned til hage.

I 2022-23 ble det på terrassen lagt ny membran duk og montert nytt rekkverk.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra terrassen og ned til hage.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utedusj ved bassenget.

Svømmebasseng:

Svømmebasseng på 6,3 x 2,5 m og dybde ca 1,5 m. Sikkerhetsduk

Bassenget av betong, med maling/duk.

Det er montert sirkulasjonspumpe og filter i teknisk rom under trapp til hagen.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med skipsgulv, parkett, laminat, teppe og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Tilstandsrapport

Vegger:

Vegger med tapet, malt panel, malt brystning, teglstein, laminat, tavlemaling, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Himlinger:

Himlinger med malte flater.

Med "bjelker i bar/biljardrom samt lyddempende plater i kino-rom.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av elementdekker.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt gulv på komprimerte masser i U. etasje.

I gildestuen ble det lagt isolasjonsplater på gulvet samt varmemefolie og nytt teppe. Opprinnelig/underliggende gulv er opplyst at er av terrassebord fra før rommet ble bygget inn/innredet.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Stue/spisestue/kjøkken og TV-stue.

U. etasje) Baren.

1. etasje)

* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 14 mm gjennom hele rommet.

* I TV-stuen ble det målt høydeavvik på 9 mm gjennom hele rommet.

U. etasje)

* I baren ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

U. etasje) Gildestuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

U. etasje)

* I gildestuen ble det målt høydeavvik på 50 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen vurderes til TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på ca. 50 mm gjennom hele rommet, noe som indikerer skjevheter i underliggende gulvkonstruksjonen. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, og er vurdert til TG 3.

Tiltak:

Utbedring vil normalt innebære oppretting av gulvet, og det må påregnes tiltak i hele rommets areal. Kostnadsomfang vil avhenge av valgt løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis m/innsats i stue/spisestue/kjøkken og peis m/innsats i bar/biljardrom i TV-stuen samt peis i hobbyrom.

Elementpiper, som på huset er helbeslått over tak og med fot- og toppbeslag på garasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kinorom, bod, bad, trappegang, og vaskerom samt deler av bar/biljard-rom ligger mot grunnmur, og er Rom under terreng.

Yttervegger i kino-rommet, bad og vaskerom er innvendig foret ut med treverk og trolig isolert. I boden var det åpen/synlig grunnmur ved befaringen. Uvisst hvordan bar/biljard-rom er innredet/utfoert - mulig det er med treverk og limtegl.

Innvendig påføring ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer - kombinert med fundamentering på fjell.

Hulltaking ble ikke gjort - av den grunn at det er synlig grunnmur i hele boden + ved varmtvannsbereder samt i inspeksjonsluke i vaskerommet. Ingen negative funn/observasjon ved fuktsøk i bod og i vaskerom.

Det er ikke tilfarergulv i U. etasjen, bortsett fra spesiell underliggende trekonstruksjon i gildestuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom, særlig når dreneringen er av eldre dato. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inneklime over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Heltre trapp i mellom etasjene. Glassrekkverk.

I 2025 ble det montert nytt glassrekkverk.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garderobeplass ved inngangsdør.
Garderobeinnredning i omkleddingsrom.

2 vinskap i trappegangen i U. etasje.
Lagringsplass under trappen.

El-peis og plassbygget seksjon i TV-stue.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med slukmansjett samt påstøp med nye varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med fordelerskap og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Eiere har dokumentasjon fra utførende håndverker vedrørende modernisering av badet.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 22 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er 30 mm fuget terskel ved døren. Forskriftskravet på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør ansees for å være oppfylt.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og brukt påføringsmembran, som begge ble skiftet/lagt i 2025.
Det er synlig klemring og mansjett for påføringsmembran.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

2 heldekkende servanter, servantskap, veggmontert wc og dusjvegg av glass samt innfelt hylle med belysning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjbadet har blitt modernisert/flislagt i 2025 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med slukmansjett samt påstøp med nye varmekabler. Det ble lagt nye vannrør med fordelerskap og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Eiere har dokumentasjon fra utførende håndverker vedrørende modernisering av badet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og brukt påføringsmembran, som begge ble skiftet/lagt i 2025.
Det er synlig klemring og mansjett for påføringsmembran.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

2 heldekkende servanter, hylle under servanter, veggmontert wc, frittstående badekar og dusj.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjbadet har blitt modernisert/flislagt i 2025 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2016 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og antar bruk av membran samt påstøp med nye varmekabler. Det ble montert nytt sanitærutstyr.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder av arbeid utført i 2016. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige avvik. Punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

U. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

U. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Tilstandsrapport

Fall i dusj er ok.

U. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne, som ble skiftet i forbindelse med modernisering av badet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder av arbeid utført i 2016. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige avvik. Punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Badet er modernisert i 2016 og fremstår som et oppgradert våtrom med nye installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon eller bilder av utført arbeid, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på skjulte løsninger som sluk og membran. Punktet er derfor vurdert til TG 2, til tross for at badet kan fungere tilfredsstillende i dag.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom det ikke er registrert tegn til svikt. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig, og å følge med på tegn til fukt eller lekkasje over tid.

U. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantbolle, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

U. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

U. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Etter tegningene antas det å være Leca i veggen mot trappen, slik at det ikke ble tatt hull fra yttersiden av badet mot dusjhjørnet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv med varmekabel.

Vaskerommet ble flislagt i regi av tidligere eier.

Vaskerommet som har plastsluk og fuktsikring fra byggeåret/1980. Det er ukjent om gulvet har noen form for fuktsikring/tettesjikt. Vaskerommet har på

Tilstandsrapport

grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 3.

Rommet fungerer normalt som vaskerom og det er sluk i gulvet, som sikring bør gulvet m/sluk oppgraderes - eller i det minste monteres waterguard/aquastop.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er malte.

Himling er malt.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt vaskeromsgulv med varmekabel.

Flislagt badegulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

AVVIK :

Det ble målt høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved vaskeromsdør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Vaskerommet ser ut til å fungere greit, tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og kommentert avvik vedrørende høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Høydeforskjell på 12 mm mellom gulvflis ved dør og sluk er lavere enn anbefalt nivåforskjell. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje, og kan over tid medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

Tiltak:

Etablering av tilstrekkelig høydeforskjell vurderes normalt i forbindelse med større oppgradering av rommet.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er under benkeskap, det er tatt hull i bunnen av benkeskapet for inspeksjon og periodevis t renhold.

Vaskerommet som har plastsluk og fuksikring fra byggeåret/1980. Det er ukjent om gulvet har noen form for fuksikring/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om gulvet har noen form for fuksikring/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er ukjent om gulvet i vaskerommet har fuksikring eller tettesjikt. Dette gir høy usikkerhet knyttet til håndtering av vann og innebærer risiko for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen. Forholdet er vurdert til TG 3.

Tiltak:

Det anbefales oppgradering av vaskerommet med etablering av egnet tettesjikt. Tiltaket innebærer normalt inngrep i gulvkonstruksjonen og bør utføres av fagkyndig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedfelt skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.
Skapinnredning + skyvedørsgarderobe.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

U. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger rundt vaskerommet på grunn av at:

- * Vaskerommet ligger mot grunnmur/Lecavegger rundt, som er synlig ved varmtvannsbereder og i inspeksjonsluke.
- * Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjennning på vegger.

Ingen negative funn/observasjon ved fuktsøk på grunnmuren i vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning Inmente med heltre fronter, som er montert i åpen løsning og med spiseøy. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate av stein. Integrert bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator/avtrekk, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap samt kaffemaskin.

Det er montert Quooker, vannkran for kokende vann.

Det er montert avfallskvern på avløpsrøret fra kjøkkenkummen - dette er ifølge Lier kommune ikke tillatt å bruke.

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte i koketoppen, hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I vaskerommet er det vannrør av kobberør, som er fra byggeåret. Vannrør er lagt med fordelerstokk i teknisk rom. m/gulvsluk. Uvisst når vannrør i badet i U. etasje er fra.

Stoppekran i vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør/kobberrør fra byggeåret vurderes til TG 2 etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse

I 2024 og 2025 ble det lagt nye plastrør i kjøkken og begge bad i 1. etasje, som er lagt med fordelerskap og det er overløpsrør fra fordelerskapet.

I 2019 ble det lagt ny vannledning inn til huset/vaskerommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør.

I 2016 ble det trukket strøpme i avløpsrøret fra husvegg og til kommunalt rør i veien.

Det antas at avløpsrør i gulvet i badet i U. etasje ble skiftet i 2016.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

TG 2 Avløpsrør - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avløpsrør i gulvet i vaskerommet er trolig fra byggeåret/1980.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Avløpsrør i gulvet fra ca. 1980 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, og rørene kan være mer utsatt for slitasje og lekkasjer over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til lekkasje eller tilstopping. Utskifting kan vurderes i forbindelse med oppgradering av vaskerommet eller øvrige arbeider på avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i vaskerom, kjøkken og alle tre badene.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 l varmtvannsbereider er merket produksjonsår 2023 og er montert i avlukke vaskeromrom m/sluk.

Varmtvannsbereider er montert med direktekoblet strømtilførsel.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

*Utstrakt bruk av downlights i 1. etasje + i hobbyrom og bar/biljardrom i U. etasje, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/hall og kino-rom samt i vaskerom og alle tre badegulvene.

Det er varmematte i gulvene i: TV-stue og ett soverom i 1. etasje + i følgende rom i U. etasje: Trappgang, gildestue, mellomgang og hobbyrom. Varmepumper luft-til-luft i bar/biljardrom og i himlingen i spisestue i 1. etasje. Forøvrig løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2025 ble det montert ny innmat i sikringssskap.

Det vil bli utarbeidet kursfortegnelse i sikringssskap etter at rapporten er ferdigstillet.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av lamper, datert 21.10.2025

* Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i forbindelse med varmekabler i 2 bad + flytting av sikringssskapet, datert 2.9.2025

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja i regi av nåværende eiere.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det vil bli utarbeidet kursfortegnelse i sikringsskap etter at rapporten er ferdigstillet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast.

Det antas dreneringen er fra byggeåret og at den ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Det antas at det er fundamentert på komprimerte steinmasser på fjell.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas dreneringen er fra byggeåret og at den ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer. Vanlig metode på den tiden var montering av grunnmursplast.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Drenering fra 1980 har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og evne til å lede bort fukt fra grunnmuren.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på kjellervegger og gulv for tegn til fuktpåvirkning. Fornyelse av drenering kan vurderes ved behov eller i forbindelse med arbeider rundt grunnmuren.

Det kan vurderes å etablere utvendig isolasjon ved fremtidig oppgradering, for å bedre temperaturforhold og redusere risiko for kondensering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca.

Det antas at det er fundamentert på komprimerte steinmasser på fjell.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader, men noe synlige riss i boden. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Grunnmur av Leca fra 1980 er vurdert med bakgrunn i alder og byggemåte. Konstruksjonen har naturlig alderspreg og kan ha enklere løsninger enn det som er vanlig i dag, uten at det nødvendigvis er registrert skader.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom grunnmuren fremstår uten tegn til fukt eller skader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter. Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- * Det er ikke opplyst om radonmåling.
- * Det er ikke montert rekkverk på del av utvendige trapp mellom terrasse og ned til hage, på del mot garasjen. Nivåforskjellen er større enn 50 cm. Det er ikke montert håndløper ved utvendig tretrapp.
- * Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- * Det er ikke opplyst om radonmåling.
- * Det er ikke montert rekkverk på del av utvendige trapp mellom terrasse og ned til hage, på del mot garasjen. Nivåforskjellen er større enn 50 cm. Det er ikke montert håndløper ved utvendig tretrapp.

Konsekvens:

Manglende rekkverk ved trapp med nivåforskjell over 50 cm innebærer økt fallrisiko. Dette kan ha betydning for sikkerheten ved bruk av trappen. Utvendig terrengtrapp uten håndløper gir redusert støtte ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk for å bedre sikkerheten. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved oppgradering av inngangspartiet.

Ved terrengtrapp opp til baksiden; Det anbefales montering av håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

- * Ved innvendig trapp er åpninger mellom trinn og i rekkverket større enn 10 cm.

Konsekvens:

Åpninger mellom trinn og i rekkverket større enn 10 cm kan innebære økt risiko for fall eller at barn kan komme i klem. Forholdene påvirker sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det er ikke krav, men det anbefales montering av håndløper på vegg samt utbedring av rekkverk og trinnåpninger slik at åpningene reduseres. Tiltakene vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Iflg eiere

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med antar elementdekke som gulv. Bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Valmtak i trekonstruksjoner, som er belagt med betongstein. Det er montert snøfangere over porten. Gangdør og leddport med elektrisk portåpner. Ladepunkt for el-bil.

I garasjen har det blitt utført:

- * I 2026 har taket har blitt isolert og plateslått. Det har blitt montert ladepunkt for el-bil. Det har blitt montert varmepumpe, luft-til-luft.
- * I 2023 ble det lagt ny underlagspapp og takstein på taket, det ble samtidig montert nye takrenner, -nedløp og beslag.
- * I 2020 ble det montert ny leddport m/portåpner.
- * I 2020 ble gulvet flislagt.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

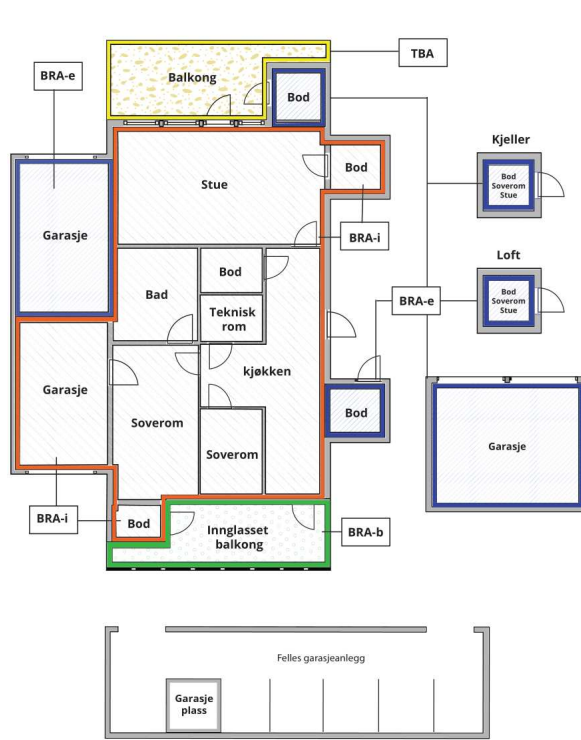
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	196			196	70
U. etasje	273			273	
SUM	469				70
SUM BRA	469				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre/hall m/trapp, gang, dusjbad, bad, 4 soverom, omkleddingsrom, tv-stue, kjøkken/stue/spisestue		
U. etasje	Trappegang, bad, vaskerom, 3 innredete rom, kinorum, gang, 2 boder, hobbyrom, bar/biljardrom, gildestue, teknisk rom for basseng		

Kommentar

Enebolig over 2 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

Boligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

1. etasje:

Entre/hall m/trapp, gang, dusjbad, bad, 4 soverom, omkleddingsrom, TV-stue og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stuen er 2,32 m.

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 70 m² hvorav ca 15 m² er overbygget + basseng på ca 16 m² og trapp ned til hage. Separat inngang til ett soverom.

U. etasje:

Trappegang, bad, vaskerom, 3 innredete rom, kino-rom, mellomgang, 3 boder, hobbyrom, bar/biljardrom og gildestue samt teknisk rom for basseng.

Romhøyde i U. etasje er 2,33 m i trappegang og 2,45 m mellom bjelkene i bar/biljardrommet samt 2,15 m i hobbyrom.

Fra gilde-stuen og gang foran hobbyrommet er det utganger til hage.

* Hobbyrom under garasjen har atkomst fra boligens U. etasje eller fra hagen, slik at hobbyrommets areal er medtatt i boligens areal for U. etasjen.

* Innredete rom i U. etasje var tidligere soverom, på grunn av innredning av gilde-stue og overbygging med terrasse - er rommene medtatt/vurdert som innredete rom.

* Romhøyder er stor sett under 2,40 m, og med lavest i hobbyrommet som er 2,15 m. Romhøyder ned til er målbart areal.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømnings.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Tidligere garasje er byggemeldt og godkjent som garasje samt som Tilleggsdel. Arealet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Soverom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel, men eiere opplyser at søknad vil bli innsendt.

* Tidligere overbygget areal i U. etasje ble i 2019 innredet til gildestue ved bygging av noe frontvegg samt montering av dør og vinduer i frontveggen, dette arbeidet er ikke byggemeldt/omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Dobbelgarasje med gangdør + lagringsloft med atkomst via enkel trapp/stige i garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	108	80		0	1324.7 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Reistadlia 32

Hjemmelshaver

Vibeke Johansen og Audun Wike

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor og innholdsrik enebolig i Reistadlia i Lier med attraktiv og skjermet beliggenhet, meget gode solforhold og flott utsikt. Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud på nærliggende kjøpesentra. Kort avstand til tur- og rekreasjonsområder i Kjekstadmarka. Parkering i dobbelgarasje, med ladepunkt for el-bil. Forøvrig parkering på gårds plass.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.
I 2019 ble det lagt ny vannledning inn til huset/vaskerommet.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.
I 2019 ble det trukket strømpe i avløpsrør fra husvegg og til kommunalt rør i veien.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten/hagen er pent opparbeidet og beplantet, støttemur av store naturstein med gjerde og port av smijern. Belegningsstein ved inngangssiden. Hage ved siden av og foran boligen,.
Fra stue/spisestue er det utgang til delvis overbygget med terrasse samt basseng og utedusj.
Fra gildestuen og gang foran hobbyrom er det utgang til hage.

Tinglyste/andre forhold

Eneboligen med integrert garasje i 1. etasje ble ferdigstillet i 1980. Boligen er oppført på eiet tomt, som er 1.324,7 m².

I 2025 ble opprinnelig garasje i forbindelse med 1. etasje, ominnredet til boligformål/soverom.

* Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen, datert 26.8.1981

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ibis Forsikring	674923.15			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshavere, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse		Det er utstedt Midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen, datert 26.8.1981	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for div el -arbeid som er utført i forbindelse med varmekabler i 2 bad + flytting av sikringsskapet, datert 2.9.2025	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for div el -arbeid som er utført i forbindelse med montering av lamper, datert 21.10.2025	Gjennomgått		Nei
Eiere		Det er oversendt dokumentasjon fra utførende håndverker vedrørende modernisering av begge badene i 1. etasje	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH2116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Reistadlia 32 - Nabolaget Reistad/Utsikten - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Reistad	11 min	🚶
Linje 73, 79	0.8 km	
Lier stasjon	28 min	🚶
Linje L1, R13	1.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 6 min	🚗

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
242 elever, 15 klasser	4.5 km	
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.)	11 min	🚶
45 elever, 4 klasser	5.4 km	
Høvik skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
897 elever, 67 klasser	6.1 km	
Lierbyen skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
259 elever, 21 klasser	3.6 km	
Tranby skole (8-10 kl.)	12 min	🚶
326 elever, 24 klasser	6.8 km	
Lier videregående skole	10 min	🚶
550 elever	5.7 km	
St. Hallvard videregående skole	12 min	🚶
750 elever, 26 klasser	6.7 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

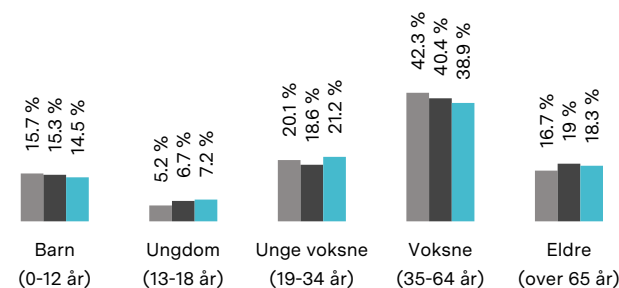
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reistad/Utsikten	1 380	587
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 år)	7 min	🚶
107 barn	3.6 km	
Utsikten barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
70 barn	3.7 km	
Foss barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
84 barn	3.5 km	

Dagligvare

Kiwi Vitbank	7 min	🚶
Søndagsåpent	4.3 km	
Kiwi Gullaug	8 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 88/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Reistadlia	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Tuverud ballslette	27 min	🚶
Ballspill	1.8 km	
🚴 Family Sports Club Akropolis Lier	9 min	🚗
🚴 Actic Liertoppen	9 min	🚗

Boligmasse

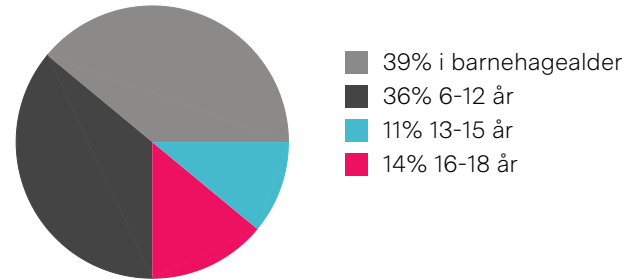


85% enebolig
9% rekkehus
5% annet

Varer/Tjenester

📍 Liertoppen Kjøpesenter	10 min	🚗
📍 Apotek 1 Liertoppen	9 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



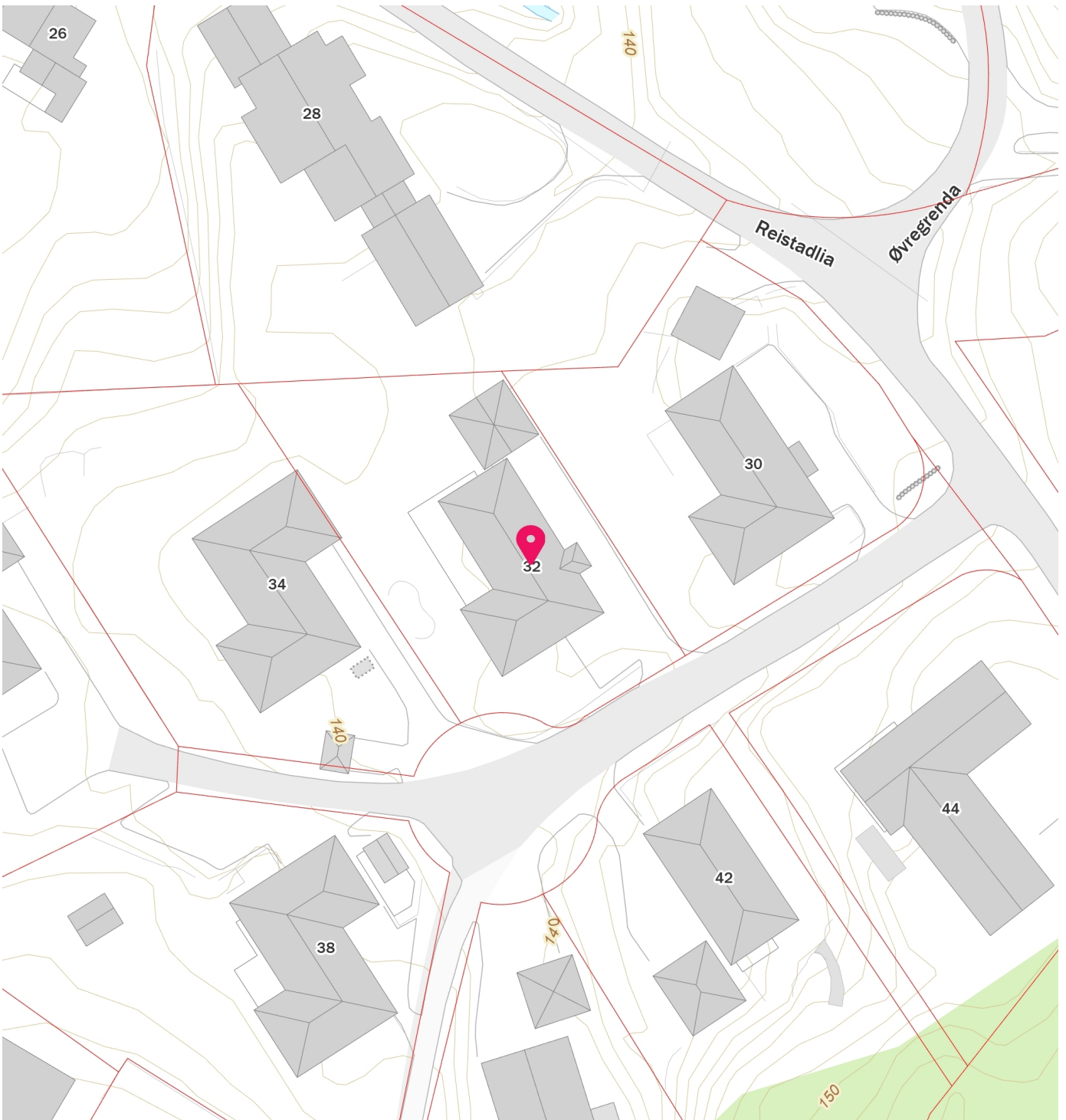
0%

43%

Reistad/Utsikten
Lierbyen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



**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:	108	Bnr:	80	Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	Reistadlia 32, 3425 Reistad						
Eier:	Vibeke Johansen og Audun Wike						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	Beregnet areal: 1325 m2						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	M2? Må måles opp.
Byggtype:	Enebolig.
Angivelse av alder:	1980 + tilbygg terrasse i 2006 og Garasje i 2015.

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:



alternativløsning til inngangsparti 1:50.

plan av 1-etg. 1:50.

ALTERNATIV TIL BYGNINGSLØSNINGEN I LIER
PÅ BULVÅGSGATA SOM AVDELT I
SULEY DOKUMENT 24/1-82

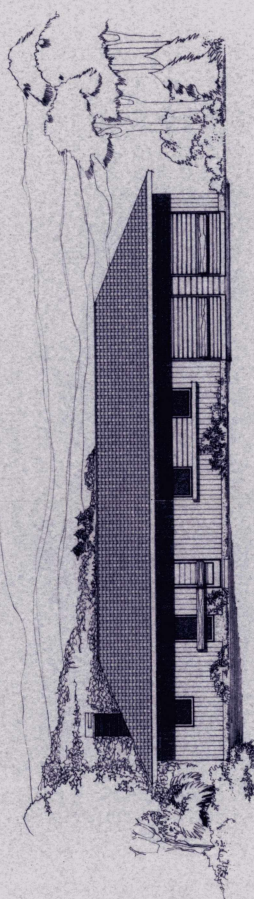
BYGNINGSLØSNING I LIER
27.08.81
ARKIV: 5.1.104/81

a Forandring av badersinredning		B. N.	6 10 80
Rev. Bygninger planer		Sigs.	
		Dato	
		Målestokk	Tegn: 1:50
		Dato: 8.9.80	
		Titel:	
		Kr.:	
		Oppdrag nr.:	
		Tegn. nr.:	2.
		Erstatte nr.:	

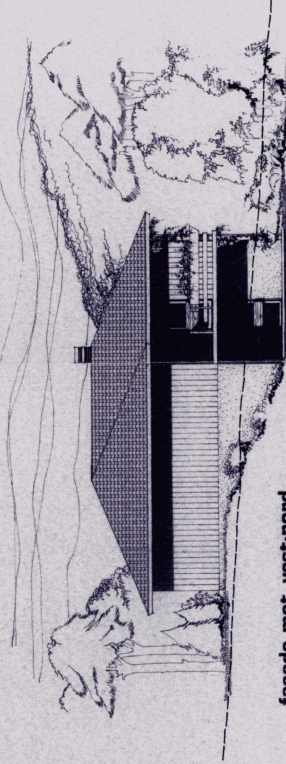
FURULY-TOMT NR. 3.
KONSMOHUSET.

PLAN AV 1-ETG.

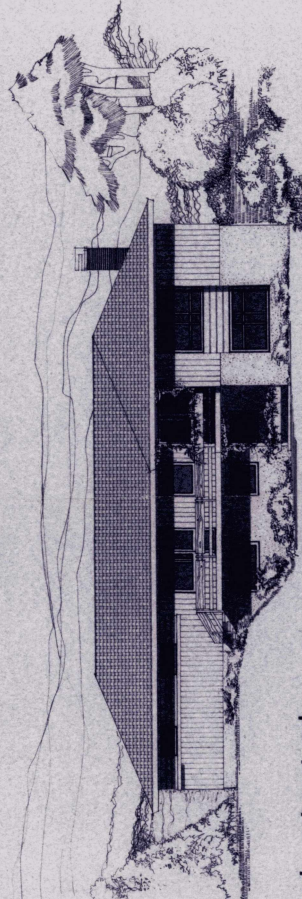
Ole K. Karlisen AS
Prosjekteringsavdelingen
Hornøstredet 11 • 0680 Stjørdal • Telefon (09) 83 35 90



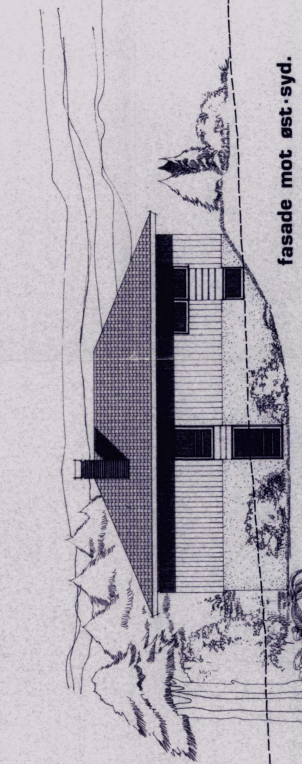
fasade mot øst-nord.



fasade mot vest-nord.

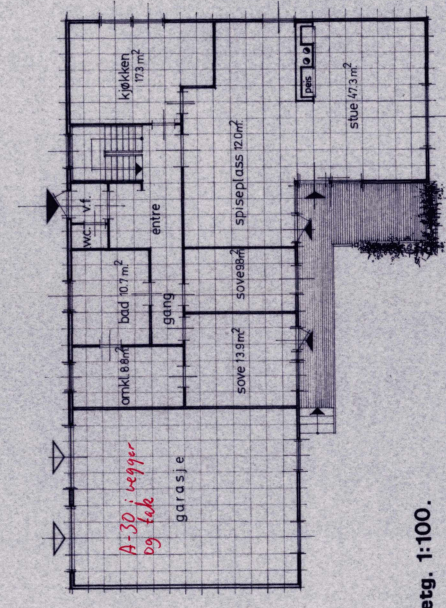


fasade mot vest-syd.

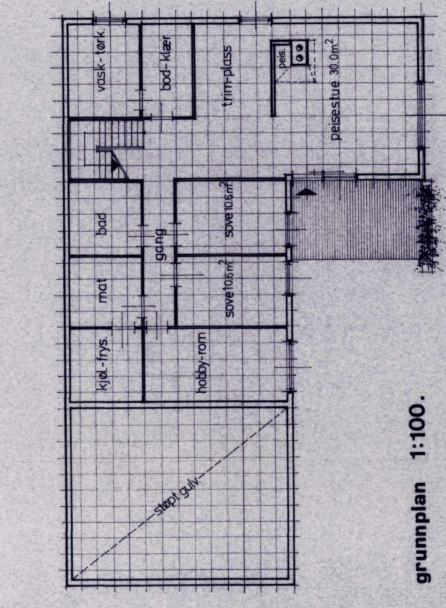


fasade mot øst-syd.

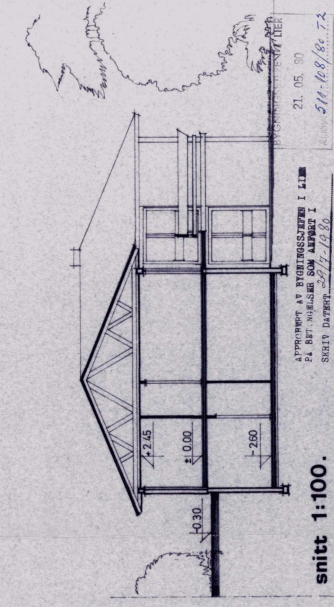
ekskl. terrang



plan av 1-etg. 1:100.



grunplan 1:100.



snitt 1:100.

APPROPRIERT AV BYFORSKERSERUM I L.L.M.
P.A. BENT HANSEN SOM ARKIVERT I
SINNELOUTBET 247-1330
21. 05. 90
5/11-10/88-72

Byggherre: **OLE K. KARLSEN**
 Byggesed: F. UKVULI - KRISTAP., TOMT 2.
 Husbanken, H.S. nr.:
 mål: 1.600
 areal m²: 600,0
 1. etg. 310
 2. etg. 290
 1. etg. 1.100
 2. etg. 1.100
KONSIMO
100% KONSIMO FABRIKKER
100 4888 KONSIMO TLF. KONSIMO 100

Egengodkjent av Lier kommunestyre 14. desember 1993, sak 93

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REISTADLIA

§ 1 GENERELT

01. Disse bestemmelsene erstatter bestemmelsene for “Lille Reistad og Sommerro” stadfestet 31.3.1951, “Åssletta, del av Sommerro havn” stadfestet 7.7.1955 og “Furuly” stadfestet 16.5.1975.
02. Det regulerte området er på planen, tegn. nr. 504.902/17.01, mål 1:1000 datert 10.3.1993 vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealdisponeringen være som vist på planen og som beskrevet i disse bestemmelsene.
03. Det tillates ikke fradelt tomter innenfor det regulerte området før:
 1. Reguleringsplanen er korrigert gjeldende:
 - a) vegbredder skal være i h.t. “Norm- og standardsamlingen” av mars 1993.
 - b) det skal inntegnes nødvendig areal for nærlekeplasser.
 - c) gangstiene skal reguleres med minimum bredde på 5.0 m.
 2. Vegsystemet er opparbeidet i h.t. “Norm- og standardsamlingen” av mars 1993.
04. Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige unntak fra planen og disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier kommune hvor særlige grunner taler for det.

§ 2 BEBYGGELSEN

01. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggelinjene mot veg og min. 5.0 m fra tomtegrense.
02. Bolighusene skal være eneboliger oppført i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal være maksimalt 580 cm.
03. Der terrenget ligger til rette for det kan det bygges underetasje. Gesimshøyden reduseres i så fall til 310 cm (taksperer skal ligge på loftbjelkelag).
04. Garasjer kan plasseres 2 m fra gjerdelinje mot veg, dog slik at det er minst 5 m avstand til gjerdelinje foran garasjeport, jfr. “Norm- og standardsamlingen, 01.03.1993 pkt. 8.
05. Garasjens form, farge og materialbruk skal tilpasses boligbebyggelsen.

06. Garasjer kan oppføres frittstående eller i tilknytning til boligen.
07. Garasje og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplanen som følger byggeomeldingen for boligen.
08. Takvinkelen skal være mellom 21 og 35 grader. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller tillate tak med flatere vinkel enn 21 grader.
09. Bebyggelsens farger og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.
10. Uthus tillates ikke oppført uten som tilbygg til bolig eller garasje.
11. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbruk.
12. Byggemeldingstegninger skal vise eksisterende og planlagt terreng rundt bygningene. På situasjonsplanen skal det inntegnes plassering av garasje, biloppstillingsplass, tørkestativ, søppeldunker o.l.

§ 3 TOMT / UTNYTTELSE

1. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være BYA= 15%.
2. Tomter som ved fradeling blir mindre enn 1000m² kan ha utnyttelse inntil BYA=20%, dog slik at total utnyttelse av opprinnelig tomt ikke overstiger BYA=15%.
3. Ingen tomt skal være mindre enn 700 m².

§ 4 PARKERING

1. Det skal være 2 garasjer samt 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn for hver bolig, jfr. "Norm- og standardsamlingen, 01.03.93" pkt. 8.
2. Avkjørsler skal være horisontale i en lengde av minst 1,5 m fra opparbeidet vegkant.

§ 5 UTENOMHUSANLEGG

01. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
02. Eksisterende vegetasjon av verdi skal søkes bevart best mulig. Det er ikke tillatt med beplanting som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.
03. I vegkryss skal det opprettes frisiktsoner som er arealet mellom veger og en linje målt 30 m langs gjennomgående veg og 15 m langs tilstøtenes veg`s senterlinjer.

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





Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Reistadlia 32, 3425 REISTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 901,22 kr
Vann	6 011,58 kr
Sum	14 912,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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****www.lier.kommune.no**Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	108	Bnr.	80	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Reistadlia 32, 3425 Reistad						

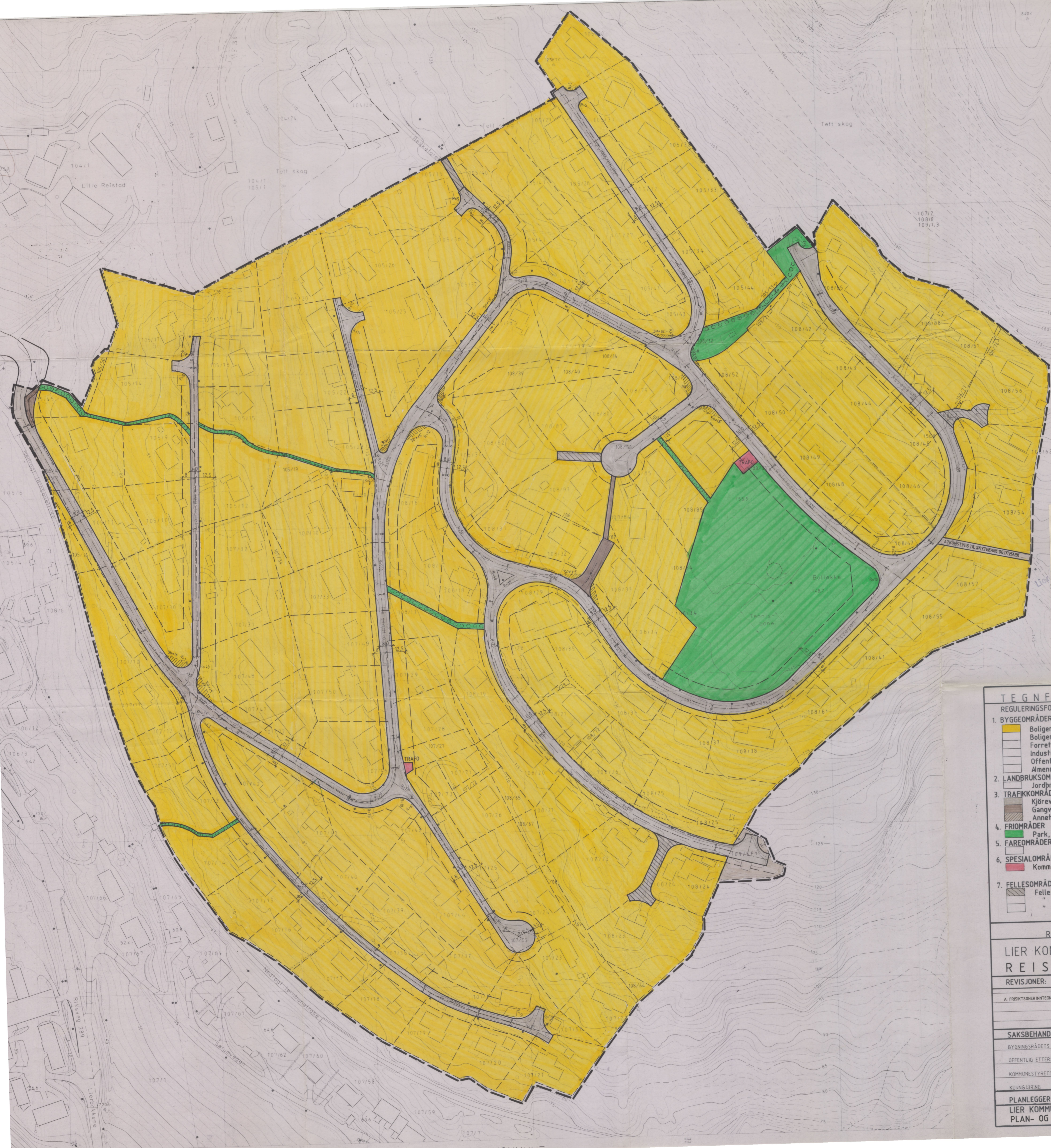
1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

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



Lier kommune
 REGULERINGSPLAN FOR... REISTADLIA
 I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven har Lier kommunestyre i møte den 14.12.93, sak... 93... vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
 Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.
 Lierbys, den 15.04.94
 S. Havnag
 ordfører

TEGNFORKLARING	
REGULERINGSFØRMÅL:	
1. BYGGEOMRÅDER	STREKSYSMBOLER:
<ul style="list-style-type: none"> Boliger Boliger Forretning/kontor Industri Offentlige bygninger Almennyttige formål 	<ul style="list-style-type: none"> Planens begrensning Grense for reguleringsformål Byggegrense Tomtegrense Frisiktlinje Senterlinje reg. veg
2. LANDBRUKSOMRÅDER	<ul style="list-style-type: none"> Planlagt bygg Omriss av eksist. bygg som inngår i planen Stålskjerm Gangsti
3. TRAFIKKOMRÅDER	MÅLESTOKK 1 : 1000
<ul style="list-style-type: none"> Jordbruk, skogbruk Kjøreveg Gangveg, fortau Annet trafikkkareal - frisiktsone 	10 0m 50
4. FRIOMRÅDER	
<ul style="list-style-type: none"> Park, turveg, lek 	
5. FAREOMRÅDER	
<ul style="list-style-type: none"> Kommunaltekniske anlegg 	
6. SPEKIALOMRÅDER	
<ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel/parkering gangveg lekeområde 	
7. FELLESONRÅDER	
<ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel/parkering gangveg lekeområde 	

REGULERINGSPLAN FOR		KARTBLAD:	
LIER KOMMUNE		CK 042 -1 -	
REISTADLIA		42,43,50,51	
REVISJONER:	DATE	SIGN.	
A: FRISIKTSØNER INNTEGNET, FORTAU INNTEGNET LANGS REISTADLIA	21.10.93	S	
SAKSBEHANDLING:	DATE	SIGN.	
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	19.08.93	21.10.93	EFF
OFFENTLIG ETTERSYN	01.09 - 30.09.93		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	14.12.93		
PLANLEGGER:	DATE	TEGN. NR.	
LIER KOMMUNE, TEKNISK ETAT, PLAN- OG BYGGESAKSAVD.	19. mars 1993.	504.902.17.01.	

Lier kommune

Bygningssjefen

Avd. Bygningskontroll

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr. 511- 108/80

Arbeidssted:

Eiendommens g.nr. 108 br.nr. 80 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Furuly, Reistadlia

Lier bygningsråds sak nr.

Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 19/8-80

Byggherre: Ole K. Karlsen, p.b. 1508, 3001 Drammen

Byggemelder: Arne Dahl, p.b. 1508, 3001 Drammen.

Ansvarshavende: Ole K. Karlsen, p.b. 1508, 3001 Drammen

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Enebolig

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

Under besiktigelse den 17/8-81 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister før ferdigattest kan meddeles. I henhold til bygningslovens § 98 er ansvarshavende ansvarlig for utførelse/fullførelse av arbeidene.

MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER:

- | MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER: | FRIST: |
|---|---------|
| 1. Plate foran peis | Straks |
| 2. Bunn i feierluke | -"- |
| 3. Luftekanal fra kloakk på loftet må isoleres | -"- |
| 4. Stige opp til trinn på taket + trinn på røykpipe | -"- |
| 5. En del mindre arbeider, bl.a. noe kjellerarb. | 1/6-82. |

Lier, 26. august 1981.

G. Belgum.

P. Bekkevold.
bygn.ktr./saksbeh.

Brukstillatelsen sendes ansvarshavende og byggherre.



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.	108	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Reistadlia 32, 3425 REISTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00123804	1300	15.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	144

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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

www.lier.kommune.no

Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

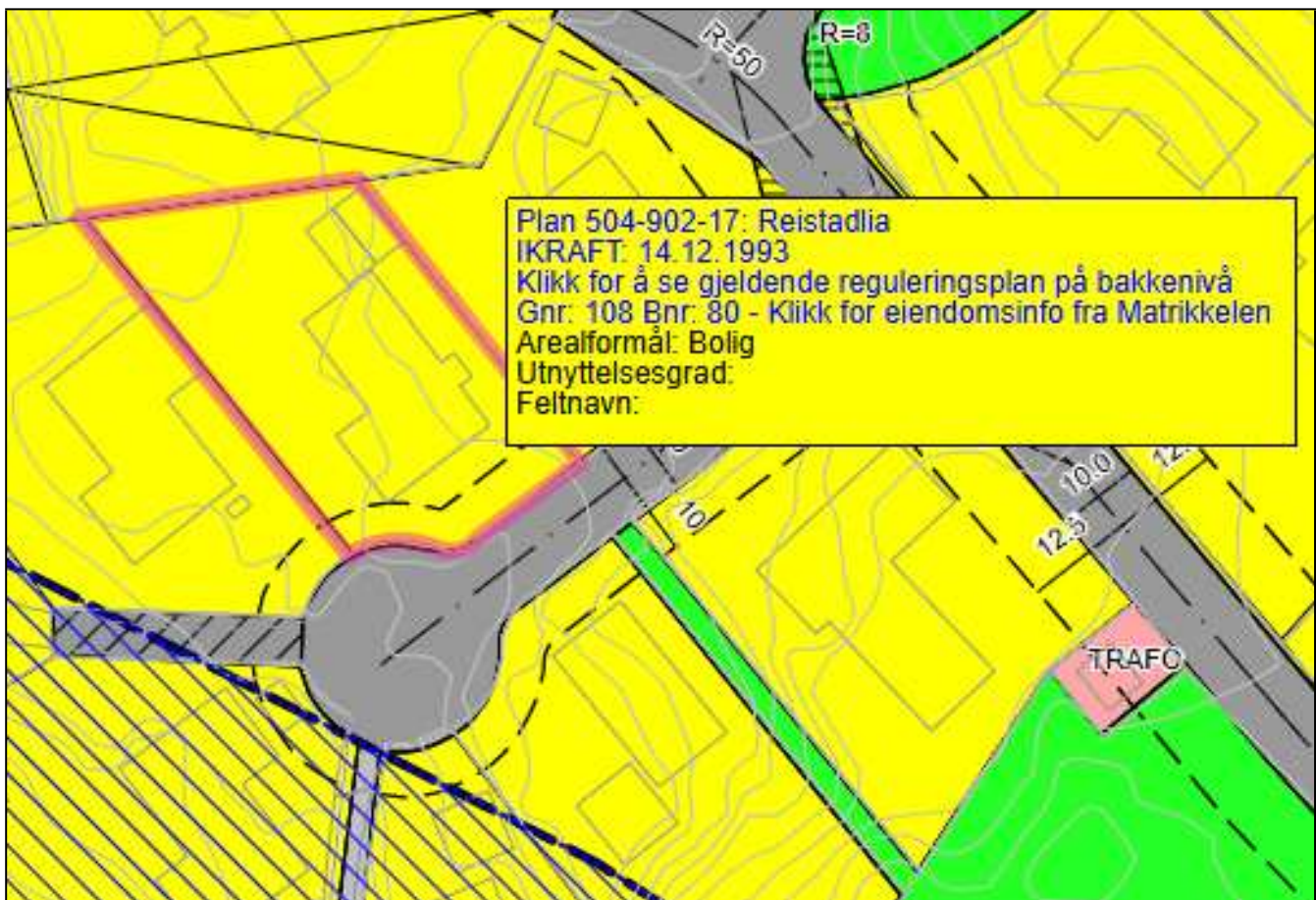
Telefax : 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	108	Bruksnr.	80	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Reistadlia 32, 3425 Reistad						

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:	108	Bruksnr.	80	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Reistadlia 32, 3425 Reistad						

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:	108	Bruksnr.	80	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Reistadlia 32, 3425 Reistad						

0300 Grunnkart.



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

Nabolagsprofil

Reistadlia 32 - Nabolaget Reistad/Utsikten - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Reistad	11 min	🚶
Linje 73, 79	0.8 km	
Lier stasjon	28 min	🚶
Linje L1, R13	1.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 6 min	🚗

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
242 elever, 15 klasser	4.5 km	
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.)	11 min	🚶
45 elever, 4 klasser	5.4 km	
Høvik skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
897 elever, 67 klasser	6.1 km	
Lierbyen skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
259 elever, 21 klasser	3.6 km	
Tranby skole (8-10 kl.)	12 min	🚶
326 elever, 24 klasser	6.8 km	
Lier videregående skole	10 min	🚶
550 elever	5.7 km	
St. Hallvard videregående skole	12 min	🚶
750 elever, 26 klasser	6.7 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

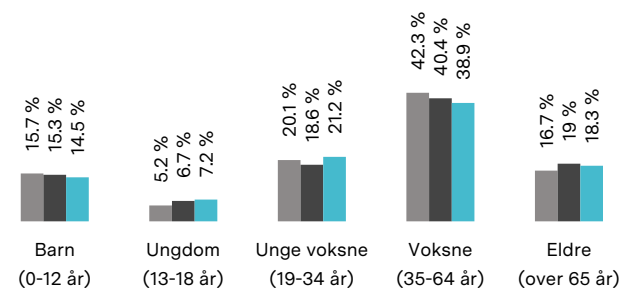
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reistad/Utsikten	1 380	587
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 år)	7 min	🚶
107 barn	3.6 km	
Utsikten barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
70 barn	3.7 km	
Foss barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
84 barn	3.5 km	

Dagligvare

Kiwi Vitbank	7 min	🚶
Søndagsåpent	4.3 km	
Kiwi Gullaug	8 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 88/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Reistadlia	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Tuverud ballslette	27 min	🚶
Ballspill	1.8 km	
🚴 Family Sports Club Akropolis Lier	9 min	🚗
🚴 Actic Liertoppen	9 min	🚗

Boligmasse

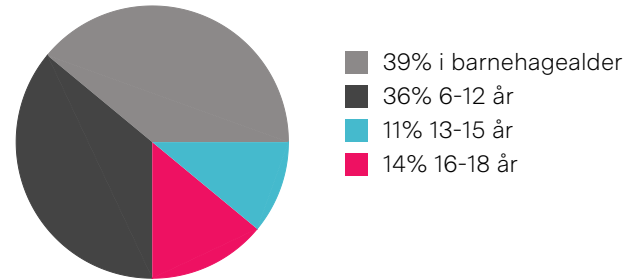


85% enebolig
9% rekkehus
5% annet

Varer/Tjenester

📍 Liertoppen Kjøpesenter	10 min	🚗
📍 Apotek 1 Liertoppen	9 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



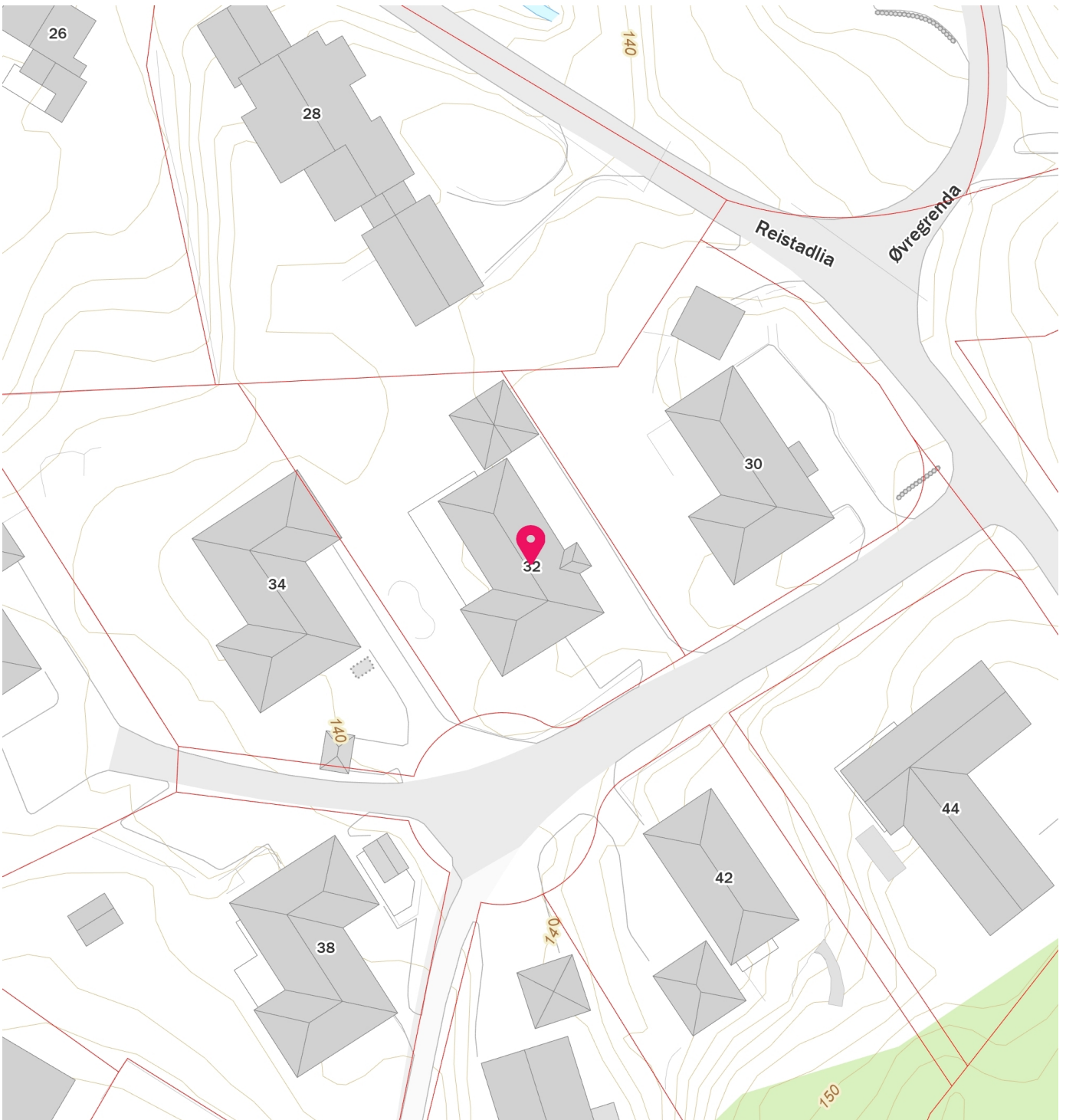
0%

43%

Reistad/Utsikten
Lierbyen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Bekreftet kopi

Oslo, 17.09.2020

Advokat Line A. Parelius

Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius

 Innsender iht. folgebrev/
 innsender ikke oppgitt:

111140

org.nr./fødselsnr.



NABOSAMTYKKE/AVSTANDSERKLÆRING

Søknaden gjelder for gnr. 108, bnr. 80 i Lier kommune (Reistadlia 32). Hjemmelshavere er Vibeke Johansen og Audun Wike. Søknaden gjelder tillatelse til å beholde oppført garasje 0,8 meter fra nabogrensen.

Avstandserklæring og nabosamtykke gjelder for gnr. 108, bnr. 79 i Lier kommune (Reistadlia 32). Hjemmelshaver er Knut Anders Dragsnes.

Jeg, Knut Anders Dragsnes, erklærer med dette at ovennevnte garasje på 46,40 m² tillates plassert 0,8 meter fra vår felles nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Avstanden beregnes fra byggverkets fasadeliv (ytterste del av yttervegg). Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense.

Samtykket er basert på følgende vedlagte dokumenter:

1. Tegning av eksisterende fasader av 2018.04.12
2. Tegning av u. etg. av 2016.05.31
3. Utomhusplan av 2018.04.10
4. Tegning av 1. etg. av 2015.08.27
5. Tegning av tak av 2015.08.27

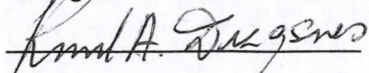
Samtykket gis på følgende vilkår:

1. Jeg er kjent med at gjennomføring av byggetiltaket kan medføre andre begrensninger for eventuelt senere ønske om utnyttelse av min egen eiendom.
2. Det er et vilkår for mitt samtykke at tiltaket blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for min rett til å føre opp tiltak på min eiendom etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.
3. Det er et vilkår for mitt samtykke at ingen del av garasjen tas i bruk som bolig.
4. Det er et vilkår for mitt samtykke at nåværende og fremtidige eiere av gnr. 108, bnr. 80 i Lier kommune er uberettiget til bebygge eiendommen ytterligere sør og sørøst for eksisterende bebyggelse, og aksepterer at dette byggeforbud tinglyses som en heftelse på gnr. 108, bnr. 80 i Lier kommune.
5. Dette samtykket gjelder kun denne ene søknaden om dispensasjon i hht. nevnte tegninger. Dersom det ikke oppnås byggetillatelse som følge av denne ene søknaden, faller nabosamtykke og avstandserklæring bort.

Denne avtale med vilkår aksepteres av begge parter og skal tinglyses som heftelse på gnr. 108, bnr. 79 og gnr. 108, bnr. 80, begge i Lier kommune når kommunen har gitt byggetillatelse. Avtalen signeres i 6 eksemplarer hvorav 1 sendes til kommunen, 2 sendes til tinglysning og partene beholder hver sitt eksemplar).

Sted og dato

Reistad 17/3/20



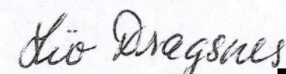
Knut Anders Dragsnes

f.nr.

111140

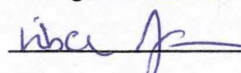
Hjemmelshavere til gnr. 108, bnr. 79

i Lier kommune


 f.nr. 280745

Sted og dato

Reistad 16/3-20



Vibeke Johansen

f. nr.

150177

Hjemmelshavere til gnr. 108, bnr. 80

i Lier kommune

Sted og dato

Audun Wike

f.nr.

070671


 Doknr: 3058304 Tinglyst: 22.09.2020
 STATENS KARTVERK

TINGLYST

- 9 MAI 1994

DRAMMEN BYRETT

DAGBOKNR: 6 749

REISTADLIA VEL

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

1. Følgende boligeiendommer i Reistadlia innehar bruksrett til Fellesarealet:

Gnr. 105

Bnr.: 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, og 44.

Gnr. 107

Bnr.: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, og 51.

Gnr. 108

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

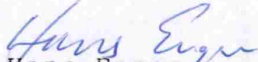
Det kreves godkjenning fra samtlige innehavere av bruksrett for pantsetting, feste eller overdragelse av noen del av Fellesarealet - Gnr. 108 Bnr. 63.

2. Ved oppløsning av Reistadlia Vel, eller hvis foreningen gir medlemsskap til beboere utenfor det opprinnelige området, skal Fellesarealet tilskjøtes de ovennevnte eiendommer med en forholdsvis eierandel. Det samme gjelder ved en sammenslåing av Reistadlia Vel med andre foreninger.
3. Fellesarealet skal kun kunne benyttes som friareal (fristed) for tomteeierne i angjeldende tomtefelter, dog med adgang til å anlegge spaserveier, lekeplass, skøytebane, tennisbane etc. og i den forbindelse å oppføre mindre hus, f. eks. barnehagehus, garderobes og opplagsbod. Bygninger for andre formål kan således ikke oppføres på arealet.
4. Ved utvidelse av allerede eksisterende aktiviteter og områder for lek og idrett, samt for utvidelse og oppførelse av bygning eller bod i forbindelse med dette, kreves det skriftlig samtykke fra 2/3 del av de rettighetshaverne som er medlemmer i Reistadlia Vel, eller i den sammenslutningen som innehar forvaltningsansvaret for Fellesarealet. Når ovennevnte gjelder anlegg/etablering av nye aktiviteter, kreves det skriftlig samtykke fra 3/4 del av de rettighetshaverne som er medlemmer i Reistadlia Vel, eller i den sammenslutningen som innehar forvaltningsansvaret for Fellesarealet. Det regnes med kun en rettighetshaver pr. bruksnummer.
5. Parkering og kjøring med motorkjøretøyer på Fellesarealet er ikke tillatt. Unntatt er kun bruk av nyttekjøretøy med tillatelse fra Reistadlia Vel.
6. Det kreves skriftlig samtykke fra 7/8 del av ovennevnte rettighetshavere for endring av disse servitutter. Det regnes med kun en rettighetshaver pr. bruksnummer.



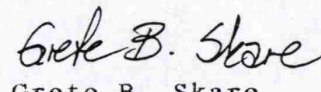
Doknr: 6749 Tinglyst: 09.05.1994 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

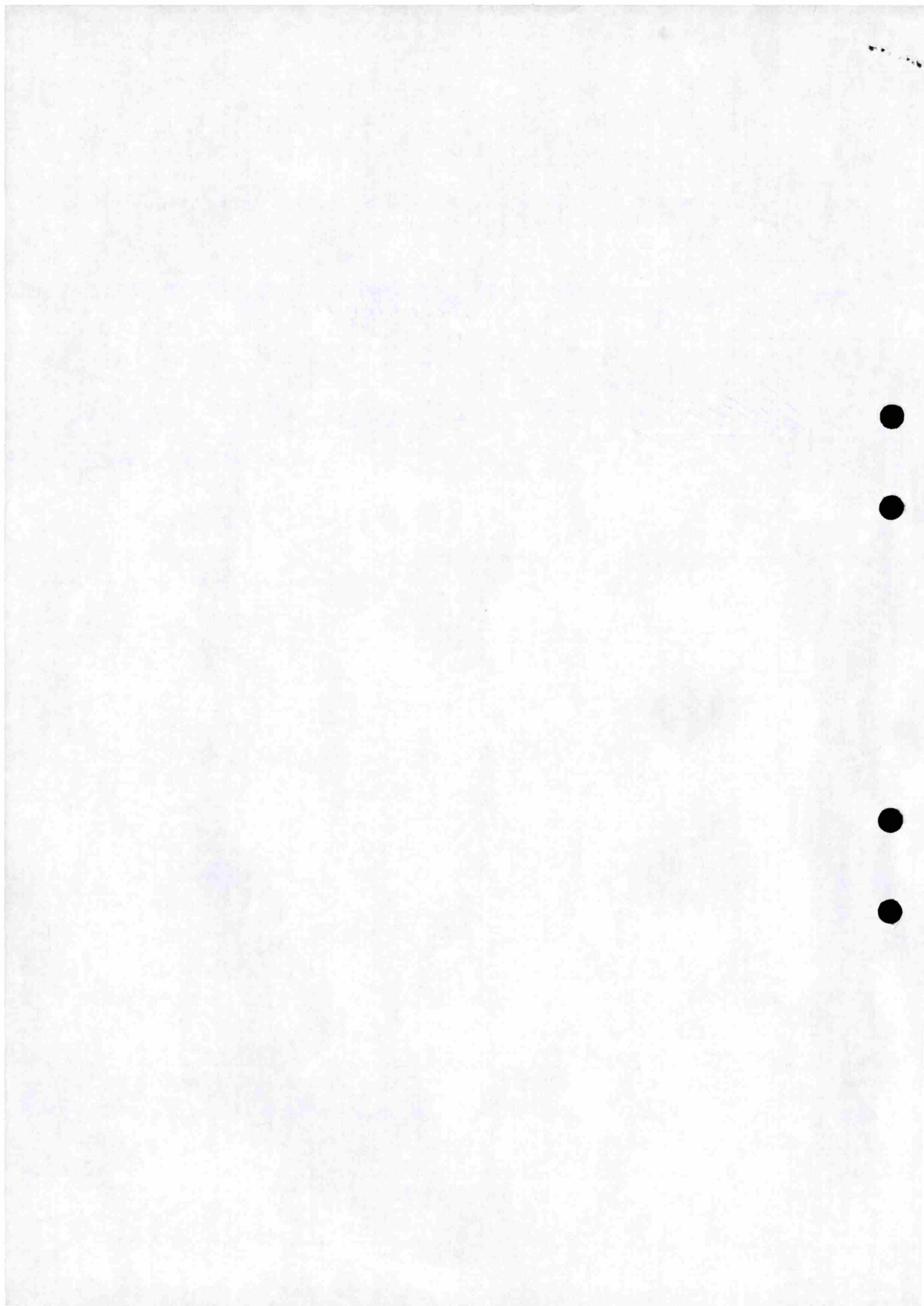

Hans Enger


Knut Evjen


Odd Eiker


Grete B. Skare

Reistad, 21.04.1994





Adresse

Reistadlia 32, 3425 REISTAD

Dato for energimerking
19.04.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-283555

Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
160859105

Gårdsnummer
108

Bruksnummer
80

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1981

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
514,0 m²

Oppvarmet bruksareal
469,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
177,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år
83 136 kWh



Reistadlia 32, 3425 REISTAD



Detaljering

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



Reistadlia 32, 3425 REISTAD



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldt 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 20: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0019
Adresse	Reistadlia 32		
Postnr.	3425	Sted	REISTAD
Selgers navn	Vibeke Johansen		
Selgers navn	Audun Wike		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ibis Forsikring

Polise/avtalenr.:

674923.15

Våtrom

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei Ja

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

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

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

2 nye bad i 1. etg. 2025. Utført av Konnerud Mur og Flis AS

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Våtromserklæringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2 nye bad i 1. etg.: Ref., vedlagte dokumenter

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2 bad i 1. etg: Sluk skiftet ifm. oppussing.

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

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

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

2 bad i 1. etg: Varmekabler. Elektrikeren Drammen AS.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Vann, avløp, rør ifm. oppussing. Bergaas VVS AS.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Bergaas VVS AS.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt tak i 2023. Taket er lagt i samarbeid med snekker. Takstein mv. er fra Buskerud Blikk & Sveis AS.

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

Nei Ja

Forklar:

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Egeninnsats i samarbeid med snekker. Dokumentasjon på varekjøp fra Buskerud Blikk & Sveis AS, samt bilder.

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Pipe i hobbyrom har dårlig trekk.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats i samarbeid med snekker. Nytt gulv og rekkverk terrasse. Nye vinduer, skyvedører, ny bekledning utvendig.

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

Nei Ja

Forklar:

Egeninnsats i samarbeid med snekker. Nytt gulv og rekkverk terrasse. Nye vinduer, skyvedører, ny bekledning utvendig.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bad og vaskerom ca. 2016 utført av tidl. eier. Nytt gulv i gang, innredet rom og hobbyrom i 2025. Varmefolie i gang, gildestue og hobbyrom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nytt EL-skap, store deler av det elektriske er skiftet ifm. oppussing. Utført av Elektrikeren Drammen AS.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Foreligger samsvarserklæring på utført arbeid, som er lagt inn i Boligmappa.

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

Oljetank

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Det er observert muselort på loft, men aldri observert mus. Etter utskifting av utvendig panel er det satt musebånd på ca. 70% av huset. Aldri vært plaget av skadedyr el. Rådyr er ofte observert i nabolaget på vinterstid.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Fliser gulv, isolering av tak og Nassau garasjeport. Isolering tak utført av Amp Isolering AS. Fliser gulv Nordahl Flisservice.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt tak 2023. Egeninnsats i samarbeid med snekker

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

Nei Ja

Forklar:

Faktura

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

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det foreligger tinglyst dokument ifm. bruk av hobbyrom under garasjen. Tinglysningen gjelder avtale om bruk mellom parter Reistadlia 30 og 32.

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

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det meste av boligen har blitt renoveret siden overtakelse i 2018.

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

23.04.2026

Signert av

Vibeke Johansen

Signert av

Audun Wike

Initialer selger:

V J
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekkliste Membranarbeid for Våtrom [Baderom: Baderom]

KATEGORIVALG

Baderom Baderom

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Tegningsgrunnlag/beskrivelser			
Foreligger tilstrekkelig produksjonsunderlag før arbeidet starter? <i>SAK10 §12-4 bokstav a,b,c</i>	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Er detaljtegninger og annet produksjonsgrunnlag tilgjengelig på byggeplass. Leggeanvisning for membran foreligger.	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Underlag			
Underlag er kontrollert, rengjort og uten skarpe kanter. Buler svanker rettning og loddavik, og tilstrekkelig stabilt, og beregnet for membran/fliser	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Uavhengig kontroll			
Er det kommunisert med uavhengig kontrollfirma når og hvordan kontrollen ønskes gjennomført?	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Produkter			
Det dobbelsjekkes at det KUN benyttes godkjente pre-fabrikerte løsninger(produkter) <i>godkjente produkter</i>	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Sluk			
ALT A. 1:50 minimum 0,8 meter ut fra sluk dersom dusjen er over sluk.	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
ALT B. Dersom dusjen ikke er over sluken, må det også være fall 1:50 fra dusjens nedslagsfelt inn til sluken	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
ALT C. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, Minimum 1:100. Skal være jevnt fordelt(fordel at det økes i dusjsonen)	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Sluket har klemring som er egnet for valgt membran og membran/slukmansjett er klemt ned i sluket med klemring	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Gjennomføringer			
Rørmansjett er beregnet for innbaking i påstrykningsmembran	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Membran			
Membran/belegg er klemt ned i sluket med klemring eller festet til limflens	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 03.02.26 12:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Audun Wike	Reistadlia 32	3425 (Reistad)	7673
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		audunwike@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Nyanlegg Mindre utvidelse Større utvidelse Ombygging/rehabilitering Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Reistadlia 32	3425 (Reistad)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
		2025-08-08	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
	NEK 400:2022	Bolighus	

Prosjektering Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Elektrikeren Drammen AS	Sophie Amalies vei 91	3031 (DRAMMEN)	913036360
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
101067	Trond Hvamstad		

Beskrivelse

Varmekabel I stort og lite bad, og flytte sikringskap I entre.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

Boligmappa.no E-post Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Samsvarserklæring

Navn

Trond Hvamstad

Dato

2025-09-02

Signatur

Elektronisk signert av Trond Hvamstad. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sjekkliste Membranarbeid for Våtrom

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK		Avvik	
		IR		Vedl. nr.:	
Tegningsgrunnlag/beskrivelser					
Foreligger tilstrekkelig produksjonsunderlag før arbeidet starter? <i>SAK10 §12-4 bokstav a,b,c</i>	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:19</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Er detaljtegninger og annet produksjonsgrunnlag tilgjengelig på byggeplass. Leggeanvisning for membran foreligger.	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Underlag					
Underlag er kontrollert, rengjort og uten skarpe kanter. Buler svanker retning og loddavik, og tilstrekkelig stabilt, og beregnet for membran/fliser	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Uavhengig kontroll					
Er det kommunisert med uavhengig kontrollfirma når og hvordan kontrollen ønskes gjennomført?	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Produkter					
Det dobbelsjekkes at det KUN benyttes godkjente pre-fabrikerte løsninger(produkter) <i>godkjente produkter</i>	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Sluk					
ALT A. 1:50 minimum 0,8 meter ut fra sluk dersom dusjen er over sluk.	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
ALT B. Dersom dusjen ikke er over sluken, må det også være fall 1:50 fra dusjens nedslagsfelt inn til sluken	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input checked="" type="checkbox"/>	IR		
ALT C. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, Minimum 1:100. Skal være jevnt fordelt(fordel at det økes i dusjsonen)	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Sluket har klemring som er egnet for valgt membran og membran/slukmansjett er klemt ned i sluket med klemring	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Gjennomføringer					
Rørmansjett er beregnet for innbaking i påstrykningsmembran	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Membran					
Membran/belegg er klemt ned i sluket med klemring eller festet til limflens	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		
Skjøter i golvmembranen er minst 100mm fra slukkant	<i>Kontrollert av: Mirko Hoppe 27.11.25 16:20</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	OK	<input type="checkbox"/>	Avvik
		<input type="checkbox"/>	IR		