PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BERGFLØDTVEIEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

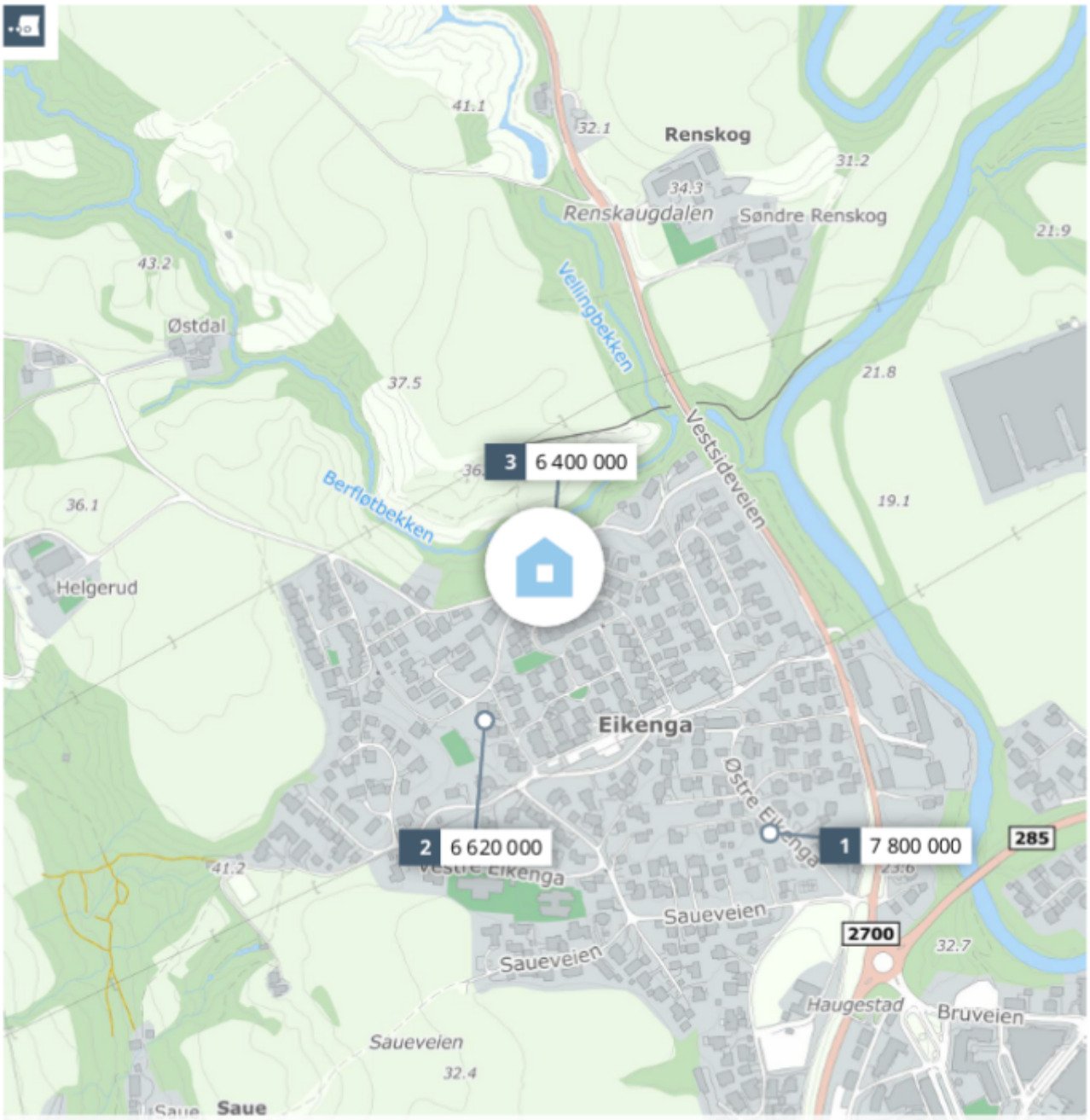
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

3312-55/6/0/0

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 15.11.2026

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

En tjeneste fra EiendomsverdiAS

3312-55/6/0/0, 3404 LIER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 55 BNR 6 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS EIKENGA

Verdivurdert til

11 900 000

-	11 900 000	52 655
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	226 m²	- m²	- m²	40 m²	234 m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Eikenga 7				20.10.2026	7 500 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**45 349**
	172 m²	1996	763 m²	3 sov						
2	Vestenga 7				07.09.2026	6 290 000	**6 620 000**	0	6 620 000	**49 403**
	134 m²	1993	515 m²	4 sov						
3	Mellomenga 30				03.06.2026	6 450 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**47 407**
	135 m²	1994	454 m²	4 sov						

Omfattende oppgradert enebolig med hele 226 m² BRA-i, fire soverom, fire bad, tre kjøkken og en svært fleksibel planløsning over tre plan. Boligen er betydelig renovert i 2025/2026.

Hovedetasjen byr på en stor, lys og sosial stue-/kjøkkenløsning med moderne kjøkken, kjøkkenøy, vedovn og direkte utgang til terrasse og hage. I 2. etasje ligger fire soverom, egen stue og bad.

Underetasjen på ca. 68 m² ble gravd ut og bygget om i 2025/2026 og er i dag innredet med to separate deler med egne kjøkken- og baderomsfasiliteter.

Boligen er betydelig modernisert med blant annet nye våtrom, omfattende oppgradert rør- og elanlegg, nyere vinduer og dører, ny drenering, forsterket fundamentering og balansert ventilasjon.

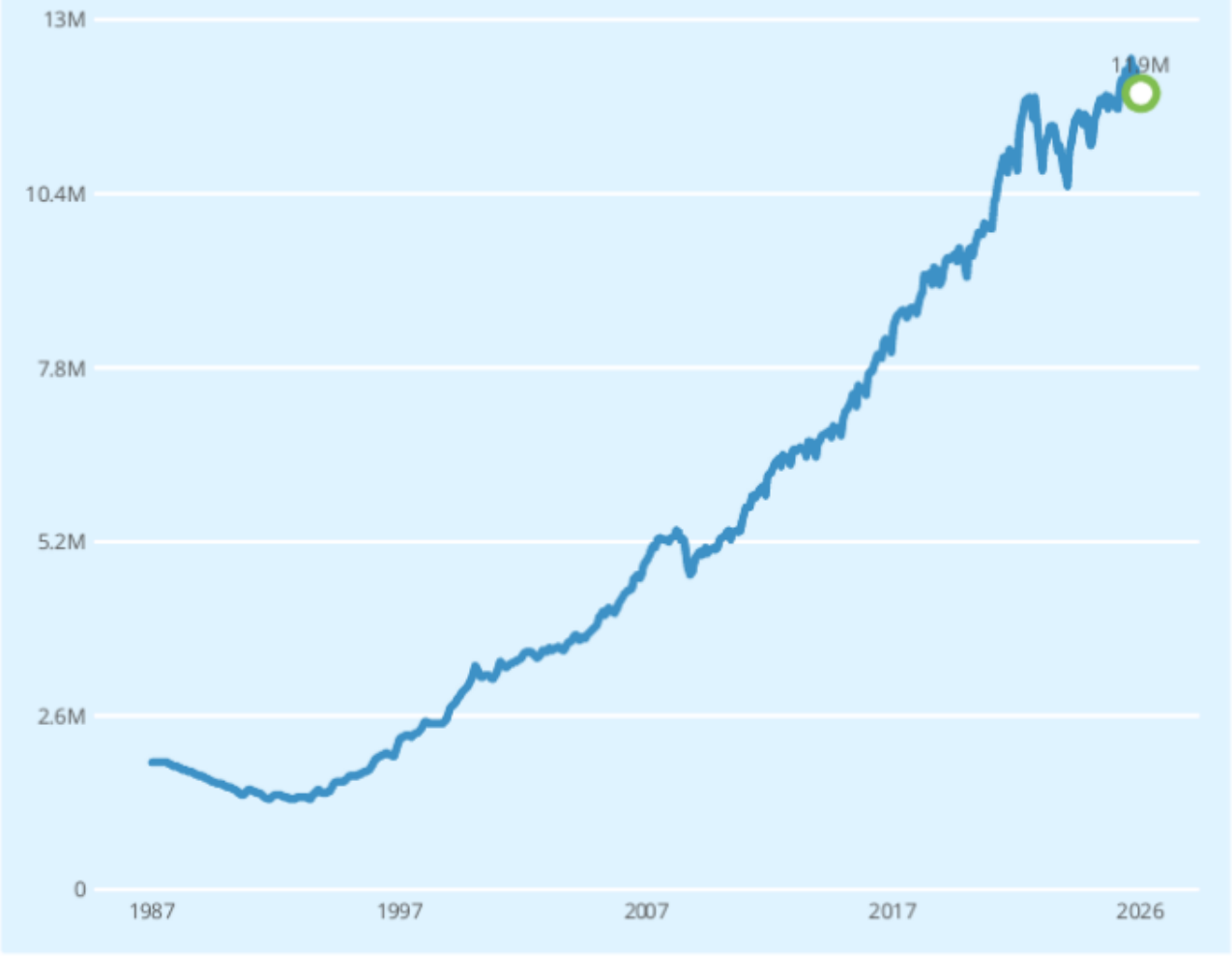
Eiendommen har eiet tomt på ca. 754 m², stor terrasse på ca. 44 m², plenarealer og svært gode parkeringsmuligheter. Familievennlig beliggenhet med kort vei til Lierbyen, skoler, barnehager, idrettstilbud og servicetjenester, samt enkel forbindelse mot Drammen, Asker og Oslo.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.01.2025		23.01.2025	-	4 700 000	-	4 700 000	1
31.08.2006		31.08.2006	-	1 000 000	-	1 000 000	2
19.07.2002		19.07.2002	-	1 400 000	-	1 400 000	2
14.07.1997		14.07.1997	-	780 000	-	780 000	2
01.02.1993		01.02.1993	-	375 000	-	375 000	2
11.05.1988		11.05.1988	-	70 000	-	70 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Gravet ut kjeller og etablert to "hybler". Nærmest totalrenovert

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3404 LIER nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Eneboliger solgt i 3404 LIER siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

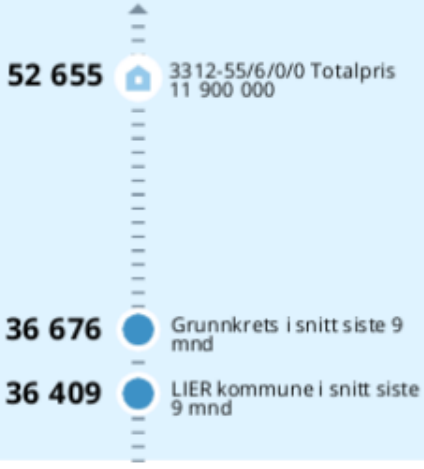


Solgt i snitt i løpet av

81
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Bergflødtveien 9, 3404 LIER

Gnr: 55
Bnr: 65
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig m/hybel

Byggeår: 1981

BRA: 226 m²

BRA-i: 226 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

12	24	11	0	2
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.10.2026

Rapportdato
06.11.2026

Bestiller/rekvirent av rapport

Navn
Sander Gundersen V/ Privatmegleren Drammen

Hjemmelshavere

Navn
Backbit E2 As

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	65	65	0	0	0
1. etasje	93	93	0	0	45
U. etasje	68	68	0	0	0
Totalt m2	**226**	**226**	**0**	**0**	**45**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	65	8	73
1. etasje	93	0	93
U. etasje	68	0	68
Totalt m²	**226**	**8**	**234**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Soverom 4

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Stue/Kjøkken

U. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Kjøkken m/sovealkove
- Stue
- Bad 2
- Bod
- Kjøkken 2
- Trapperom

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Arealene er målt etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende retningslinjer, men det tas forbehold om at mindre avvik kan forekomme. Dette medfører at det kan være noe arealavvik på bygget.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående sveitserkledning. Med bakgrunn i alder, kan det ikke utelukkes noe lafting.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med betongstein.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

2026

- Boligen er ombygd med ny kjeller i perioden 2025/2026.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Ja

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/kjeller**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong, etablert i 2025. (Kilde selger)
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn.

6.2 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Ja**
Er drenering skiftet siden byggeår?	**Ja**

Drenering opplyses være fra 2025.



Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Ja**
Det opplyses at drenering er utført av Anor AS	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Ja**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er etablert med dreneringssystem fra 2025.
Tak- og overflatevann er ført bort via nedløp til drensledning rundt grunnmur. Terrenget har stedsvis fall mot bygning.
Det er dog ikke registrert forhold som tilsier at bygningen er utsatt for overflatevann eller tilbakeslag.
Dreneringen vurderes som funksjonell og i samsvar med forventet utførelse for dreneringssystem av nyere dato. Det foreligger ingen synlige tegn til fuktpåkjenning på grunnmur eller kjellervegger.

TG2 settes med bakgrunn i at deler av terrenget faller mot bygning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrenget rundt bygningen har stedsvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som gir større fuktbelastning mot bygning.
Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering.
Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	**Innredet**
U.etg er innredet	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**
Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3 uten å påvise forhøyede fuktverdier eller fuktmerker.
Alle yttervegger er oppført med åpen konstruksjon og hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	**Platting**
Det er etablert en platting på ca 45m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Plattingen er etablert i 2025/2026.	

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-0

Det er etablert en platting på ca 44m2 oppført i 2025/2026. Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, ytterdør og balkongdør er skiftet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

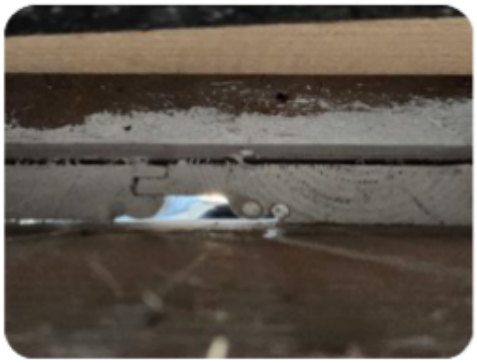
Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer, ytterdør og balkongdør med 3-lags glass fra 2025.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

6.6 Yttervegger





Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er ny kledning. Alder kan ikke bekreftes.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Nei**

Oppsummering av yttervegger TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning.
Kledning er skiftet i moderne tid, men alder kan ikke bekreftes.
Det registreres at kledning er lagt over eksiterende kledning som er en uheldig løsning.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig, stedsvis manglende ventilering av konstruksjonen.
- Musesperre er ikke mulig og kontrollere.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i maanglende/dårlig utførelse av ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangelfull ventilering av kledning.
Konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Sikre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av veggen, i samsvar med byggforskseriens anbefalinger

6.7 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.8 Taktekking





Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekking er skiftet av tidligere eier. Alder kan ikke bekreftes.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking TG-1

Taket er besiktet fra bakkenivå da det ikke er adkomst til tak.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taktekking opplyses være skiftet av tidligere eier. Nøyaktig alder kan ikke bekreftes.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-2

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.
Det er ikke etablert snøfangere på tak.

TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende snøfangere utgjør avvik på personsikkerhet. Konsekvens: Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk. Anbefalte tiltak: Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)







Type loft	**Kaldtloft**
Loftet er inspisert via takluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Ja**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Nei**

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det er ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Fuktmerke rundt takgjennomføring tyder på tidligere lekkasje fra gjennomføring eller kondensproblematikk .
Konsekvens: Risiko for mugg, råte og skader i takkonstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler kontroll over tid og ved behov tetting av gjennomføring, samt utskifting av skadet materiale.

6.11 Renner og nedløp

Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Renner og nedløp er skiftet i nyere tid.

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

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra nyere dato. Alder kan ikke bekreftes.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn







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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
13 mm høydeforskjell i stue.
8 mm høydeforskjell på soverom
6 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-13 mm i ett rom skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: Ingen konkret risiko. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.13 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Element**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Vedovn**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted	TG-1

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

6.14 Kjøkken v/entre hybel







Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2025.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap, og oppvaskmaskin samt nedfelt platetopp.

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

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

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-2

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

6.15 Kjøkken 2 hybel



Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2025.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og levert av Ikea Kjøkken AS
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp samt frittstående kjøl/fryseskap.

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

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

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk. Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer. Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

6.16 Hovedkjøkken



Kjøkkenleverandør
Ukjent

Når ble kjøkkenet sist renovert?
2026

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen oppført i 2026.
Innredningen har glatte fronter og granitt benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, micro, komfyr samt nedfelt platetopp.

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

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

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

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk TG-2

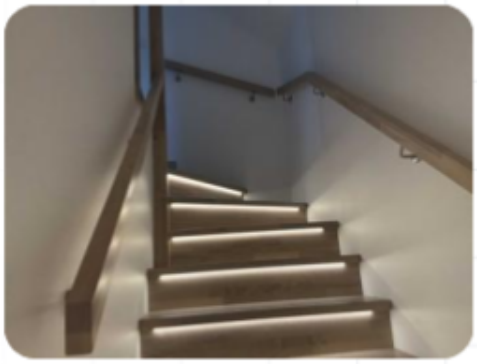
Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

6.17 Trapp





Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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

Oppsummering av trapp TG-1

Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på begge sider og tilfredstiller dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes, mindre knirk registreres samt noe slitasje er påregnelig.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsnettet er skiftet i 2025/2026.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra nyere tid og har Lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kloak er ført over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Avløpsrør har en forventet levetid på ca 50år.

6.19 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
JRG Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Røranlegget er fra perioden 2025/2026.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på alle bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert under trapp, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hele det elektriske anlegget er nytt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**




EL BOSS

Samsvarserklæring

Ordre 11474

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2025/2026
Sikringsskap er plassert i entre og i hybel.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring på hovedparten av anlegget fra El-Boss AS på anlegget.
Det er ikke fremvist egenerklæring på deler av varmekabler i u.etg
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.
Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.21 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2019	
Når var siste service på anlegget?	
Det finnes ikke servicehistorikk på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2025
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Annet**
Plassert under trapp.	

Årstall
2025

Størrelse
198L+120L

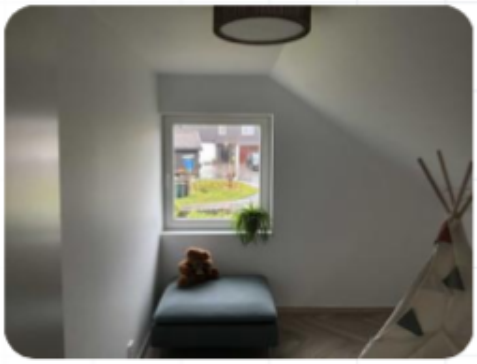
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført 2stk v.v beredere (198L+120L
Beredere er 1 år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

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

6.23 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

1 og 2.etg med balansert ventilasjon.
U.etg med balsentert romventiler samt mekanisk avtrekk fra begge bad.

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

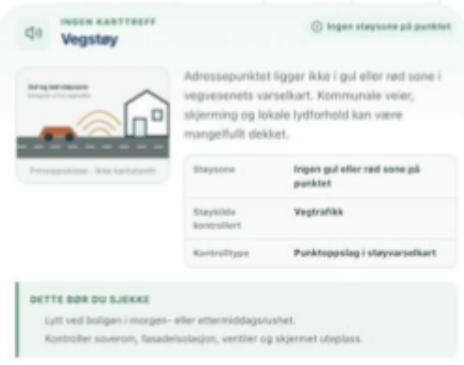
Både balansert og mekanisk avtrekk er fra 2026.

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg i 1 og 2.etg. U.etg med mekanisk avtrekk fra begge bad og romventiler (balansert) på øvrige rom.
Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører. Anlegget ble kontrollert ved befaringen og fremsto å fungere som forutsatt. Filterskift anbefales minimum hver 6. måned.
Forventet teknisk levetid er ca. 25 år ved normalt vedlikehold.

6.24 Støy



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

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.25 Radon



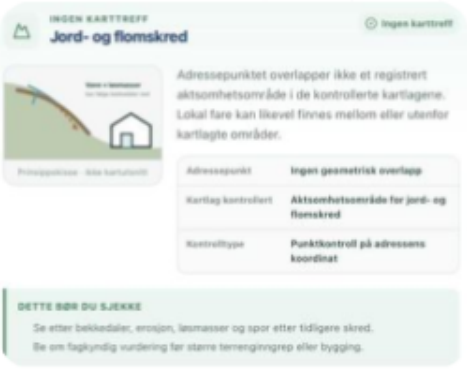
Har bygget radonsperre?	Nei
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Ja
Er det foretatt radonmåling?	Ja

Radonaktsomhet

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

Selger opplyser at det er utført radon målinger med akseptable verdier.
Dokumentasjon ikke fremvist.

6.26 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare — Ikke satt

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

6.27 Fall og ulykkesrisiko

Er det påvist avvik i rekkverkshøyder, trapper eller andre forhold som kan medføre risiko for personskader?	Nei

6.28 Sikkerhetsmessige avvik

Er det registrert sikkerhetsmessige avvik i boligen:	**Nei**

6.29 Lovlighet







Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Ja**

Kjeller:
- Kinorom er omgjort til kjøkken m/sovealkove.
- Rom godkjent som gjesterom, mangler vindu og er ikke godkjent for varig opphold.
- Det er etablert kjøkken i trappegang fra hoveddel.

Utover overnevnte er det ikke avdekket mangler ved lovlighet.

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

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

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

Det er ikke fremvist ferdigattest/brukstillatelse på omsøkte tiltak.

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

1 rom godkjent som soverom mangler vindu og tilfredstiller ikke krav til soverom.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Nei
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.30 Bad V/Entre Hybel

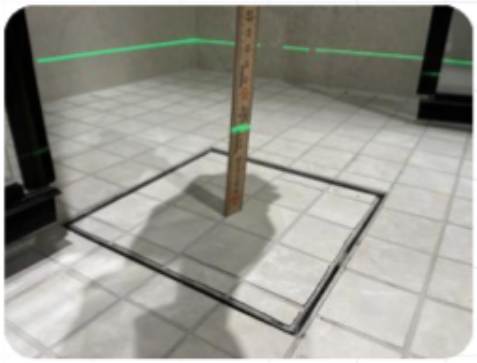
Er det behov for totalrenovering av bad v/entre hybel?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er nytt i 2026.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.31 Overflater



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



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

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 5mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 25år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.32 Membran/tettesjikt





ANOR AS

Garanti sertifikat – Bergfladveien 9, 3404 Lier

Dato: 29.01.2026

ANOR AS bekrefter å ha utført følgende membranarbeider på ovennevnte adresse:

- **Kjelleretasje:** Utført membranarbeider på to bad.
- **1. etasje:** Utført membranarbeider på ett bad.
- **2. etasje:** Utført kontroll av eksisterende membran på bad.

Garanti- og reklamasjonsvilkår

Reklamasjonsfristen for utførte membranarbeider er **5 år fra overleveringsdatoen 29.01.2026**, i henhold til håndverkertjenesteloven, der denne kommer til anvendelse.

Garantiperioden for benyttede membranprodukter og øvrige materialer følger garantivilkårene fastsatt av våre leverandører og produsenter.

Garantien forutsetter normal bruk og vedlikehold av våtrommene.

Eventuell særskilt garanti omfatter ikke skader som skyldes feil bruk, manglende vedlikehold eller inngrep utført av andre etter overlevering. Dette begrenser ikke kundens lovfestede reklamasjonsrett.

For badet i 2. etasje gjelder bekreftelsen kun utført kontroll av eksisterende membran. ANOR AS har ikke utført membranarbeid på dette badet, og kontrollen innebærer ikke en garanti for den eksisterende membranens tetthet eller levetid.

Eventuell særskilt garanti fra ANOR AS forutsetter at betaling for utført arbeid er mottatt. Dette begrenser ikke kundens lovfestede reklamasjonsrett.

Med vennlig hilsen
Anor AS
Ombo S.
Prosjektleder

Er det mulig å inspisere sluket?	—
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-0**

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

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

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

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

6.33 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Selger opplyser å ha etablert drensåpning etter befaring.

6.34 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.35 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

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

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom
Badet er i tillegg oppført i 2026, og det foreligger både dokumentasjon og uavhengig kontroll av utførelsen.
Arbeidene er utført etter gjeldende forskrifter (TEK17) og med kontroll som bekrefter at løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring og utførelse.
Det er ingen synlige indikasjoner på feil eller mangler, og det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å vurdere konstruksjonen uten destruktive tiltak.
På bakgrunn av dette anses hulltaking som unødvendig, da det foreligger tilstrekkelig dokumentert grunnlag for vurdering av konstruksjonen.

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

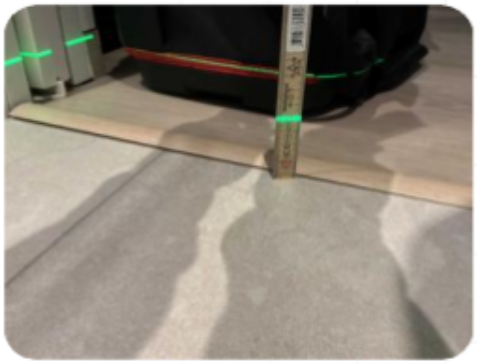
6.36 Bad V/ Hybel

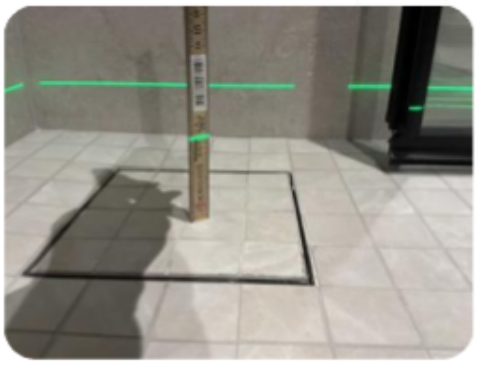
Er det behov for totalrenovering av bad v/ hybel? **Nei**

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

Rommet er nytt i 2026.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.37 Overflater





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

Oppsummering av overflater TG-0

Det registreres 5mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 25år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.38 Membran/tettesjikt





ANOR AS

Garanti sertifikat: – Bergflathveien 5, 3404 Lier

Dato: 29.01.2026

ANOR AS bekrefter å ha utført følgende membranarbeider på ovennevnte adresse:

- **Kjelleretasje:** Utført membranarbeider på to bad.
- **1. etasje:** Utført membranarbeider på ett bad.
- **2. etasje:** Utført kontroll av eksisterende membran på bad.

Garanti- og reklamasjonsrettår
Reklamasjonsfristen for utførte membranarbeider er **5 år fra overleveringsdatoen 29.01.2026**, i henhold til håndverkertjenesteloven, der denne kommer til anvendelse.
Garantiperioden for benyttede membranprodukter og øvrige materialer følger garantivilkårene fastsatt av våre leverandører og produsenter.
Garantien forutsetter normal bruk og vedlikehold av våtrommene.
Eventuell særskilt garanti omfatter ikke skader som skyldes feil bruk, manglende vedlikehold eller inngrep utført av andre etter overlevering. Dette begrenser ikke kundens lovfestede reklamasjonsrett.

For badet i 2. etasje gjelder bekreftelsen kun utført kontroll av eksisterende membran.
ANOR AS har ikke utført membranarbeid på dette badet, og kontrollen innebærer ikke en garanti for den eksisterende membranens tetthet eller levetid.

Eventuell særskilt garanti fra ANOR AS forutsetter at betaling for utført arbeid er mottatt.
Dette begrenser ikke kundens lovfestede reklamasjonsrett.

Med vennlig hilsen
Anor AS
Ombo S.
Prosjektleder

Er det mulig å inspisere sluket?	Ja
Type sluk	Plastsluk
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	Ja
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	Nei
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-0

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

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

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	Ja

6.39 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.40 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.41 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

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

Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.
Det er ingen synlige indikasjoner på feil eller mangler, og det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å vurdere konstruksjonen uten destruktive tiltak.
På bakgrunn av dette anses hulltaking som unødvendig, da det foreligger tilstrekkelig dokumentert grunnlag for vurdering av konstruksjonen.

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

6.42 Hovedbad

Er det behov for totalrenovering av hovedbad?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er nytt i 2026.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.43 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-0**

Det registreres 20mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 20mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 25år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.44 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Langsgående sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**



ANOR AS

Garanti sertifikat – Bergfaathveien 9, 3404 Lier

Dato: 29.01.2026

ANOR AS bekrefter å ha utført følgende membranarbeider på ovennevnte adresse:

- **Kjelleretasje:** Utført membranarbeider på to bad.
- **1. etasje:** Utført membranarbeider på ett bad.
- **2. etasje:** Utført kontroll av eksisterende membran på bad.

Garanti- og reklamasjonsrutiner

Reklamasjonsfristen for utførte membranarbeider er **5 år fra overleveringsdatoen 29.01.2026**, i henhold til håndverkertjenesteloven, der denne kommer til anvendelse.

Garantiperioden for benyttede membranprodukter og øvrige materialer følger garantivilkårene fastsatt av våre leverandører og produsenter.

Garantien forutsetter normal bruk og vedlikehold av våtrommene.

Eventuell særskilt garanti omfatter ikke skader som skyldes feil bruk, manglende vedlikehold eller inngrep utført av andre etter overlevering. Dette begrenser ikke kundens lovfestede reklamasjonsrett.

For badet i 2. etasje gjelder bekreftelsen kun utført kontroll av eksisterende membran. ANOR AS har ikke utført membranarbeid på dette badet, og kontrollen innebærer ikke en garanti for den eksisterende membranens tetthet eller levetid.

Eventuell særskilt garanti fra ANOR AS forutsetter at betaling for utført arbeid er mottatt. Dette begrenser ikke kundens lovfestede reklamasjonsrett.

Med vennlig hilsen
Anor AS
Ombo S.
Prosjektleder

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt? **Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer? **Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-0

Sluk er av type langsgående Purus sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

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

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

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

TG-0

Det foreligger dokumentasjon fra Anor AS.

6.45 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-0

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.46 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-0

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

6.47 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

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

Badet er oppført i 2026, og det foreligger dokumentasjon.
Det er ingen synlige indikasjoner på feil eller mangler, og det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å vurdere konstruksjonen uten destruktive tiltak.
På bakgrunn av dette anses hulltaking som unødvendig, da det foreligger tilstrekkelig dokumentert grunnlag for vurdering av konstruksjonen.

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er nytt og ikke har vært i bruk.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

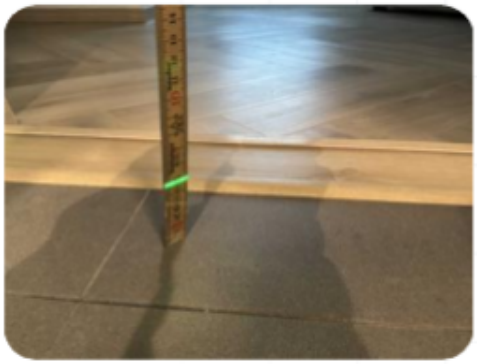
6.48 Bad 2.etg

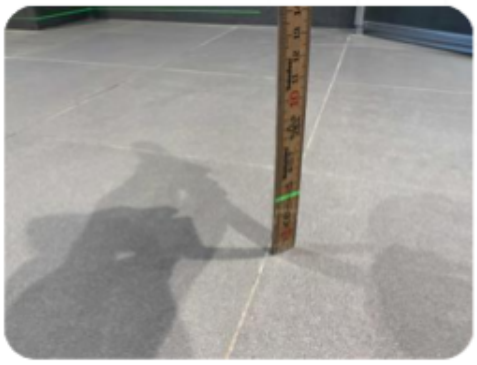
Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg? **Nei**

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

Rommet opplyses være fra 2014.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.49 Overflater







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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det registreres motfall fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 15mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes ikke til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 13år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da lekkasjevann ikke vil ledes sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkeligfall , noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om.

6.50 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	Ja
Type sluk	Langsgående sluk
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	Ja
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	Nei

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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type langsående Purus sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

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

TG-2

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

6.51 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

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

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjesikring/drenering.

6.52 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**

Er ventilering funksjonstestet?	Ja
Har rommet tilluft?	Ja
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.53 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	
Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.54 Overflater

Gulv, vegg og tak

U.etg:
Gulv: Flis i entre og begge bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt betong.
Tak: Malt gips alle rom.

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

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

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.55 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i alle rom u.etg.
- Varmekabler i entre og bad 1.etg.
- Ildsted plassert i stue 1.etg.
- Varmepumpe plassert i stue 1.etg.
- Varmekabler på bad 2.etg.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er etablert med dreneringssystem fra 2025.
Tak- og overflatevann er ført bort via nedløp til drensledning rundt grunnmur. Terrenget har stedsvis fall mot bygning.
Det er dog ikke registrert forhold som tilsier at bygningen er utsatt for overflatevann eller tilbakeslag.
Dreneringen vurderes som funksjonell og i samsvar med forventet utførelse for dreneringssystem av nyere dato. Det foreligger ingen synlige tegn til fuktpåkjenning på grunnmur eller kjellervegger.

TG2 settes med bakgrunn i at deler av terrenget faller mot bygning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrenget rundt bygningen har stedsvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som gir større fuktbelastning mot bygning.
Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og belastning på drenering.
Anbefalte tiltak: Justering av terreng med fall bort fra bygning.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning.
Kledning er skiftet i moderne tid, men alder kan ikke bekreftes.
Det registreres at kledning er lagt over eksiterende kledning som er en uheldig løsning.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig, stedsvis manglende ventilering av konstruksjonen.
- Musesperre er ikke mulig og kontrollere.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i maanglende/dårlig utførelse av ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangelfull ventilering av kledning.
Konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Sikre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av veggen, i samsvar med byggforskseriens anbefalinger

Takkonstruksjon

TG-2

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.
Det er ikke etablert snøfangere på tak.

TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende snøfangere utgjør avvik på personsikkerhet.
Konsekvens: Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.
Anbefalte tiltak: Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det er ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Fuktmerke rundt takgjennomføring tyder på tidligere lekkasje fra gjennomføring eller kondensproblematikk .
Konsekvens: Risiko for mugg, råte og skader i takkonstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler kontroll over tid og ved behov tetting av gjennomføring, samt utskifting av skadet materiale.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
13 mm høydeforskjell i stue.
8 mm høydeforskjell på soverom
6 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-13 mm i ett rom skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Ingen konkret risiko.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfiltervifte som avtrekk.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut av bygget. Det er ikke hensyntatt om dette er lov i borettslaget.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2025/2026
Sikringsskap er plassert i entre og i hybel.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring på hovedparten av anlegget fra El-Boss AS på anlegget.
Det er ikke fremvist egenerklæring på deler av varmekabler i u.etg
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.
Ved behov for nærmere avklaring anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i

samsvar med gjeldende regelverk.

Bad 2.etg

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres motfall fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 15mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning.
Eventuell lekkasje vann vil ledes ikke til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 13år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da lekkasjevann ikke vil ledes sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkeligfall , noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om.

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjesikring/drenering.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Bergflødtveien 9	3404	LIER
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Drammen	83260346	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

i 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

har ikke bod

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende forsikring

Polise/avtalenr.:

1312430

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

ny våtrom i U etasje og 1 etasje.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV dokumentasjon og erklæringer Anor AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt smøre membran

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ble instalert nye sluk

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

utført av Elboss AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV dokumentasjon og erklæringer fra Elboss AS

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

oppgradert sanitær anlegg

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring av Anor AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem og når?

Av Anor AS i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ja.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

ja, har pumpe kum for kjeller etasje og overvanskum med pumpe for drenering

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

litt skjeve gulv i stue 10-13mm

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

byttet vinduer og nyt terrasse

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

utført av Anor AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

ny drenering fra 2025

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Anor AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

ja, kjeller ble innredet.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

ja, det er gjort.

Loft

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

oppgradert el anleget av Elboss AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

erklæringer og FDV

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

det utført av El boss AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

se erklæring og slutt kontroll raporten.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

instalert nytt balansert anlegg i 1 og 2 etasje og minivent og avtreks vifter i i U etasje.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

erklæringer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

det er inredet U etasje

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

ja, det er instalert større terassedør og vinduer.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

ja, tror under etasjen kan brukes som hybel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hva er verdiene?:

under tillate verdier.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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
- [x] Ja

Oppgi type rapport:

kun tilstand rapport som utarbeides nå ved salg.

Er forholdet utbedret?

nei

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

- [x] 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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato

05.11.2026

Signert av

Gvidas Slezas

Bergflødtveien 9

Nabolaget Eikenga - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hegg skole (1-7 kl.) 531 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Egge skole (1-7 kl.) 81 elever, 6 klasser	4 min 3.2 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	9 min 5.4 km
Lier videregående skole 550 elever	9 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bilbo - Lier kommune	8 min
Rådhuset i Lierbyen	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bilbo Linje 63, 66	5 min 0.5 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	10 min 7.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

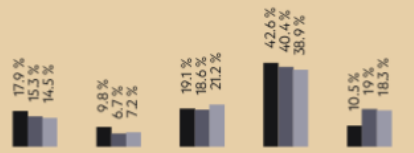
BARNEHAGER

Espira Eikenga barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km
Helgerud Barnegård (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Bakkeli barnehage (1-5 år) 49 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lierbyen	12 min
Rema 1000 Lierbyen	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eikenga	1 015	374
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Eikenga nærmiljøanlegg	3 min
Hegg skole	18 min
Fresh Fitness Lier	14 min
EVO CC Drammen	10 min

«Barnevennlig, stille område. Kort vei til både naturopplevelser og nært til byer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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

enova

Energiattest



Adresse **Bergflødtveien 9, 3404 LIER**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381020**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140430056**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **65**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **264,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **264,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **172,75**

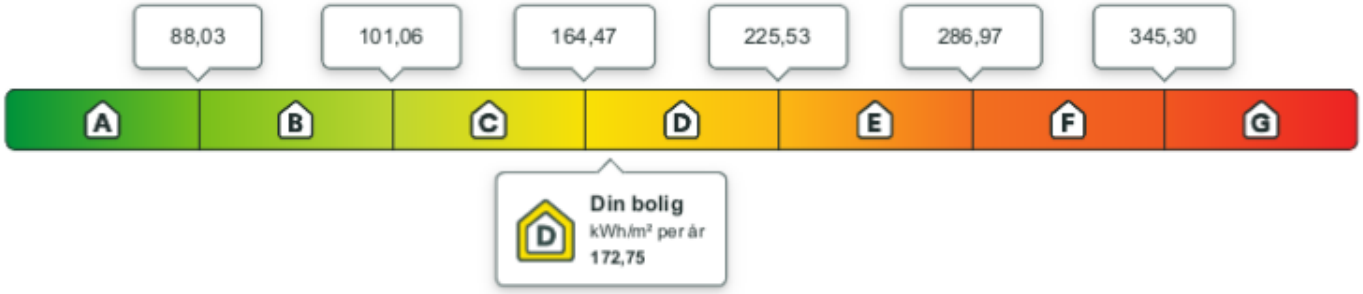
Bergflødtveien 9, 3404 LIER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
51 555,13	**183,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bergflødtveien 9, 3404 LIER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bergflødtveien 9, 3404 LIER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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.

Gnr - Bnr - Festenr

Adresse/Bruksnavn

FV 20

gir herved –

Fullmektigens navn

Opp Synsass. W. Foosnes

fullmakt til å møte og representere meg/oss ved kartforretningen over –

Gnr - Bnr - Festenr

65/5 m.fl.

Kartforretningens dato

30.10.84

x) Fullmakten innebærer at vedkommende kan inngå forlik, ta standpunkt til eventuell voldgift eller grensejusterin
jfr. delingslovens §2–2 og § 2–3.

Drammen
Sted

24.10.84
Dato

e.f.
G. Samuelsen
Hjemmelshavers underskrift

VEGSJEFEN

x) Det som ikke passer må strykes

Kommunens navn (ev. stempel)

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
Oppmålingsavdelingen

MÅLEBREV

J nr 30/84

Målebrev nr 5100

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
65	55	

Bruksnavn eller adresse: Veggrunn

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 30.10.1984 holdt—

Kart- og delingsforretning for del av gnr. 65, bnr. 5. Parsellen skal nyttes til sykkel og gangveg.Målebrevet erstatter tidligere tinglyst målebrev på gnr. 65, bnr. 55, grunnet beregningsfeil. Delingslovens § 5-4.

Forretningen ble rekvirert av—

Berit Egge v/Teknisk sjef

Bestyrer ved forretningen var—

Kristen Sommer

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Lier den 19.03.1987

Kjell Johnsen

Øyvind Olafsen

Dagbokstempel ved tinglysing

Dagbokført 27.03.87 02566

Sorenskriveren i Lier, Røyken og Hurum

Tinglysingsstempel

Tinglyst

Gebyr betalt med kr. 310.-

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr	Jnr
65	55		30/84

Representasjonspunkt: 201912 Y -27968 Z

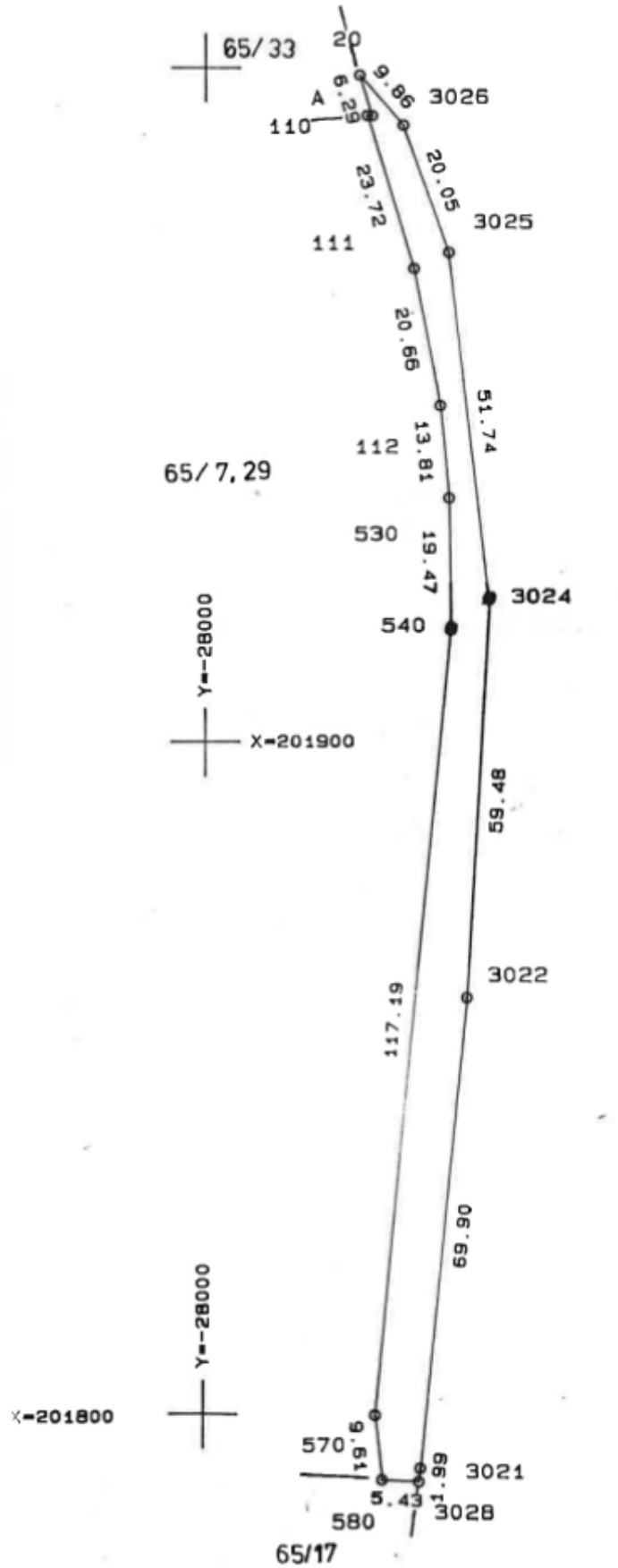
Koordinatsystem: NGO

Målestokk: 1:1000

Målebrev nr: 5100

Kartblad: CJ 043-1-62

Areal: 1288.0 M^2



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
580		201790.32	-27973.41	9.55	
570		201799.87	-27974.52	117.10	
540		201916.57	-27963.78	19.47	
530		201936.04	-27964.06	13.81	
112		201949.79	-27965.35	20.66	
111		201970.09	-27969.21	23.72	
110		201992.79	-27976.10	0.70	
A		201992.75	-27975.40	21.54	
20		201998.76	-27977.25	25.50	
3026		201991.30	-27970.80	20.05	
3025		201972.40	-27964.10	51.74	
3024		201921.00	-27958.20	14.94	
3023		201906.20	-27956.20	44.89	
3022		201861.60	-27961.30	69.90	
3021		201792.00	-27967.80	1.99	
3028		201790.02	-27967.99	5.43	

Gunn Kjersti Westerlund
Bergflødtveien 9
3404 LIER

Dato: 02.07.2020
Saksnr.: 20/07722-2
Deres ref.:

F05Bergflødtveien 9, 55/65, Lier, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 02.07.20 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsyn:

For feiervesenet: Oliver Borgersen

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

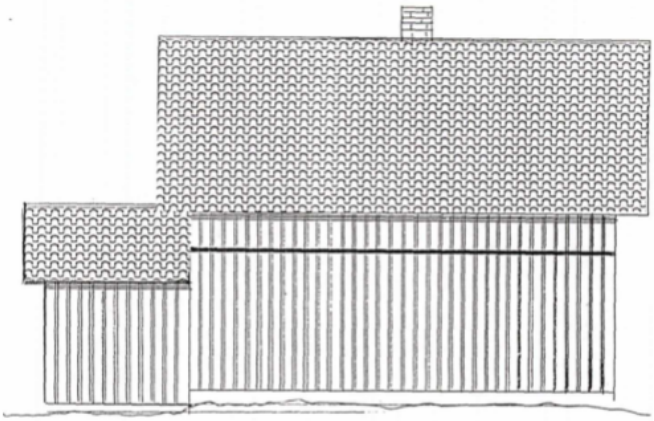
Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Lier kommune
Teknisk etat
Planavdelingen
2615-99

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
21. APR. 1999
J.nr./Ark. 1834/D-06 55/65
Saksbeh. AS



FASADE : SØR



FASADE : BORD.

DRAMMENS HUS & HYTTER AS
Kontor: Schwenckegt. 2, Drammen.
Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen.
TLF.: 32 83 51 51 FAX: 32 89 19 29

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1 : 100

Byggherre: KJELL HUDREID
Byggadr.: BERGFLODTV 9
3400 LIER.

Erstatning for: | Erstatter evt.

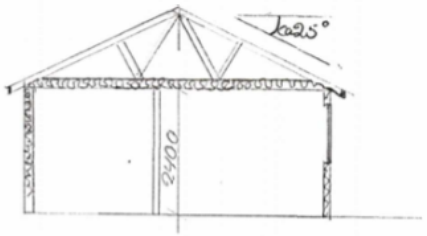
TEGNING NR:

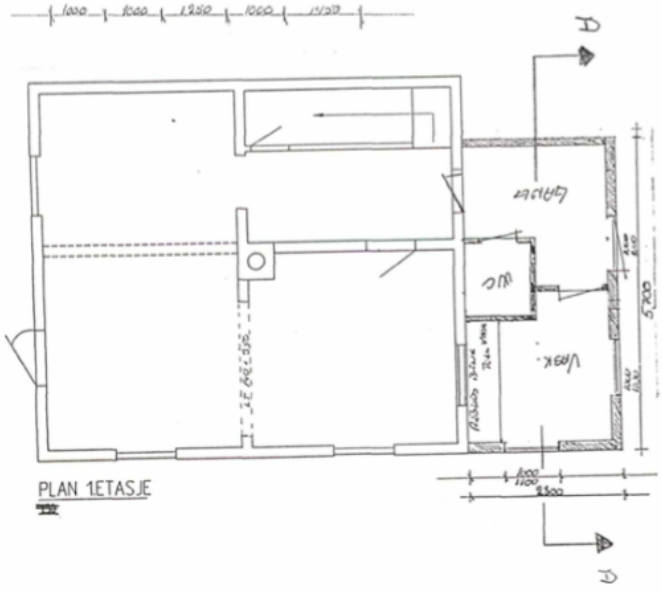
Henvisning | Beregning:



FASADE: ØST

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
21 APR. 1999
J.nr./Ark ..... Saksbeh. .....





PLAN 1ETASJE

DRAMMENS HUS & HYTTER AS
Kontor: Schwenckegt. 2, Drammen.
Post-adr: Boks 262 - 3001 Drammen.
TLF.: 32 83 51 51 FAX: 32 89 19 29

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
			1 : 100	

Byggherre: KJELL INDRELID
Byggadr.: BERGFLØDTV 9

Erstatning for: | Erstattes av:

TEGNING NR:

Henvisning | Beregning:

Utskriftsdato: 20.10.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bergflødtveien 9, 3404 LIER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 289,33 kr
Vann	3 428,47 kr
Sum	**7 717,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	1 346,26 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	1 213,64 kr
Målt forbruk vann	15%	6 m3	29.68	1/1	0 %	178,09 kr	237,45 kr
Målt forbruk avløp	15%	6 m3	58.02	1/1	0 %	348,10 kr	464,14 kr
					Sum	**4 366,04 kr**	**3 261,49 kr**

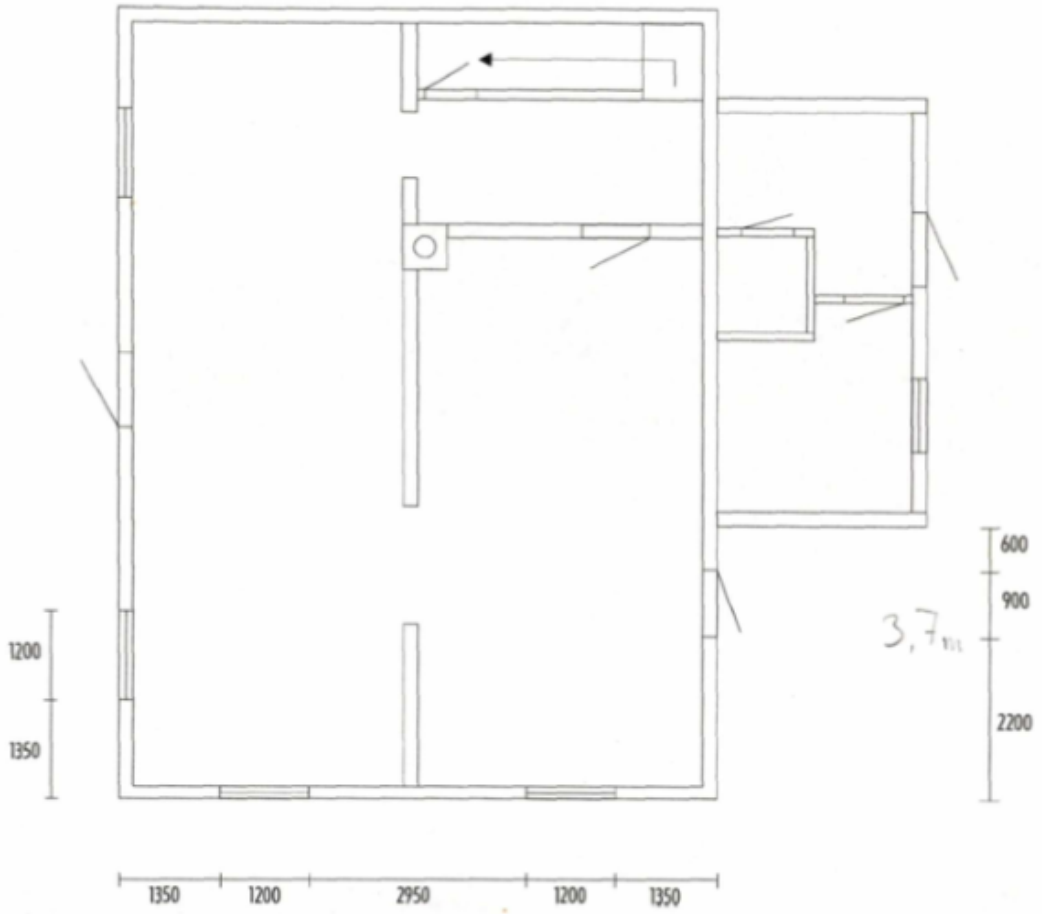
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

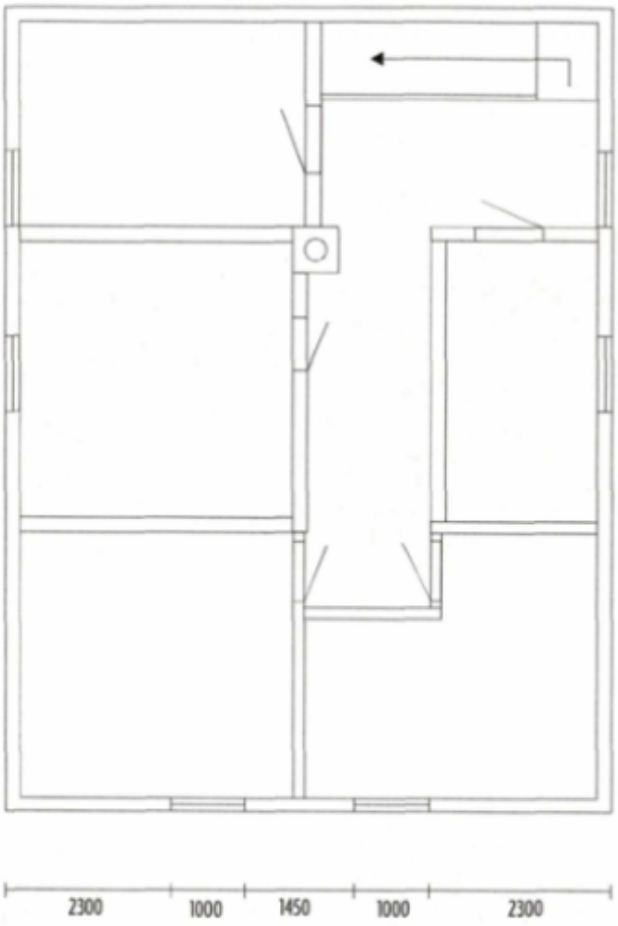
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Planskisse 1.etasje

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
05/---5646

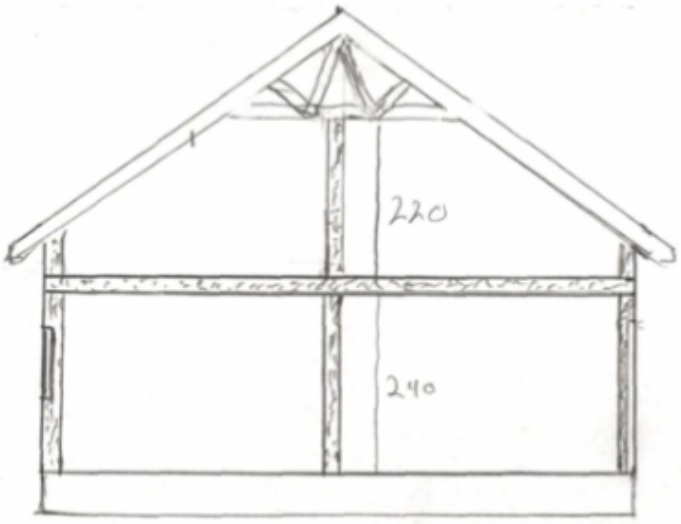
Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk	
			1:100	PLAN
TILTAKSHAVER: Byggherre: TONY WESTERLUND			Erstatning for	Erstattet av
Byggadr.: BERGFLØOT VEGEN 9			TEGNING NR:	E 3
Henvisning	Beregning			



Planskisse 2.etasje

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
05 / - - - 5646

Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk	
			1:100	PLAN
TILTAKSHAVER Byggherre: TONY WESTERLUND			Erstatning for	Erstattet av
Byggadr.: BERGFLØDTVEGEN 9			TEGNING NR: E 4	
Henvisning		Beregning		



Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk	SNITT SYD
			1:100	

Tiltakshaver: TONY WESTERLUND

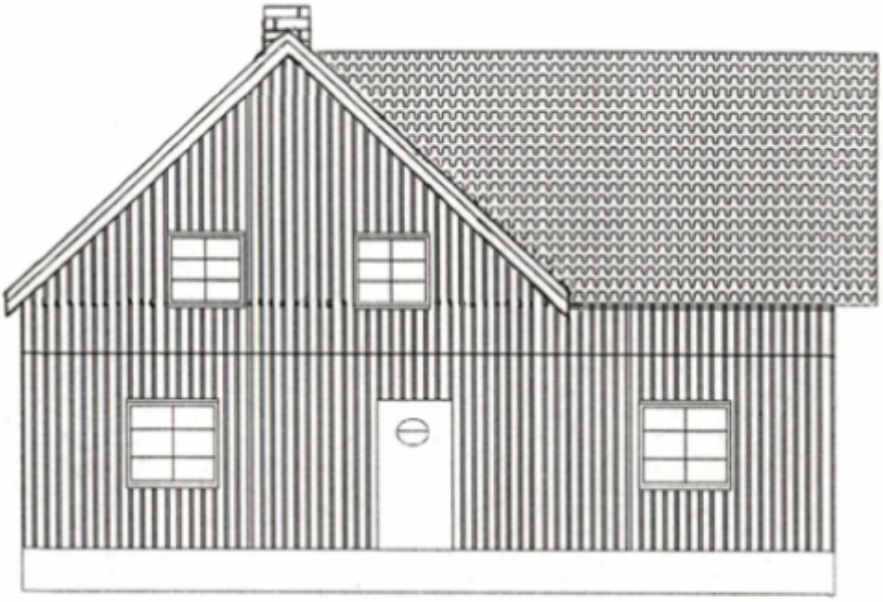
Byggadr.: BERGFLØDTVEGEN 9

Erstatning for | Erstattet av

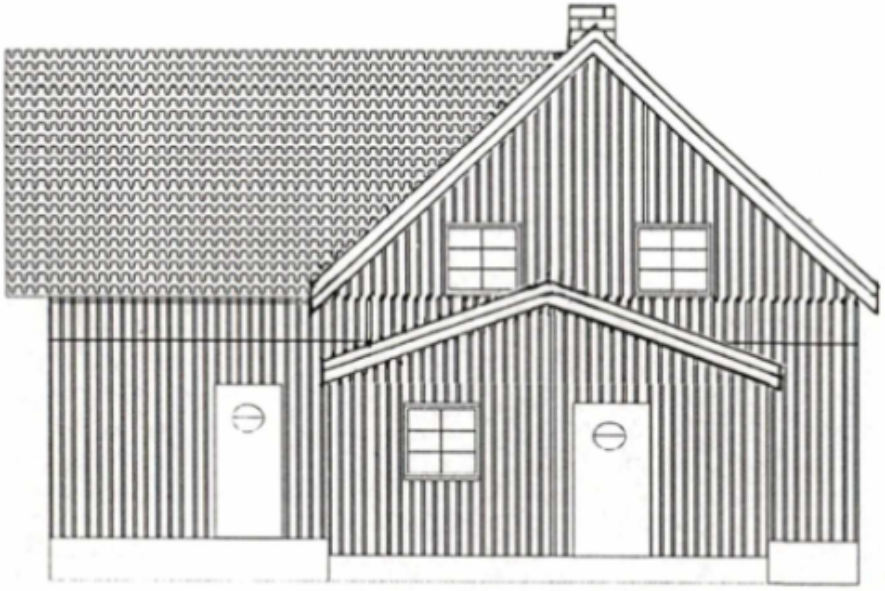
TEGNING NR: E 5

Henvisning | Beregning

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
05/---5646



Fasade: Vest



Fasade: Øst

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
05/---5646

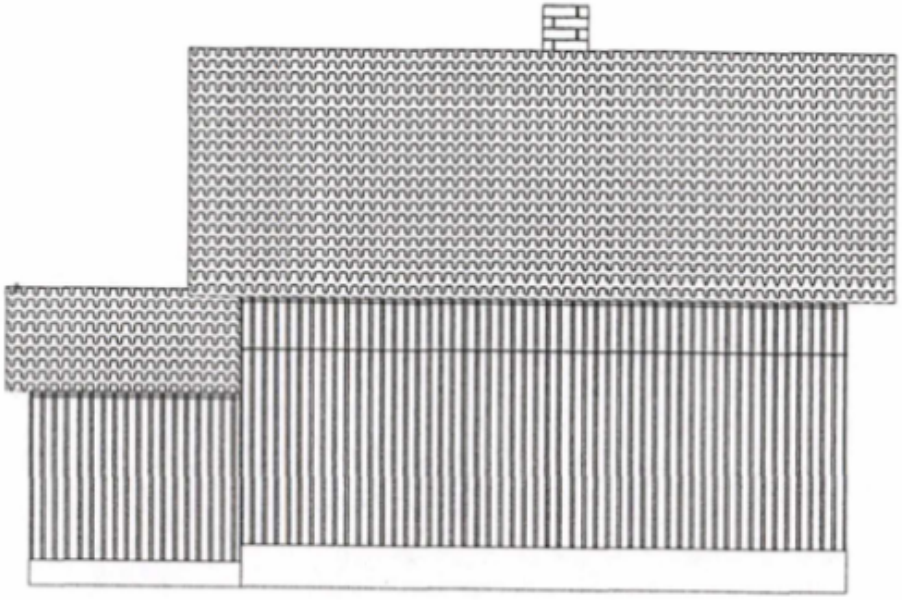
Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	FASADE

TILTAKSHAVER
~~Byggherre~~: TONY WESTERLUND
Byggadr.: BERGFLOOTVEGEN 9

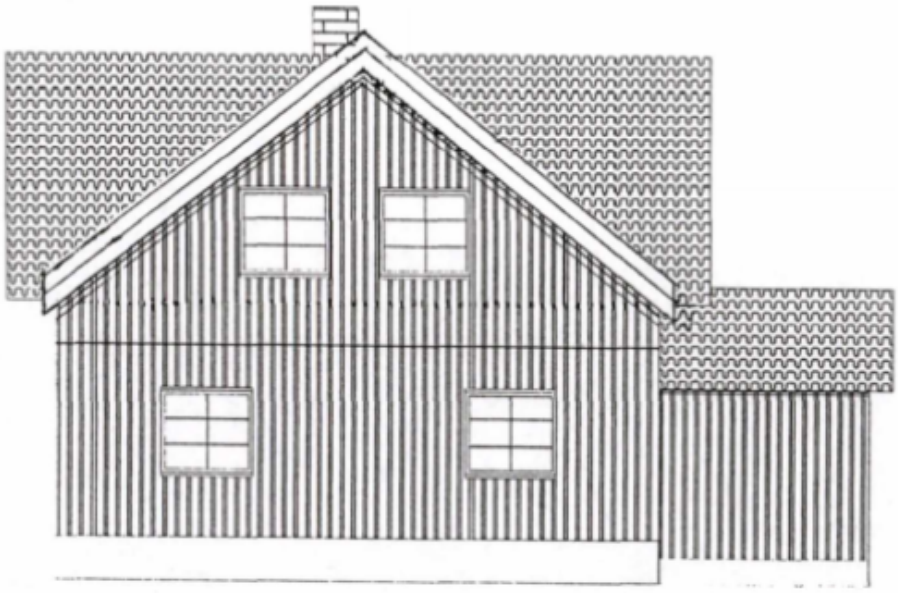
Erstatning for	Erstattet av

TEGNING NR: E 2

Henvisning | Beregning



Fasade: Nord



Fasade: Syd

Dato	Konstr/tegnet	Godkjent	Målestokk	
			1:100	FASADE
TILTAKSHAVER ~~Byggherre:~~ TONY WESTERLUND			Erstatning for	Erstattet av
Byggadr.:			TEGNING NR: E 1	
Henvisning	Beregning			

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
05/---5646


B10
4,0 daa
Maks. 1 etg.
B14
8,7 daa
Maks. 1 etg.
B13
13,4 daa Maks. 1 etg.
B1
38,8 daa
Maks. 2 etg.
Se LIL (sak 02.20
B4
5,5 daa
Maks. 1 etg.
B5
30,4 daa Maks. 1 etg.
SE: 504-902-42
SI
Ø3
17,6 daa
Maks. 1 etg.
F3
F1
5,2 daa
FRIOMRÅDE
BALLPLASS
B12
23,9 daa
Maks. 1 etg.
L42
11,5 daa Maks. 1 etg.
B3
Maks. 1 etg.
B6
21,7 daa Maks. 1 etg.
F2
B17
B18
B11
12,8 daa
Maks. 1 etg.
B7
24,4 daa
Maks. 1 etg.
E15
7,4 daa
Maks. 1 etg.
B9
2,9 daa Maks. 1 etg.
Ø1
7,9 daa Maks. 2 etg.
BARNEHAGE
B16
6,5 daa
Maks. 1 etg.
B8
27,1 daa
Maks. 1 etg.
Ø2
14,7 daa
Maks. 2 etg.
F4
3,9 daa
FRIOMRÅDE
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
VEG 5
VEG 6
VEG 7
VEG 8
VEG 9
VEG 10
VEG 11
VEG 12
VEG 13
VEG 14
VEG 15
VEG 16
VEG 17
VEG 18
TEGNFORKLARING
EIKENGA
VeVa Plan%

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:	**55**	Bruksnr.	**65**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Bergflødtveien 9, 3404 Lier**						

0300 Grunnkart.



Sist lagret: 30.10.2026

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	55	65	0	0

Adresse:	Bergflødtveien 9, 3404 Lier

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	02.07.2020	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	02.09.2021	
Merknader til feiingen:	Stålforing, middels med sot	

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 20.10.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Kommunens navn (ev. stempel)

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Oppmåling

utgår

MÅLEBREV

J nr 30/84

Målebrev nr 5100

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
65	55	

Bruksnavn eller adresse: Veggrunn

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 30.oktober 1984 holdt—

Kart- og delingsforretning for en del av gnr. 65, bnr. 5.
Parsellen skal nyttes til sykkel og gangveg.

Forretningen ble rekvirert av—

Berit Egge v/Teknisk sjef Lier kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Kristen Sommer

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Lier den 07.04.1986

Gunnar Belgum

Øyvind Olafsen

Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel
Dagbokført 16.04.86 03275	Tinglyst
Sorenskriveren i Lier, Røyken og Hurum	Gebyr betalt med kr. 270.-

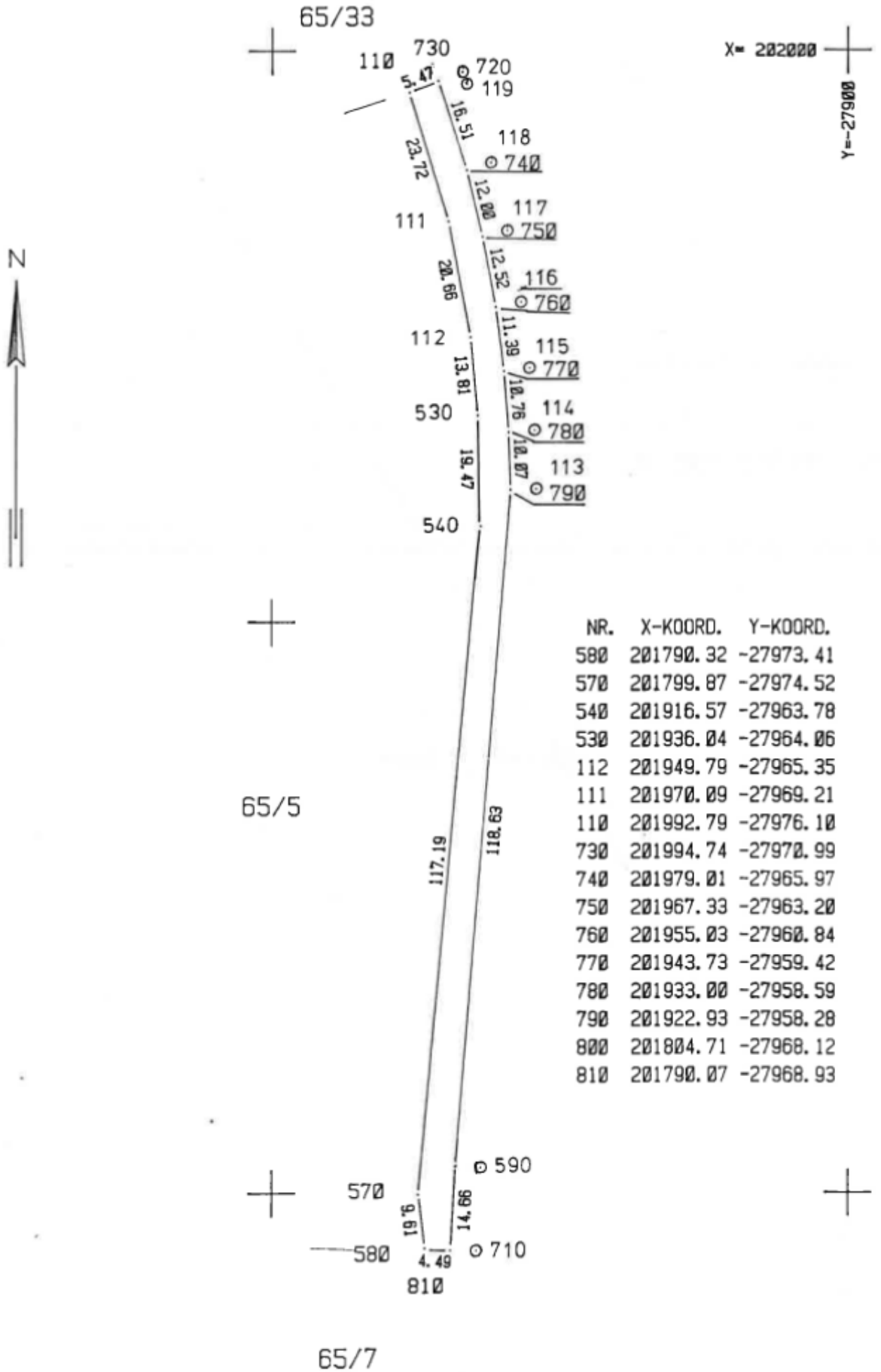
Påtegninger (Retteiser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
65	55	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 201892	Y -27967	Z	30/84
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO AKSE III	1/1000		5100
Kartblad	**Areal**		
25-13	1116.5		



NR.	X-KOORD.	Y-KOORD.
580	201790.32	-27973.41
570	201799.87	-27974.52
540	201916.57	-27963.78
530	201936.04	-27964.06
112	201949.79	-27965.35
111	201970.09	-27969.21
110	201992.79	-27976.10
730	201994.74	-27970.99
740	201979.01	-27965.97
750	201967.33	-27963.20
760	201955.03	-27960.84
770	201943.73	-27959.42
780	201933.00	-27958.59
790	201922.93	-27958.28
800	201804.71	-27968.12
810	201790.07	-27968.93

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

5100

Kommune: Lier

PROTOKOLL FOR KARTFORRETNING

JNR 30/84

Side | - av sider lalt

Adresse/Bruksnavn: Egge	Gnr - Bnr - Festenr.: 65/5
Forretningen gjelder: Fradeling av parsell til gang- og sykkelveg	Parsellbetegnelse:
Rekvirent: Berit Egge v/Lier kommune v/ tekn.sjef	Rekvisisjonsdato: 18/11 1983
Inngår det flere bruksnummer i forretningen:	Består bruksnummeret av flere parseller (teiger):
Forretningens bestyrer: Kristen Sommer	Varslingsmåte (til partene): Brev 21.10.1984
Hjemmelshavers navn: Berit Egge og Marius Egge	Adresse: 3417 Egge
Kjøpers/festers navn: Lier kommune v/teknisk sjef	Adresse: Lier
Forretningen avholdt - (ukedag, dato, kl.): Tirsdag 30. oktober 1984 kl. 10	Sted: v/grense mot Frogner Pleiehjem

PARTER			FREMMØTTE (KVITTERING)
Gnr - Bnr - Festenr	Partsstilling	Navn	
65/5	selger	Berit Egge	*
	"	Marius Egge	Marius Egge
	kjøper	Lier komm.v/tekn.sjef	
Fylkesv. 21	Nabo	Buskerud vegvesen	
		grunnseksjon	Wiggo Foosnes.
65/33	"	Kristian Stausholm	Kristian Stausholm
67/4	"	Martin O. Egge	M. O. Egge

☐ Tillatelse gitt av bygningsrådet ☒ Tillatelse gitt etter delegasjonsinstruks — Dato: 31.1.1984 — Sak:

Forlangte erklæringer:

Servitutter som hviler på arealet forretningen omfatter:

Fremlagte dokumenter (Midlertidig forretning, dokumentasjon av fullmaktsforhold o.l.)
Målebrevskart over gnr.65/17 og 65/33.
For Buskerud vegvesen øøtte med fullmakt Wiggo Foosnes .

Inngåtte avtaler, kort grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc.
Grensen begynner ved gnr.65/17 ved godkj.pel og går på innsiden av veggrøft fram til trepel nord for jordveg på gnr.65/5, videre 1,5 m fra asfaltkant vestre side av gangvegen fram til godkjent pel i grensen mot gnr.67/4. se skisse bak.

*Berit Egge var tilstede men forlot stedet p.g.av andre gjøremål før grensegangen var avsluttet .

I henhold til delingslovens § 1–6, kan forretningen påklages til fylkesmannen

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken. Protokollens innhold er gjort kjent for alle fremmøtte.

Lier (Sted) — 30/10 84 (Dato) — Kristen Sommer (Bestyrerens underskrift)

Nr 5804 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81
K-blankett 58.04

..ommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MÅLEPROTOKOLL

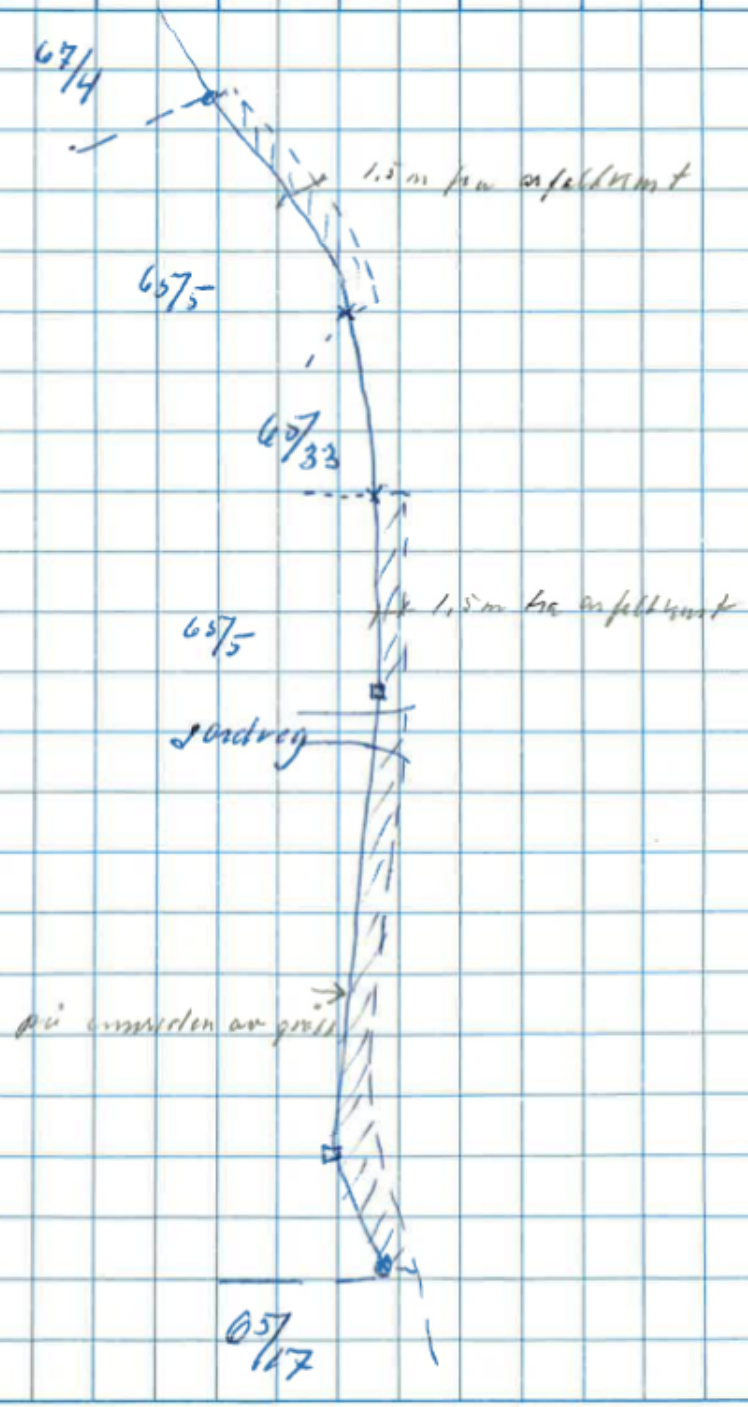
J NR

Eiendommens betegnelse

Side | - av sider i alt

Måledato | Målt av -

Stasjon	Sikt til Nr.	Sikt til Markering	Horisontal-sirkel	Vertikal-sirkel	Målt avstand	Retnings-vinkel	Redusert avstand	Koordinater X	Koordinater Y	Nr.



Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**55**	Bnr:	**65**	Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Bergflødtveien 9, 3404 Lier**						
Eier:	**BACKBIT E2 AS**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			**Beregnet areal: 754 m2.**				

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**M2? Må måles opp.**
Byggtype:	**Enebolig.**
Angivelse av alder:	**?. Nytt inngangsparti i 1991, tilbygg/påbygg i 2005 og fasadeendring i 2025.**

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

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:	**55**	Bnr.	**65**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Bergflødtveien 9, 3404 Lier**						

1350 Reguleringsplan

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

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Egengodkjent av Lier kommunestyre 12. mai 1992, sak 39
§2.6 ny bestemmelse vedtatt av planutvalget i Enklere planprosess, datert 24.04.2018, sak 32/2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIKENGA

GNR. 48, BNR. 3 M.FL.

GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
Byggeområder, trafikkareal, friområder, spesialområde, fareområde og fellesområder.

1.3 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter.

BOLIGBEBYGGELSE - OMRÅDENE B1 OG B14

2.1 I områdene skal det oppføres bygninger til boligformål, samt tilhørende garasjer. BYA max = 30% for område B1, og max 25% for område B14. For område B1 kreves det bebyggelsesplan etter § 28-2 i plan- og bygningsloven.

2.2 Bebyggelsen skal gis et enhetlig preg, og utformes som konsentrert småhusbebyggelse, rekkehusbebyggelse og/eller to- og firemannsboliger med inntil 2 etasjer. Loftsetasje kan, der det ligger til rette for det, innredes.

2.3 Det skal for hver bolig bygges garasje, eventuelt i felles anlegg, samt avsettes areal til 1,5 biloppstillingsplasser.

2.4 Før søknad om byggetillatelse behandles for område B14, skal bygningsrådet godkjenne plan for bebyggelsen i området. Planen skal vise bygningers plassering og bruk av utomhusarealene.

2.5 Innenfor område B14 er det inntatt en buffersone med bredde 4m mot jordbruks-arealene. Ved utbygging skal denne sonen beplantes med hekk e.l. Det skal også settes opp voll eller tilsvarende skjerming. Buffersonen skal være etablert før det gis brukstillatelse.

OMRÅDENE B2 - B13 SAMT B15 OG B16

2.6 I områdene skal oppføres bebyggelse til boligformål, samt tilhørende garasjer.

Gang- og sykkelveg i forlengelsen av Veg 9 i felt B6, tillates benyttet som adkomst for gbnr. 48/24, 48/109, 48/126, 49/40, 49/50 og 49/56.

2.7 På den enkelte tomt må ikke mer enn 20% av tomtens areal bebygges (tillatt bebygd areal, BYA = 20%).

2.8 Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende eneboligbebyggelse i en etasje, med tillegg for eventuell innredet loftetasje. Sokkeletasje kan, dersom terrenget ligger til rette for det , innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Eventuell loftsetasje skal ha maks. høyde 3,5 m fra bjelkelag til topp møne. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

2.9 Innenfor hvert delområde skal den nye bebyggelsen tilpasses den tilstøtende, eksisterende bebyggelse med hensyn til form, materialbruk og farger.

OMRÅDE B17

3.1 I området kan oppføres bebyggelse til boligformål, samt tilhørende garasjer.

3.2 På den enkelte tomt må ikke mer enn 25% av tomtens areal bebygges (tillatt bebygd areal, BYA = 25%).

3.3 Maksimal tillatt gesimshøyde innenfor området er 7 meter.

3.4 Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner § 8.2.

3.5 Før det gis byggetillatelse innenfor området, skal det dokumenteres at støyforhold ligger innenfor anbefalinger i miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 "Retningslinjer for vegtrafikkstøy – planlegging og behandling etter bygningsloven"

OMRÅDE B18

3.6 I området kan oppføres bebyggelse til boligformål, samt tilhørende garasjer.

3.7 På den enkelte tomt må ikke mer enn 20% av tomtens areal bebygges (tillatt bebygd areal, BYA = 20%). For oppføring av flerfamiliehus, rekkehus og kjedete boliger, kan 25% av tomten bebygges (tillatt bebygd areal, BYA = 25%).

3.8 Maksimal tillatt gesimshøyde innenfor området er 3,5 meter.

OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL

4.1 I området O1 kan oppføres bygninger til barnehage og/eller annen offentlig bebyggelse.
Mot jordbruksarealene skal et belte på 4m enten beplantes eller skjermes med voll o.l. Skjermbelte skal være etablert før det gis brukstillatelse. Maks. bebygd areal settes til BYA = 15%.

4.2 I området O2 kan oppføres offentlige bygninger (f.eks. aldersboliger, kulturhus e.l.). I disse kan innredes kontorer og lokaler for annen offentlig virksomhet. Maks. utnyttelse BYA = 10%.

4.3 I område O3 kan oppføres bygninger for driftsavdelingen ved kommunens tekniske etat. Dette omfatter lokaler for verkstedsfunksjoner, lager, kontorer og personalrom. Bygningsrådet kan tillate innredet vaktmesterbolig. Det tillates utendørs lagring. Slik lagring skal innhegnes og skjermes. Maks. utnyttelse BYA = 15%.

4.4 Bebyggelsen skal i form, farge og materialbruk tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket.

4.6 Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til bygningsrådets krav.

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL A1.

5.1 UTGÅR (se 3.6 - 3.8).

FRIOMRÅDER

6.1 I friområdene kan det opparbeides gangveger, og anlegg for lek og ballspill. Det kan med bygningsrådets tillatelse også oppføres mindre bygninger med tilknytning til nevnte aktiviteter.

6.2 Felles lekeplass innenfor område B3 eies og vedlikeholdes av samtlige bolig-eiendommer innen områdene B2, B3 og B7.
Unntatt fra dette er eiendommene 52/31 til 52/42 og 52/136 langs Vestre Eikenga.

SPESIALOMRÅDER

7.1 I fareområdet langs høyspentledningen kan det ikke anlegges lekeplasser eller oppføres boligbebyggelse eller annen bebyggelse med tanke på innredning av rom for varig opphold.

7.2 Det kan i området oppføres garasjer og anlegges parkeringsplasser i henhold til særskilte bestemmelser i forskrifter for elektriske anlegg.

7.3 I frisiktsoner må verken terreng, vegetasjon eller gjenstander rage høyere enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3312 - LIER
Gårdsnummer:	55
Bruksnummer:	65

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.11.2026 kl. 12:44
Produsert av:	Eli Annette Erdal Adriansen
Attestert av:	Lier kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BERGFLØDTVEGEN 9
Etableringsdato:	06.09.1995
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 65	754,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		934748980	BACKBIT E2 AS		Vestsideveien 80 3077 SANDE I VESTFOLD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		934748980	BACKBIT E2 AS		Vestsideveien 80 3077 SANDE I VESTFOLD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6628829	569218		754,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2024 3312 - 55/65 3049 - 55/65	smatmynd	01.01.2024

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3049 - 55/65 Omnummerert fra: 0626 - 55/65			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.09.1995			PEK	
Kart- og delingsforretning	58/95	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0626 - 55/6	-765	
		Mottaker	0626 - 55/65	765	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	10.12.2012			0626elb	10.12.2012
Annen forretningstype	2012/6282				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0626 - 48/205	1 677,1
Berørt	0626 - Mnr mangler	0
Berørt	0626 - 48/26	0
Berørt	0626 - 48/27	0
Berørt	0626 - 48/40	0
Berørt	0626 - 48/41	0
Berørt	0626 - 48/49	0
Berørt	0626 - 48/57	0
Berørt	0626 - 48/59	0
Berørt	0626 - 48/102	0
Berørt	0626 - 48/106	0
Berørt	0626 - 48/129	0
Berørt	0626 - 48/131	0
Berørt	0626 - 48/164	0
Berørt	0626 - 55/6	0
Berørt	0626 - 55/22	0
Berørt	0626 - 55/65	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bergflødtveien	1475	9						Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Grunnkrets	0204	Eikenga	
						Stemmekrets:	2	Hegg	
						Kirkesokn:	04041301	Frogner	
			6628836	569216		Postnr.område:	3404	LIER	
						Tettsted:	2003	Drammen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	140 430 056	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6628836 Øst: 569216	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1475 Bergflødtveien 9	H0101	Bolig	0	0		0	0	55/65

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0626-0012-059	HOVEDBYGNING, HELGERUD, LIERBYEN

Bygningsnr:	140 430 056	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	48	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6628836 Øst: 569216	Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	22.06.2005
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	20.10.2010
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført					Midlertidig brukstillatelse:	
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	0	29	0	29	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/65

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TONY ANDRE WESTERLUND		BERGFLØDT VEIEN 9 3408 TRANBY

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 13 033 250
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6628822 Øst: 569214
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.06.1995
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	31.08.1995
Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Bygging avlyst:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	

Etasjer

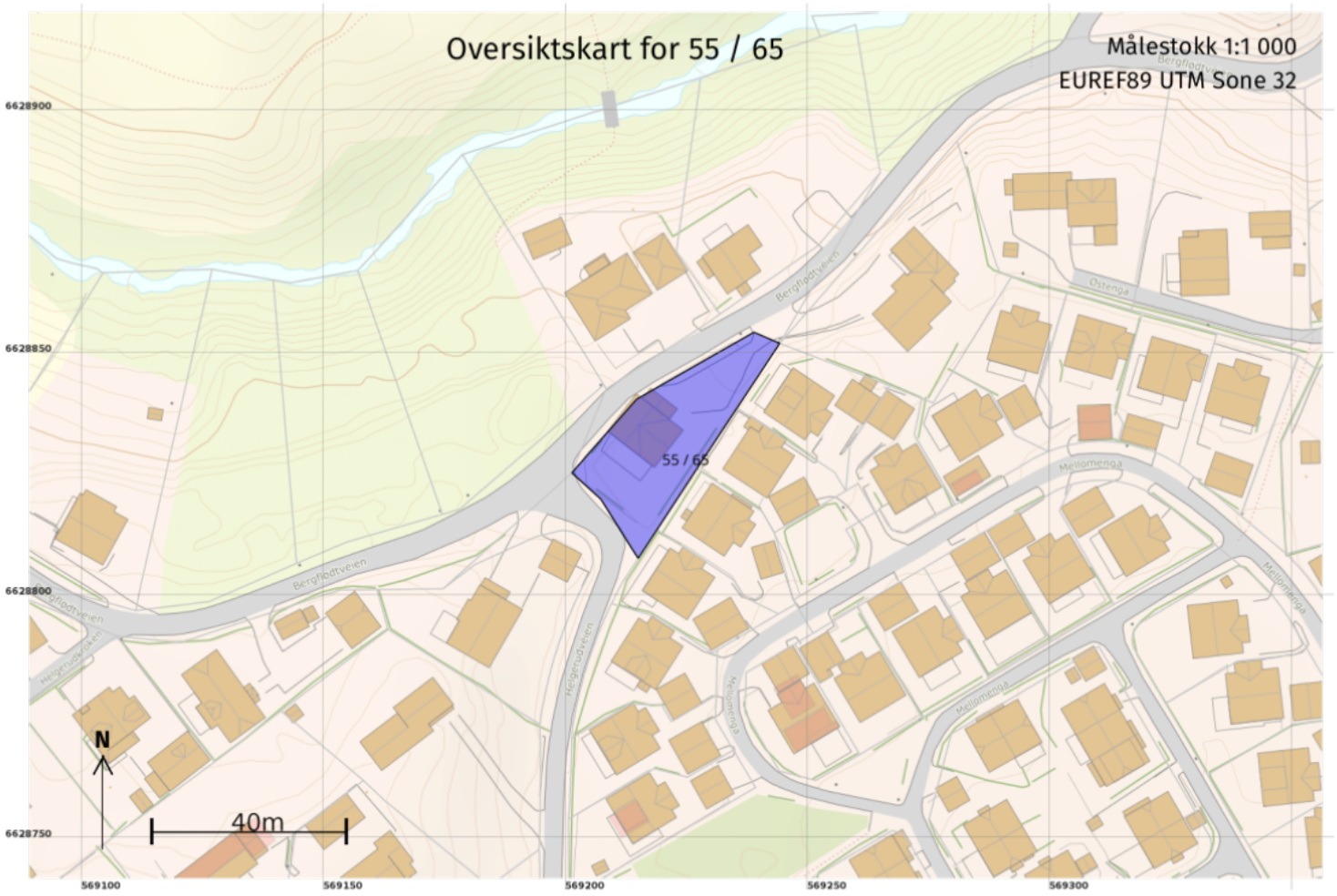
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

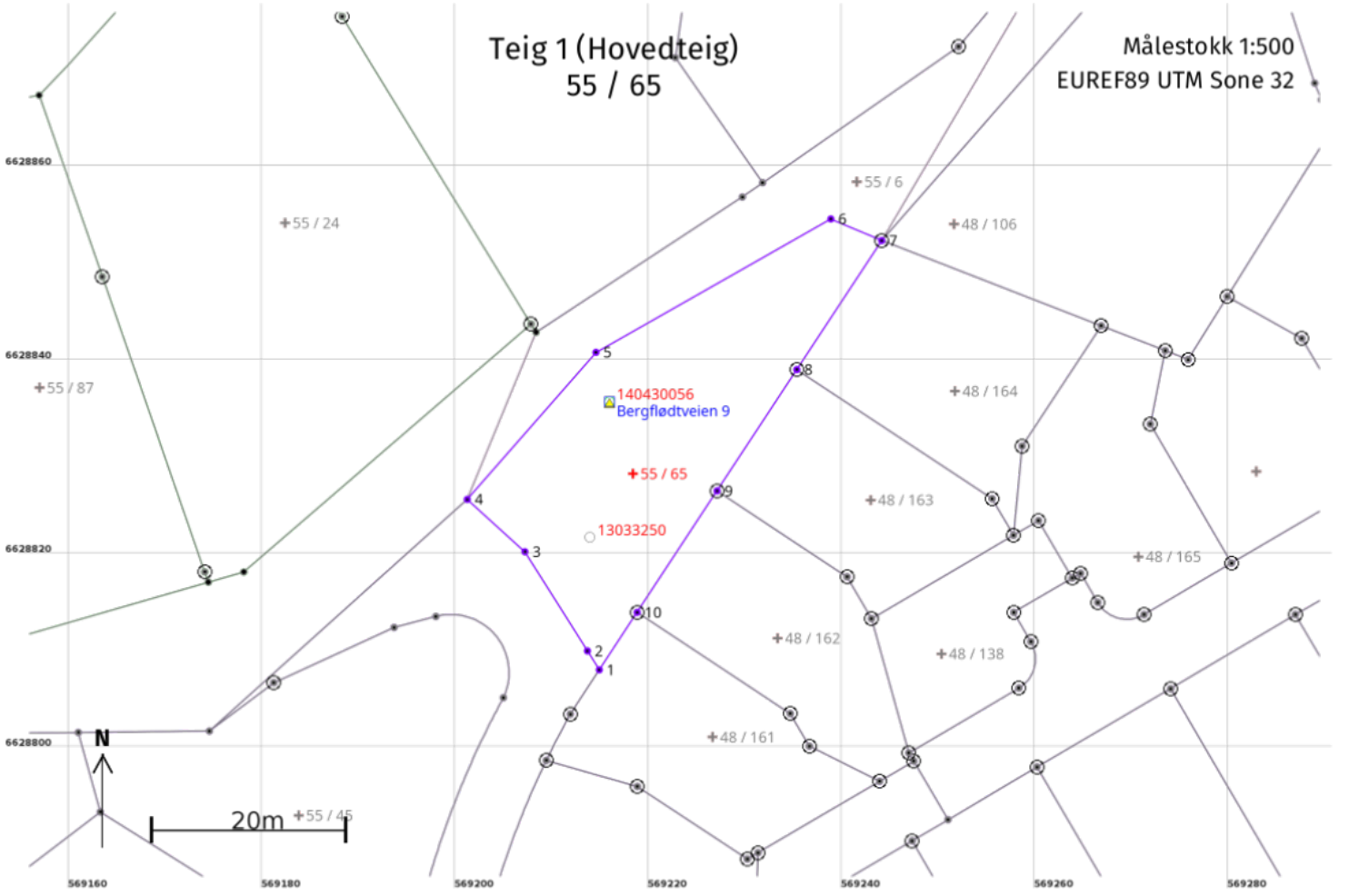
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/65

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FINN BJØRNØ		BERGFLØDTVEGEN 9 3400 LIER


Oversiktskart for 55 / 65
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
55 / 65
Bergflødtveien
Helgerudveien
Mellomenga
Østenga
N
40m
6628900
6628850
6628800
6628750
569100
569150
569200
569250
569300


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 65
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6628860
6628840
6628820
6628800
569160
569180
569200
569220
569240
569260
569280
+55 / 24
+55 / 6
+48 / 106
+55 / 87
+48 / 164
+48 / 163
+48 / 165
+48 / 162
+48 / 138
+48 / 161
+55 / 45
140430056
Bergflødtveien 9
+55 / 65
13033250
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 754,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6628829 **Øst:** 569218

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6628808,33	569214,96	2,31	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
2	6628810,28	569213,73	12,10	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
3	6628820,51	569207,26	8,04	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
4	6628825,91	569201,30	20,18	Ukjent	63 Genererte data: Fra annen geometri	36	
5	6628841,08	569214,61	27,92	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
6	6628854,84	569238,90	5,71	Ukjent	63 Genererte data: Fra annen geometri	36	
7	6628852,61	569244,16	15,95	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
8	6628839,30	569235,38	14,99	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
9	6628826,79	569227,13	15,01	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
10	6628814,26	569218,87	7,10	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
L I E R	58/95	6744	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	55	65	
	Bruksnavn/adresse: Bergflødtvegen 9		
Areal	755 M²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.06.93
Rekvirent	Rigmor og Finn Bjørnø
Bestyrer	Hallstein V. Elden
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 55, bnr 6. Parsellen fikk registerbetegnelsen gnr 55, bnr 65.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lier	06.09.95	Øyvind Olafsen	Hallstein V. Elden

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
TINGLYST 12 SEPT. 1995 DRAMMEN BYRETT DAGBOKNR: 13386	

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
55	65	

Representasjonspunkt
X 199549 Y -27220 Z

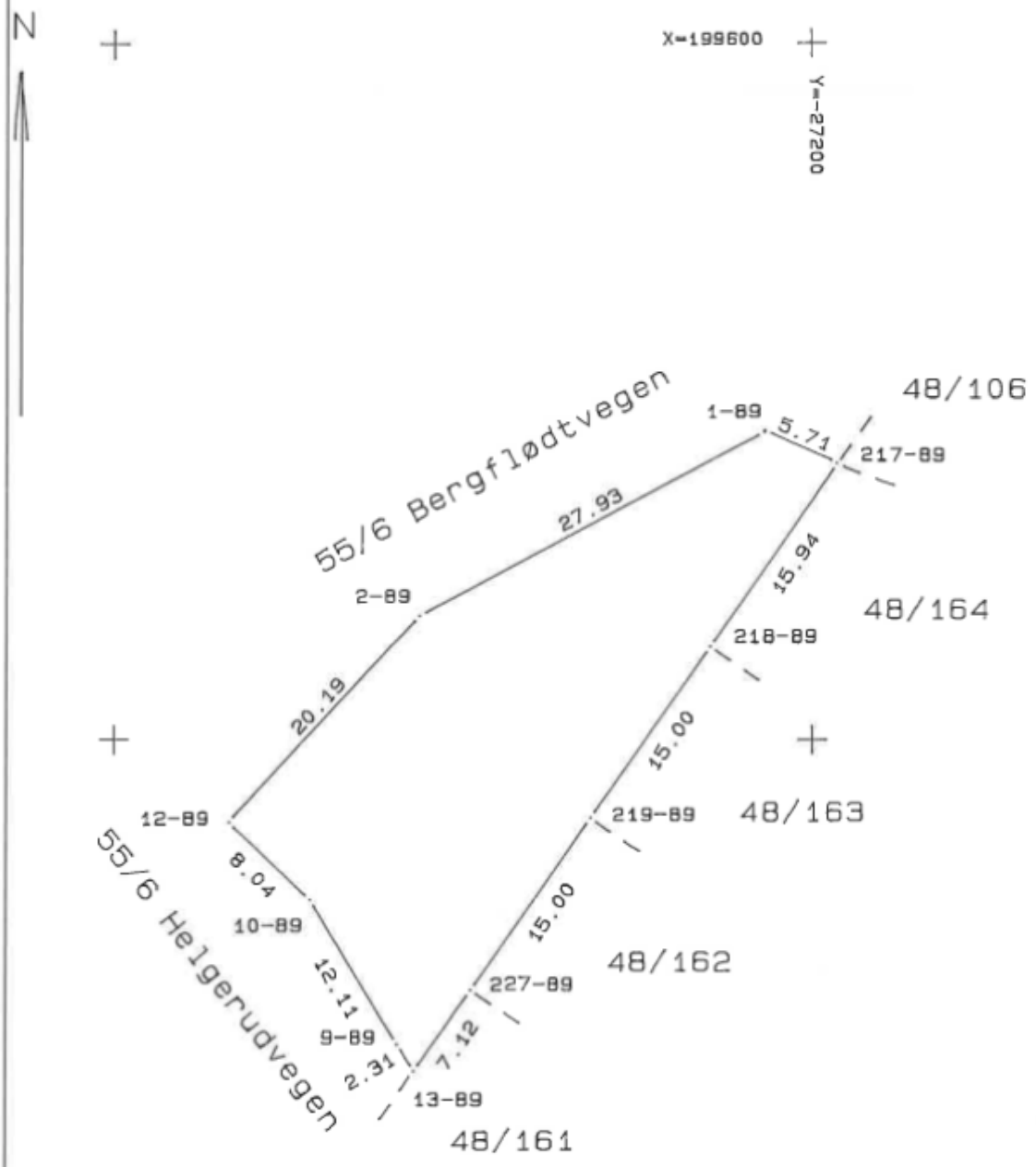
Kartblad	x	Landsnett
CJ042-1-30		

Målestokk	Areal
1: 500	755 M²

MÅLEBREVKART

Jnr
58/95

Målebrev nr
6744



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1-89	Off.gkj.grmr. i jord	199572.11	-27203.37		
217-89	Off.gkj. grensemerke	199569.74	-27198.18	5.71	
218-89	Off.gkj.grmr. i jord	199556.66	-27207.29	15.94	
219-89	Off.gkj.grmr. i jord	199544.36	-27215.87	15.00	
227-89	Off.gkj.grmr. i jord	199532.05	-27224.45	15.00	
13-89	Umerka punkt	199526.22	-27228.52	7.12	
9-89	Off.gkj.grmr. i jord	199528.20	-27229.70	2.31	
10-89	Off.gkj.grmr. i jord	199538.60	-27235.90	12.11	
12-89	Off.gkj.grmr. i jord	199544.15	-27241.72	8.04	
2-89	Off.gkj.grmr. i jord	199558.98	-27228.02	20.19	
				27.93	

Lier kommune

E 1 side 1 av 1

Eksisterende situasjon. Kjeller. 1:50



Fremtidig situasjon. Kjeller. 1:50



2024-358

Bergfløtveien 9, 3404 Lier

2024-358

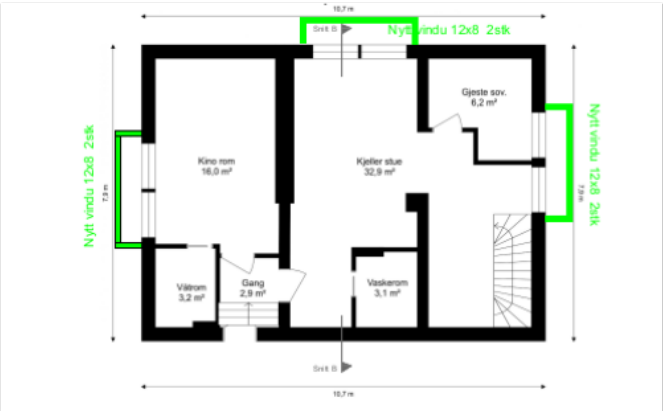
24-01-2025 1

Horizone Capital AS

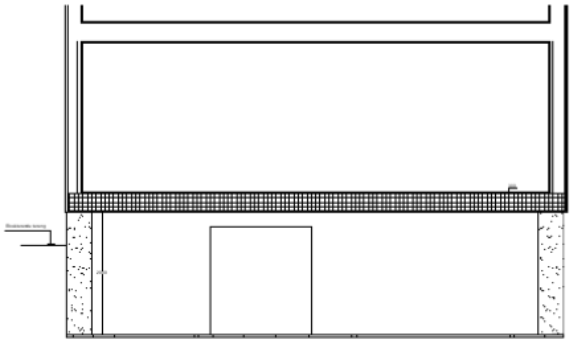
Eksisterende situasjon. Kjeller. 1:50



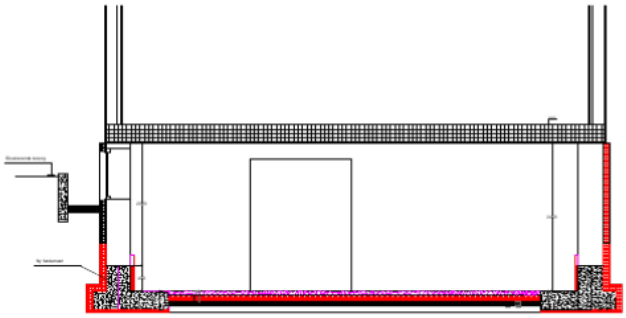
Fremtidig situasjon. Kjeller. 1:50



Eksisterende situajson
Sintt A U etasje. 1:30



Fremtidig situajson
Sintt B U etasje. 1:30



2024-358

1

Bergflødtveien 9, 3404 Lier

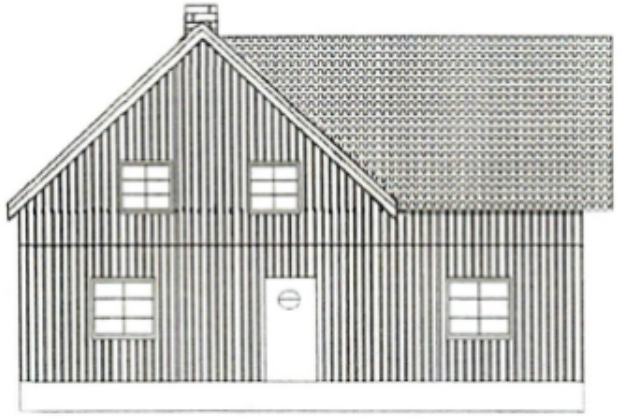
Eksisterende og nye plan løsning Kjeller

2024-358 AG GS SL

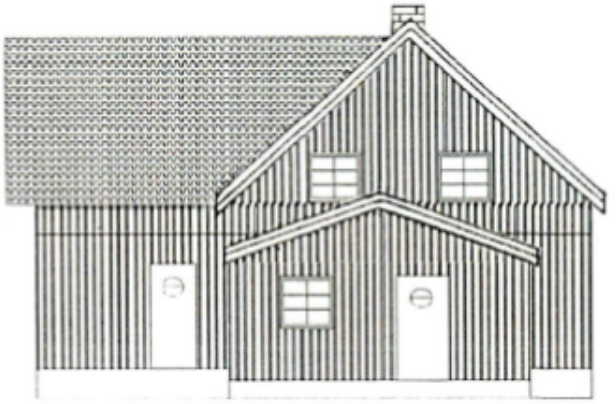
24-01-2025 1

Horizone Capital AS

Eksisterende

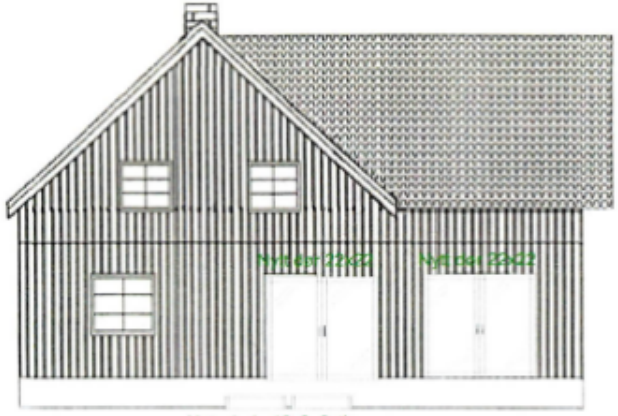


Fasade: Vest

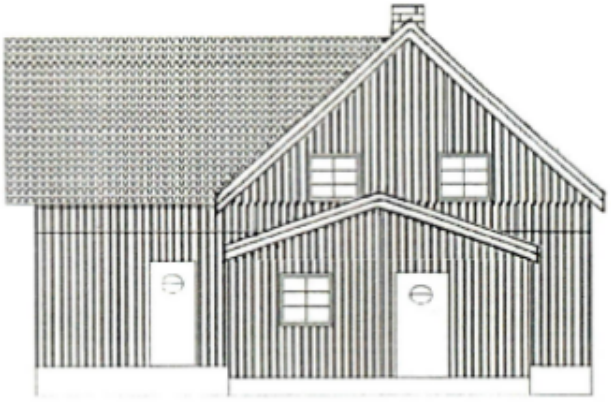


Fasade: Øst

Ny fassade



Fasade: Vest



Fasade: Øst

Bergflødtveien 9, 3404 Lier

2024-358

24-01-2025 1

Horizone Capital AS

Eksisterende situasjon. Kjeller. 1:50



Fremtidig situasjon. Kjeller. 1:50



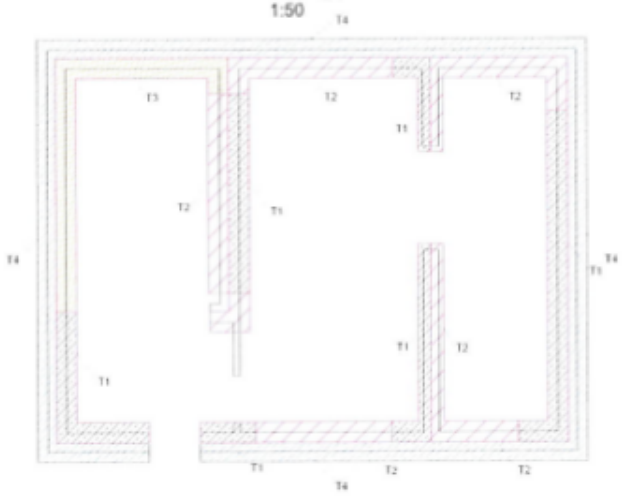
Bergflødtveien 9, 3404 Lier

2024-358

24-01-2025 1

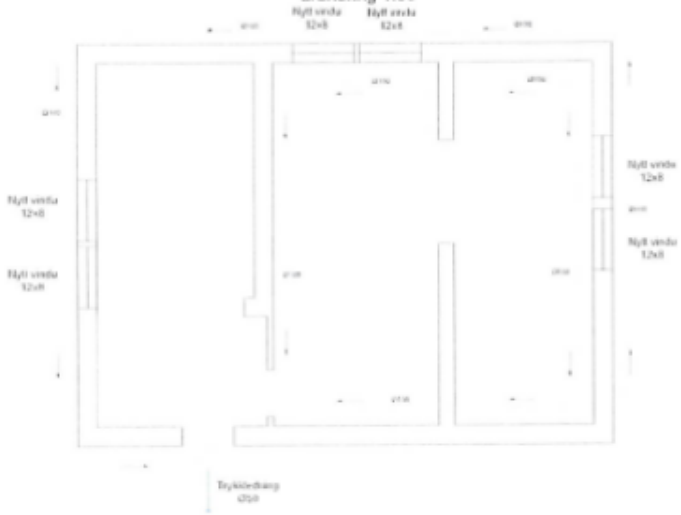
Horizone Capital AS

Fundamenteringsplan
1:50

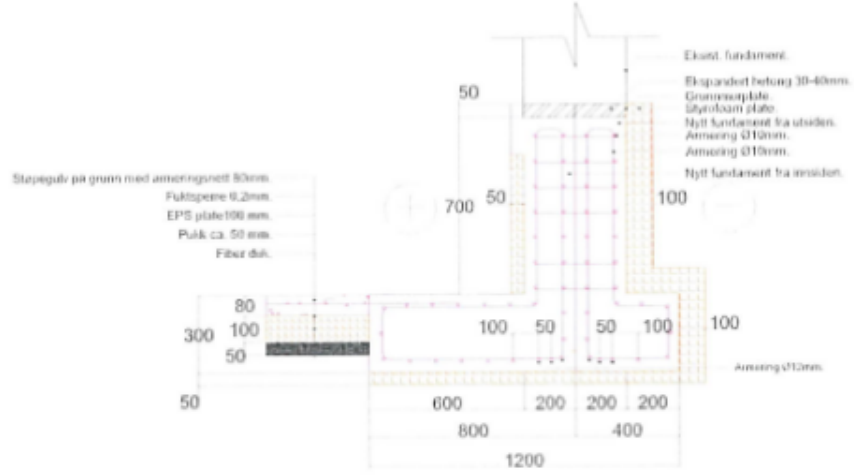


T1- Trinn 1
T2- Trinn 2
T3- Trinn 3
T4- Trinn 4

Plan for nye vinduer og drenering 1:50



Skisse av nytt fundament
1:10



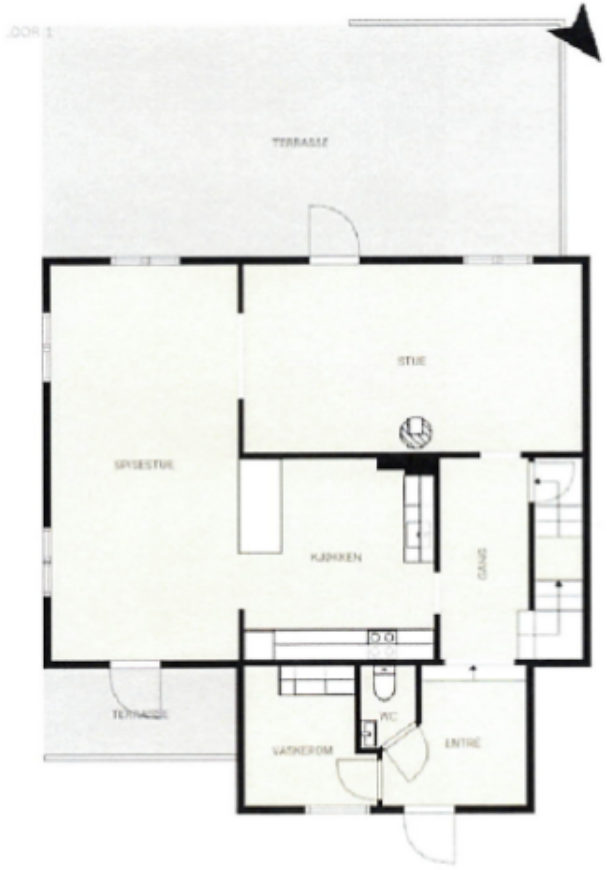
Bergflødtveien 9, 3404 Lier

2024-358

1

Horizone Capital AS

Eksisterende situasjon. 1 etasje. 1:50



Fremtidig situasjon. 1 etasje. 1:50



Bergflødtveien 9, 3404 Lier

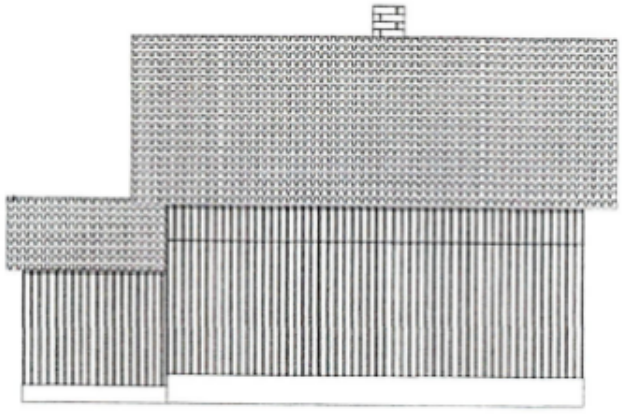
2024-358

24-01-2025 1

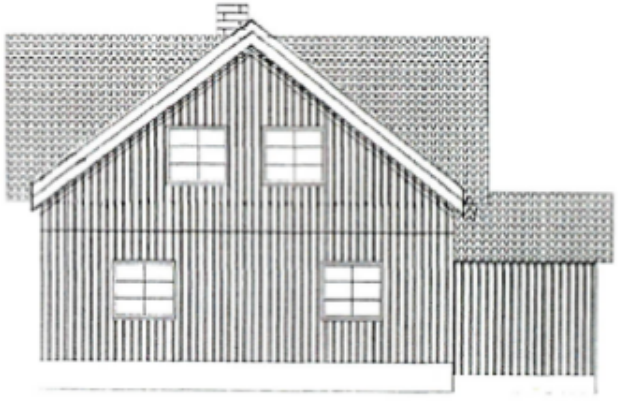
Horizone Capital AS

Eksisterende

E5 side 1av 1

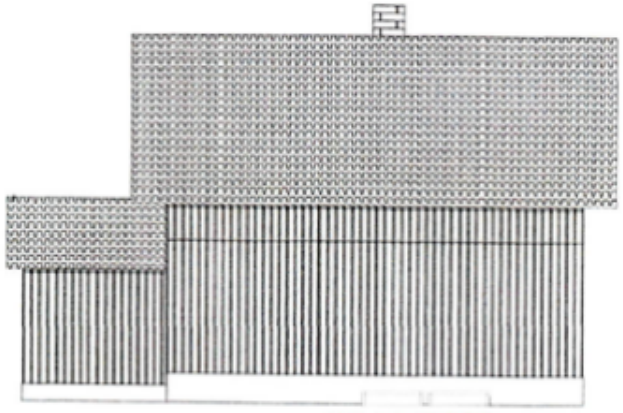


Fasade: Nord



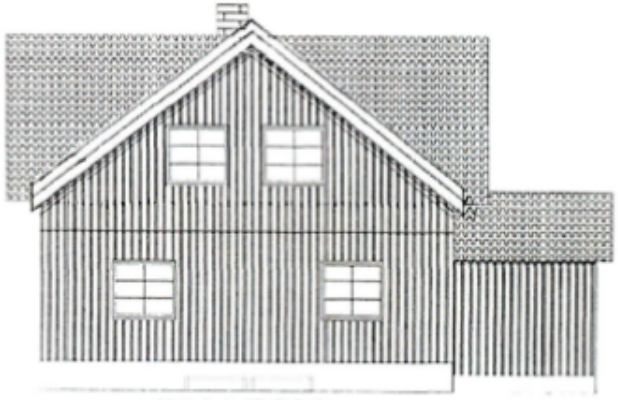
Fasade: Syd

Ny fassade



Fasade: Nord

Nytt vindu 12x8 2stk



Nytt vindu 12x8 2stk

Fasade: Syd



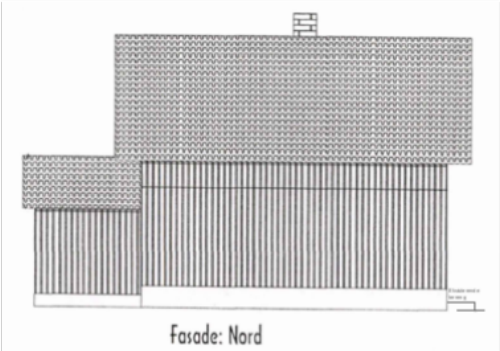
Bergflødtveien 9, 3404 Lier

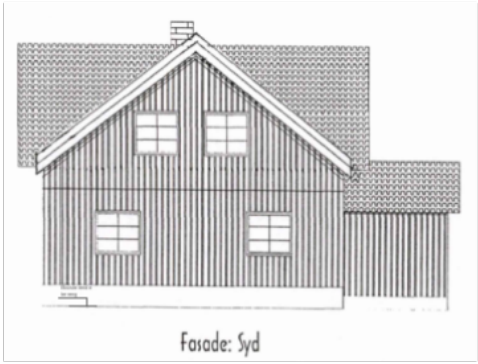
2024-358

24-01-2025 1

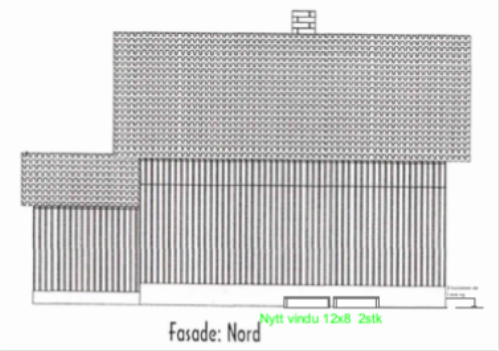
Horizone Capital AS

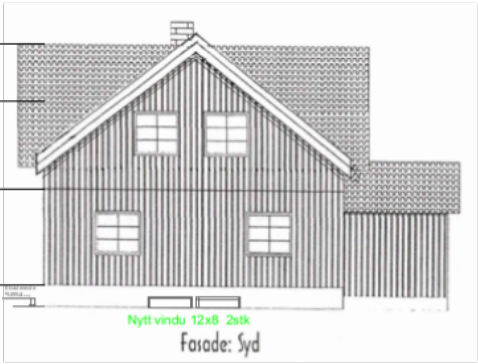
Eksisterende





Ny fassade





2024-358

2

Bergflødtveien 9, 3404 Lier

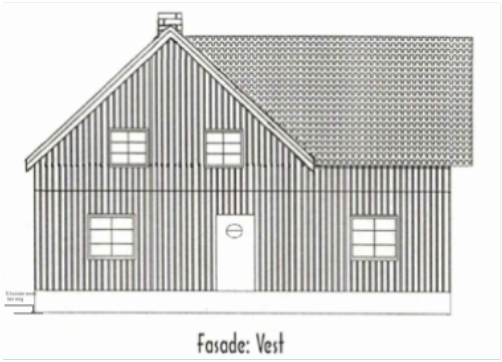
Eksisterende og nye fasader Nord/Syd

2024-358 AO GS SL

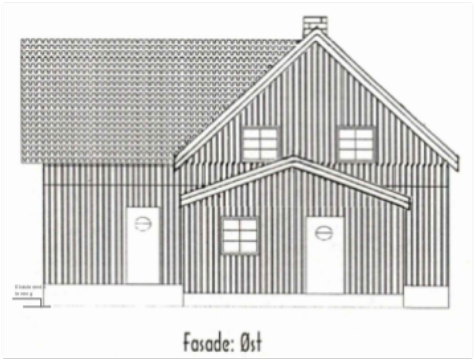
24-06-2025 2

Horizone Capital AS

Eksisterende

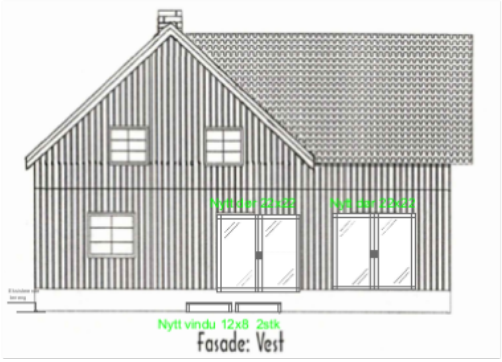


Fasade: Vest

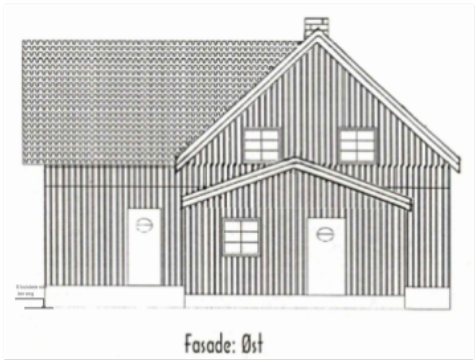


Fasade: Øst

Ny fassade



Fasade: Vest



Fasade: Øst

2024-358

2

Bergfløtveien 9, 3404 Lier

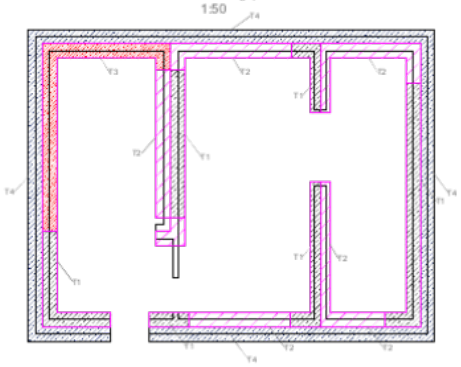
Eksisterende og nye fasader Vestlia

2024-358 AG GS SL

24-09-2025 2

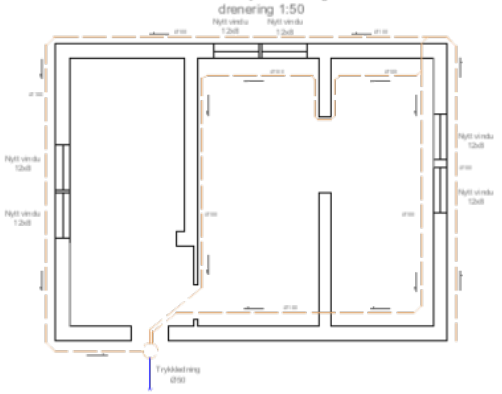
Horizone Capital AS

Fundamenteringsplan
1:50

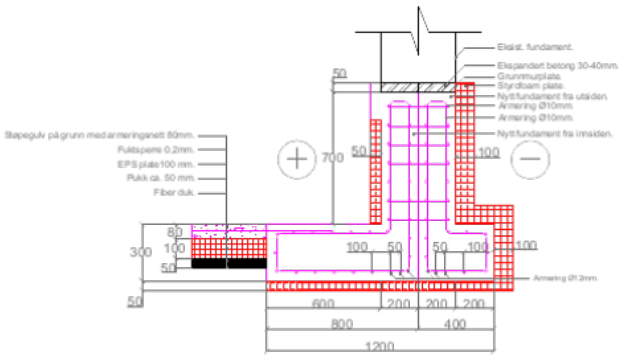


T1- Trinn 1
T2- Trinn 2
T3- Trinn 3
T4- Trinn 4

Plan for nye vinduer og drenering 1:50



Skisse av nytt fundament
1:10



Bergflødtveien 9, 3404 Lier

2024-358

24.01-2025

1

Horizone Capital AS

Eksisterende situasjon. 1 etasje. 1:50



Fremtidig situasjon. 1 etasje. 1:50



2024-358

1

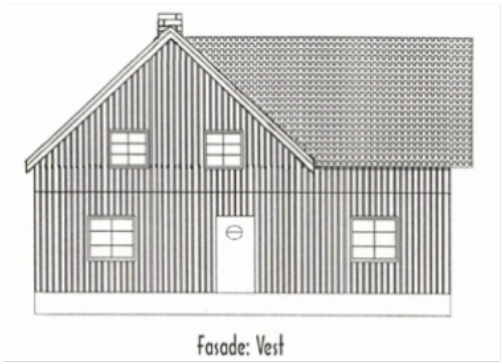
Bergflødtveien 9, 3404 Lier

2024-358

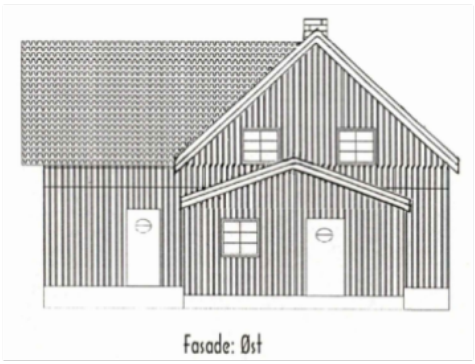
24-01-2025 1

Horizone Capital AS

Eksisterende

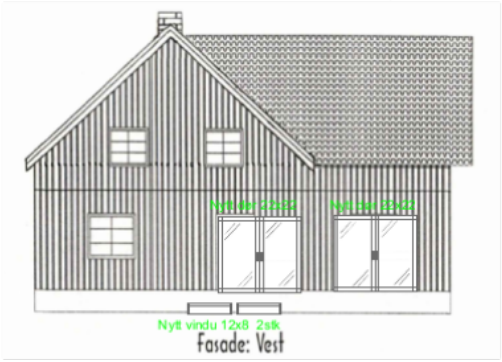


Fasade: Vest

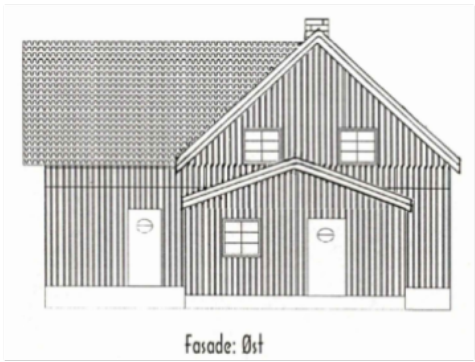


Fasade: Øst

Ny fassade



Fasade: Vest



Fasade: Øst

Bergflødtveien 9, 3404 Lier

2024-358

Horizone Capital AS

Til: Lier kommune

Fra: Horizone Capital AS

Dato: 07.03.2025

Redegjørelse

Emne: Redegjørelse for utgraving av kjeller og forsterkning av fundamenter – Bergføldtveien 9, 3404 Lier

1. Innledning

Denne redegjørelsen er utarbeidet i forbindelse med søknad om bruksendring av kjeller til oppholdsrom for eiendommen Bergføldtveien 9, 3404 Lier. Tiltaket omfatter utgraving av eksisterende kjeller, samt forsterkning av fundamentene for å sikre bæreevne og stabilitet i henhold til gjeldende regelverk.

2. Vurdering av eksisterende fundamenter

Bygningen er oppført i 1891 og har fundamenter bestående av naturstein og mørtel. Basert på en visuell inspeksjon samt tilgjengelig historisk informasjon, vurderes de eksisterende fundamentene som generelt stabile, men ikke tilstrekkelig dimensjonert for økt belastning ved utgraving. Det er risiko for setninger og strukturelle skader dersom fundamentene ikke forsterkes før videre arbeid igangsettes.

3. Forsterkning av fundamenter

For å sikre bygningens stabilitet vil det gjennomføres en forsterkning av fundamentene med følgende tiltak:

Støping av nye betongfundamenter under eksisterende murverk.

Bruk av armering for å sikre økt styrke og fordeling av last.

Betong av kvalitet MF45 benyttes for å oppnå tilstrekkelig bæreevne.

Fundamentene vil bli forsterket i trinnvise etapper for å unngå ustabilitet i bærekonstruksjonen.

4. Trinnvis utførelse av grave- og støpearbeider

For å ivareta sikkerhet og stabilitet utføres utgraving og fundamentforsterkning i fire trinn:

Trinn 1:

Utgraving av første delseksjon (maks 1/4 av total grunnflate).

Midlertidig understøttelse av eksisterende fundamenter.

Støping av nytt fundament med forskriftsmessig armering.

Herdetid for betong før belastning påføres.

Trinn 2:

Utgraving av neste delseksjon med tilsvarende prosedyre som trinn 1.

Forbindelse mellom nye og eksisterende fundamenter sikres.

Trinn 3:

Gjentakelse av prosedyre for tredje delseksjon.

Kontrollmålinger av setninger og eventuelle bevegelser.

Trinn 4:

Ferdigstillelse av siste delseksjon med tilpasning til eksisterende konstruksjon.

Etterkontroll og eventuell justering av fundamenter.

5. Hensyn til omkringliggende strukturer

Under arbeidet vil det tas følgende forholdsregler:

Bruk av målepunkter for å overvåke eventuelle setninger.

Arbeidet skal utføres med håndtering av uønsket påvirkning fra grunnvann.

Midlertidig støttestruktur ved behov for å opprettholde sikkerheten.

Belastningsfordeling for å unngå skader på tilstøtende bygningsdeler.

6. Konklusjon

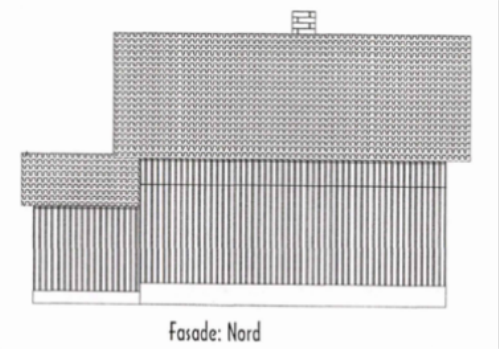
De beskrevne tiltakene vil sikre at bygningens fundamenter opprettholder sin bæreevne under og etter utgraving. Med trinnvis utførelse og nødvendige sikringstiltak anses tiltaket som gjennomførbart uten fare for stabiliteten til bygget.

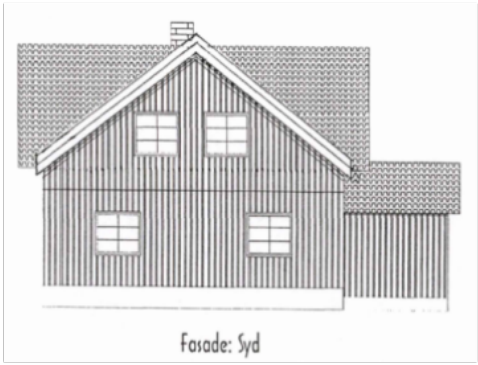
Denne redegjørelsen legges ved søknaden om bruksendring til Lier kommune.

Med vennlig hilsen,
Stefan Lupsic
Byggingeniør
Tlf 95 820 479
Horizone Capital AS

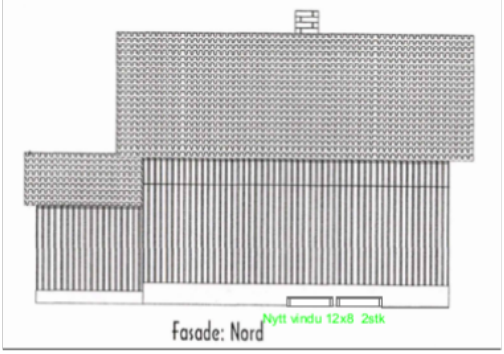
Eksisterende

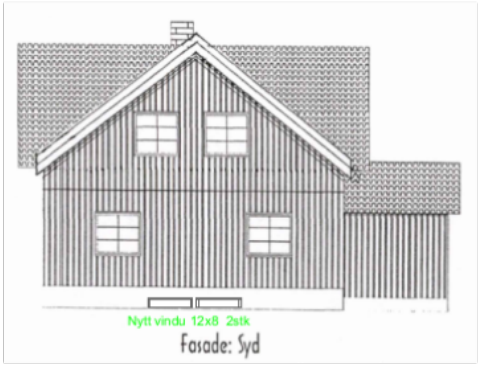
E5 side 1av 1





Ny fassade





Bergfløtveien 9, 3404 Lier

2024-358

24-01-2025 1

Horizone Capital AS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergflødtveien 9, 3404 Lier
Gnr. 55, Bnr. 6 og Gnr. 55, Bnr. 65, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260346

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Sander Gundersen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943

E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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