NORDVIK

# Vestsideveien 480

3 soverom | 131 kvm | Småbruk



Velkommen til

# Vestsideveien 480

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 26 | Vedlegg |
| 29 | Om boligen |
| 39 | Tilstandsrapport |
| 66 | Egenerklæringsskjema |
| 73 | Andre vedlegg |
| 89 | Kontaktinfo |
| 92 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 95 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 96 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 28.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Idyllisk småbruk, ypperlig for hest - Oppusset hovedhus - Låve med oppstalling for 2 hester - Ridebane - Ingen konsesjon

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 200 000,-** |
| Omkostninger | **131 090,-** |
| Totalpris | **5 331 090,-** |
| BRA-i | **131 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Småbruk** |
| Byggeår | **1907** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Dette er et idyllisk småbruk, beliggende i naturskjønne områder i Lier.

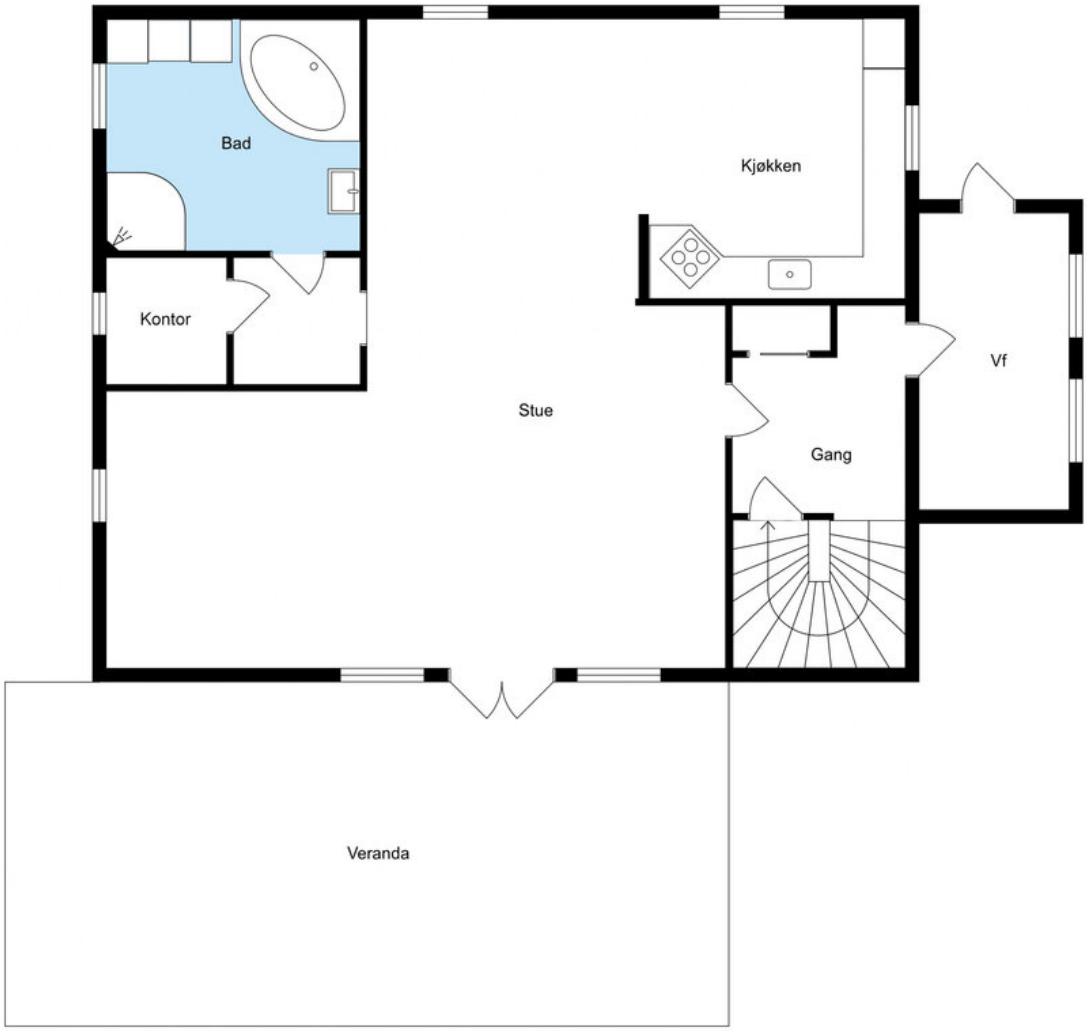
Eiendommens høydepunkter:

- Ca. 6,9 dekar
- 3,6 dekar fulldyrka jord med driveplikt - driveplikten ivaretas ved å f.eks bruke jordet som beite til dyr (mai-okt), leie bort eller drive det selv til produksjon av mat til dyr eller mennesker. Ingen konsesjon
- Godkjent ridebane
- Låve med oppstalling for to hester, utstyrsrom og høyloft
- Påkostet hovedhus med 3 soverom, mulighet for 4
- Nytt tilbygg fra 2024
- Alle fasader på hovedhus påkostet/renovert, herunder også nye vinduer/dører
- Nytt tak fra 2018
- Nytt anlegg for offentlig vann og kloakk
- Komplett nytt sikringsskap og kurser fra 2025
- Nydelig solrik hage

Velkommen til visning!

# Planløsning

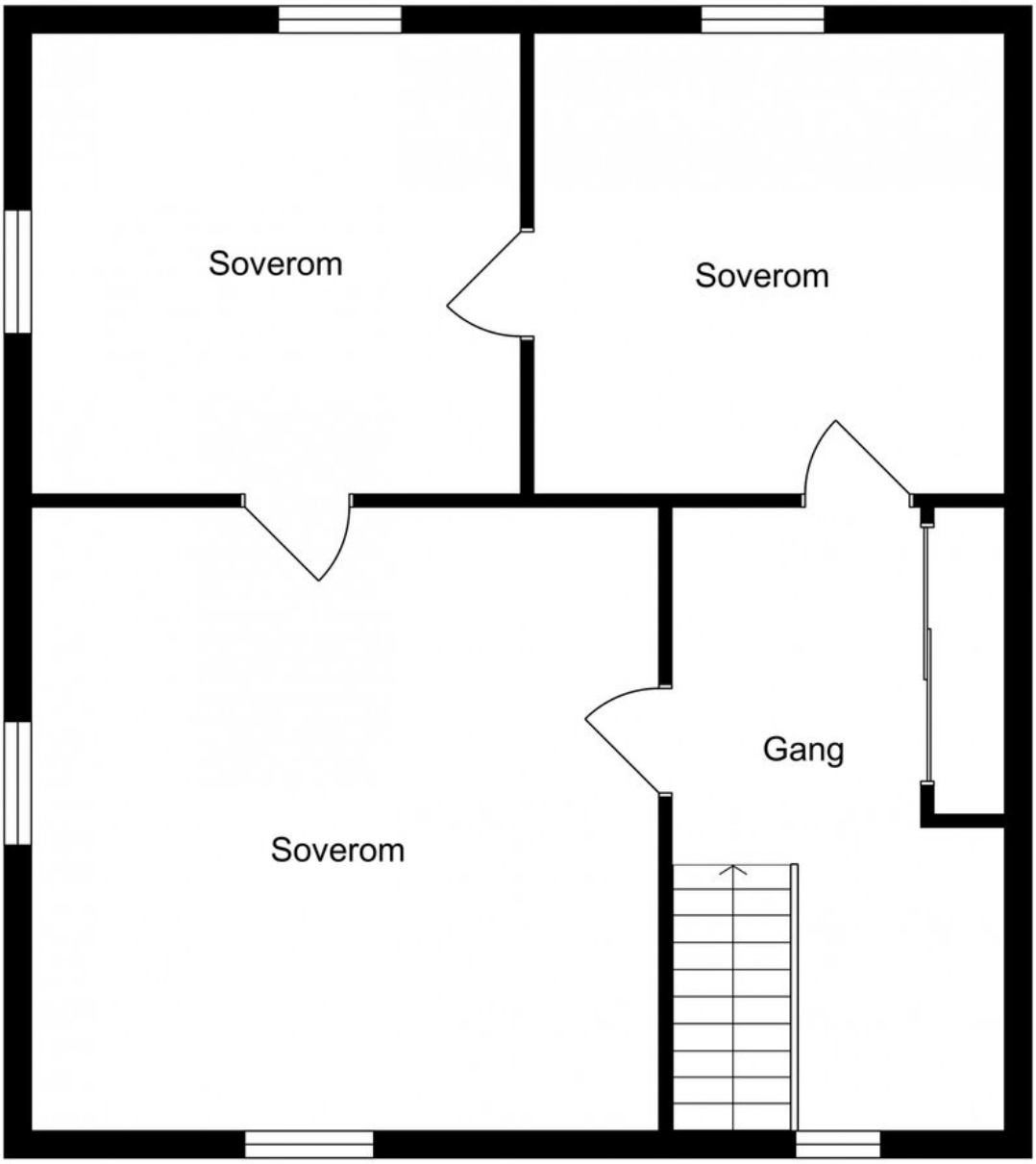
**1. Etasje**
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

# Planløsning

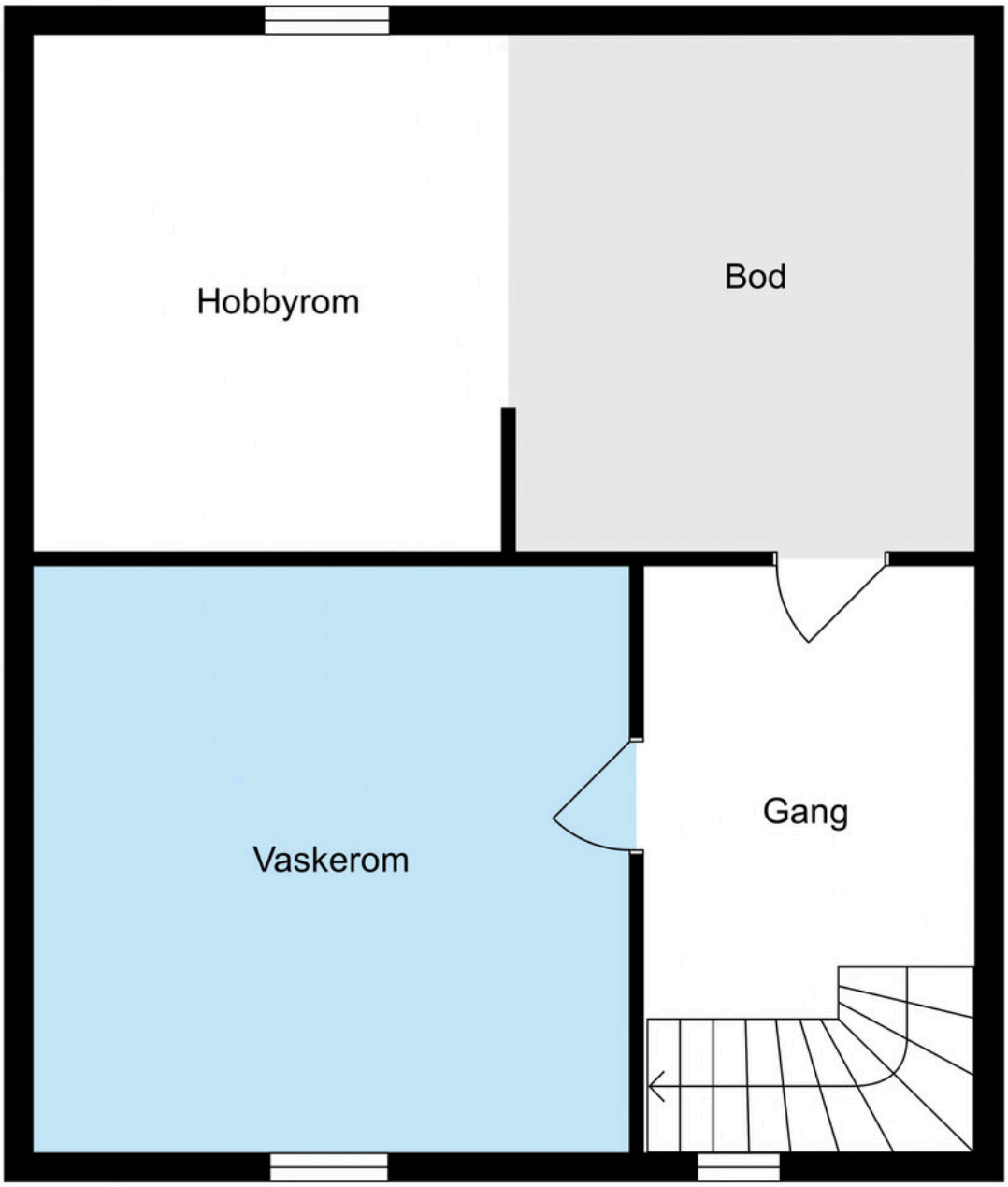
**Kjeller**
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme





Velkommen hjem!
Eiendommen har nytt inngangsparti med flis på gulv med varme





Hall med adkomst til stue

Hall med trappeadkomst mellom etasjene























Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og nyere veranda





Veranda med god plass for ulike møbleringssoner

Trapp ned til romslig hage

















Utstyrsrom av god størrelse





Stall

Høyloft med gode oppbevaringsmuligheter



Over veien medfølger det en stor eiendom på ca 5,4 dekar (ikke oppmålt, ansees som ca)





Her har du 3,6 dekar fulldyrka mark, i tillegg til ridebane på 1,2 dekar

Ridebanen er søkt godkjent hos kommunen







# Vestsideveien 480

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Oddevall skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 53 elever, 5 klasser | 3.9 km |
| **Sylling skole (1-10 kl.)** | **7 min** |
| 257 elever, 20 klasser | 5.3 km |
| **St. Hallvard videregående skol...** | **23 min** |
| 750 elever, 26 klasser | 18.6 km |
| **Lier videregående skole** | **23 min** |
| 550 elever | 19 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Fagerliåsen ballplass** | **4 min** |
| **Oddevall skole** | **5 min** |
| **Fresh Fitness Lier** | **17 min** |
| **Feel24 Tranby** | **21 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kanada** | **1 min** |
| Linje 63, 64, 66 | 0.1 km |
| **Brakerøya stasjon** | **25 min** |
| Linje L1, RE11, R12, R13 | 20.8 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 10 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 16 min** |

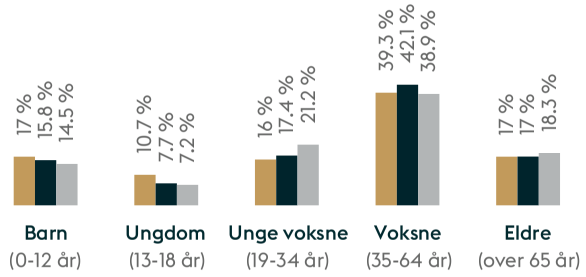
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Dambråtan barnehage (0-5 år)** | **4 min** |
| 63 barn | 3.5 km |
| **Sylling FUS barnehage (1-5 år)** | **6 min** |
| 45 barn | 5.1 km |
| **Merikroken barnehage (1-5 år)** | **8 min** |
| 39 barn | 6.7 km |

## Dagligvare

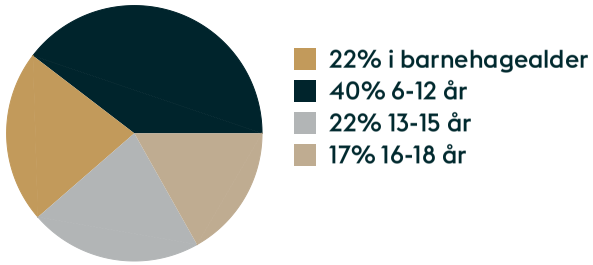
| | |
|---|---|
| **Spar Holsfjorden** | **6 min** |
| **Kiwi Lyngåskrysset** | **16 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Solberg | 301 | 129 |
| Kommune: Lier | 27 584 | 11 461 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



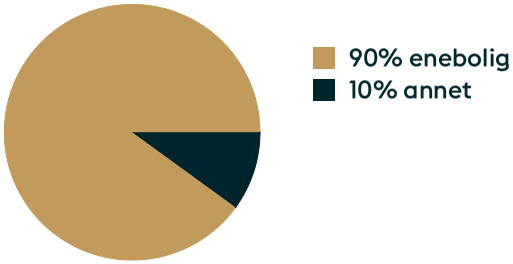
## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Spar Holsfjorden | 6 min |
| Kiwi Lyngåskrysset | 16 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

## Boligmasse







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

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
10-0080/26

**Boligtype og eierform**
Småbruk (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Vestsideveien 480, 3410 SYLLING
Gnr 164, bnr 23 (ideell andel 1/1) / Gnr 164, bnr 39 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

**Selgere**
Lise Margrethe Collett
Jonas Jens Collett

**Kjøpesum og omkostninger**
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
5 331 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1907

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 153 kvm
Totalt BRA: 284 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Arealer er ikke inkludert i BRA-i grunnet for lav høyde, som i.h.t NS 3940 skal være minimum 1,9m, for å beregnes som målbart areal. Arealet er på ca 46 kvm med lav takhøyde.
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Vindfang, hall, stue, kjøkken, 2 stuer, bad, bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapperom/gang, 3 soverom
Total BRA: 49 kvm.

Låve
1. etasje:
BRA-e: 137 kvm. Låven består av lagringsrom under låverampe, stall med 2
båser, utstyrsrom, lagringsrom i loftsdel og lagringsrom for
hesteutstyr / for. Sistnevnte er en delvis åpen konstruksjon, som plastes vinterstid.
Total BRA: 137 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Eldre garasje med enkel standard
Total BRA: 16 kvm.

**Solforhold**
Eiendommen har gode solforhold og en attraktiv beliggenhet i åpne omgivelser i Sylling. Tomten nyter godt av sol store deler av dagen, med særlig gode forhold mot sør og sørvest som gir fine ettermiddags- og kveldssolforhold i sommerhalvåret. Den åpne plasseringen gir gode lysforhold gjennom store deler av året og skaper gode rammer for uteplasser, hage og rekreasjon. Området oppleves luftig og naturnært, med gode muligheter for å nyte solrike dager i rolige omgivelser.

**Innhold**
Hovedhus:
1. etasje: Vindfang, hall, 2 stuer, kjøkken, bad og bod.
2. etasje: Hall, 3 soverom.

Låve: Stall med 2 båser, utstyrsrom, lagringsrom i loftsdel og lagringsrom for hesteutstyr / for. Sistnevnte er en delvis åpen konstruksjon, som plastes vinterstid.

Garasje: Enkel garasje med plass for bil. Garasjen trenger fullstendig rehabilitering. Denne står tett på Fylkesveien og kan kun rehabiliteres, ikke bygges ut eller endres.

**Parkering**
Rikt med parkeringsmuligheter på egen tomt, samt garasje.

**Modernisering og påkostninger**
Boligen er vesentlig påkostet i selgers botid. Se punkt selgers egenerklærinsskjema for utfyllende informasjon.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Utført i 2006 i følge våre kjøpspapirer. Vet ikke firma. 2 eiere siden. Vi har byttet servant og møbler. Byttet dusj og satt opp dører til dusjsone. Dette er utført av eier selv. Det er etablert nye silikonfuger og etterfuget fliser i dusjsone. Utført av eier selv. Det står ikke i salgsoppgaven om det er etablert membran

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Tak på tilbygg: År: 2011. Byttet takpapp. Etablert med spikret underpapp og skrudd og sømsveiset takpapp. Tak mot nord har mye lav på seg nå. Tak mot sør har noen skader fra arbeider på tak. Tilstand ikke avklart. Tak på hovedbygg: Byttet tak med undertak. Eksisterende tretak er blitt liggende bortsett fra områder som var skadet. Komplett nye tak over utstikk. Nytt diffusjonstett undertak av Isola Underlag iso-d xtra. 30 mm trykkimpregnerte sløyfer. 25 mm lekter. Dobbeltspikret. Betong taksstein Zanda svart. Lufting under mønepanner etablert med BMI Møneb figaroll+280-320mm/5m trød mønebånd (eller tilsvarende produkt). Etablert ny lufteventil til kaldloft. Fuglebånd av plast. Takstiger etablert på begge sider av tak. Brannispeksjon påpeker at det mangler ett trinn på vest siden av taket.
Utført av eier, bilder av arbeid ligger på boligmappa.no.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Renset grunnmur - reparert skader - pusset med diffusjonsåpen sementbasert membran - knotteplast - 50 mm isolasjon - fiberarmert puss overflate på synlig del av grunnmur over bakken. Etablert slisset drensrør rundt hele bygget - Lukkede drensrør for taknedløp - ført til pukk med overløp til bekk. Fiberduk og pukkfylling rundt drensrør og 1000 mm opp langs vegg. Stedlige sandmasser i toppfylling. Utført av eier, bilder av arbeid ligger på boligmappa.no.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, samsvarserklæring foreligger. Ferdigstilt: 03.12.2025. Firma: Nansen elektro AS. Utførte arbeider: Komplett nytt sikringsskap og kurser. Kurs og strøm til varmepumpe. Kurser og strøm for nytt tilbygg med lys, stikk, varmekabler, utelys.
Dokumentasjon ligger på Boligmappa.no.
4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Utført av El-Tilsynet AS for Glitre Nett. Utført: 03.02.2026. Dokumentasjo ligger på boligmappa.no.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Eksisterende septikktank og gråvann frakoblet og fjernet. Komplett nytt anlegg for offentlig vann og kloakk med stakekum og stoppekran. Byttet helt inn i hus. Tilkobling og godkjenning utført av:CS varme AS. Gravearbeider utført av eier selv. Dokumentasjon med bilder på boligmappa.no.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært. Søknadspliktig og godkjent.
- Nytt tilbygg ferdigstilt i 2024.
Gulv : Fliser med varmekabler i 100 mm påstøp. Isolert med 100 mm trykkfast isolasjon. Membran over betonggulv. Fundament: 1000 mm forsterkningslag - 100 mm bærelag - 50 mm trykkfast
isolasjon - 150 mm armert betongplate (drensrør etablert ned i fylling) - ringmur av leca - fylt med pukk - 50 mm trykkfast
isolasjon - 120 mm armert betongplate - tjærepapp/membran som fuktsperre før videre konstruksjon.
Vegger: Stenderverk 150 mm isolert med glava isolasjon. Gipsvegger - malt. Himling: Gips - Isolert kaldloft over isolasjon. Luftespalter etablert i takkasse oppe og nede.
Annet: Nytt el-anlegg i vegger og tak til egne kurser i nytt sikringsskap. Ikl. ny utebelysning.
Utførende : Fundament, reisverk, vinduer og tak utført av eier. Isolering, dør, vegger, tak listing utført av Sundbygg AS. Avretting og flislegging utført av Røyken og Hurum entreprenør AS. Elektrikerarbeider utført av Nansen Elektro AS. Foreligger dokumentasjon og ferdigattest.
- Utvendige fasader 2015-2019: Alle fasader renovert. Fjernet eksisterende eternittplater. Fjernet eksisterende panel. Bunnsville byttet på deler av fasaden - fra tilbygg øst til tilbygg vest. Etterisolert 150 mm med glava isolasjon. Etablert utenpåliggende stenderverk. Vindsperre med overlappende og teipede skjøter. Lektet ut 30 mm for lufting.
Horisontale spikerslag for panel. Nytt stående panel på alle vegger.
Utført av eier. Dokumentasjon med bilder på

boligmappa.no.
- Vinduer/dører 2015-2024: Byttet alle vinduer og dører. Etablert ny løsning for utgang til hage -terrasdør med vinduer. Utført av eier. Dokumentasjon med bilder på boligmappa.no.
- Takkonstruksjon/taktekking 2018: Byttet tak med undertak. Eksisterende tretak er blitt liggende bortsett fra områder som var skadet. Komplett nye tak over utstikk. Nytt diffusjonstett undertak av Isola Underlag iso-d xtra. 30 mm trykkimpregnerte sløyfer. 25 mm lekter. Dobbeltspikret. Betong taksstein Zanda svart. Lufting under mønepanner etablert med BMI Møneb figaroll+280-320mm/5m trød mønebånd (eller tilsvarende produkt). Etablert ny lufteventil til kaldloft. Fuglebånd av plast. Takstiger etablert på begge sider av tak (brannispeksjon påpeker at det mangler ett trinn på vestsiden av taket).
Utført av eier. Dokumentasjon med bilder på boligmappa.no.
- Renner, nedløp og beslag: Alle nye. Etabler med renner av stål. Innfesting minimum hver 60 cm. Takkpapp trukket ned i renner bak beslag av blikk montert på lekter under takstein. Fuglebånd montert mellom blikk og teglstein. Renner er ført ned i tette drensrør som går til godkjent resipient. Renne fra nytt tilbygg går ut på terreng.
Utført av eier.
- Terasser/balkonger 2024: Gulv: 28 x 120 mm Royalimpregnert furu. Fundamenter: Betong 700 mm - 600 mm på nederste del av rampe. Bærebjelker : 148 x 180 mm limtrebjelker. Bjelkelag : 148 x 48 mm trykkimpregnert. Rekkverk: trykkimprengerte materialer Utførende: Fundamentering utført av eier. Trekonstruksjoner utført av Sundbygg AS. Foreligger dokumentasjon: Ja. Byggemeldt: Ja. Ferdigattest: Kreves ikke for denne konstruksjonen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Det er etablert ridebane på landbruksområdet. Dette er omsøkt og godkjent av kommune. Etablering er
utført iht. kommunens krav.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Utført av: Radonova via Radonmannen AS. Tidsrom for måling: 10.01.2026-21.03.2026.
Dokumentasjon: Rapport på Boligmappa.no Resultat stue: 81 Bq/m3 Resultat vaskerom i kjeller: 240 Bq/m3.
PS - det ble også utført en måling i en annen bolig som står i samme rapport. Det er viktig å ikke blande sammen disse målingene som ligger vesentlig høyere enn for Vestsideveien 480. Se navn oppgitt på målere for hvilken adresse det gjelder.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
I ekstreme kuldeperioder kan kaldtvannet til badekaret fryse (-20 og kaldere). En varmluftsovn i jordkjelleren i 30 minutter har tint dette. Man kan ev. stenge luftekanaler til jordkjeller i kuldeperioder for å unngå dette (husk å åpne igjen før varmeperioder for å sikre luftingen).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Det er ikke etablert pipehatt. I sterkt regnvær kan det komme vann ned pipen og renne ut i kjeller. Det har vært lekkasje
langs pipe og ned i det ene soverommet. Dette er tettet av eier. Anbefales å etablere heldekkende pipehatt av blikk for å sikre mot dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Garasje: Garasjen er i falleferdig stand og trenger større oppgraderinger. Se rapport fra takstmann.
- Låve: Låven trenger generellt oppussing - se rapport fra takstmann. Låve trenger nye vannbord og vindskier. Det må regnes med at det er fuktskader i begge ender på tak ettersom dette har vært skadet over lenger tid.
- Låvebru: Det er sprekker i fundament under låvebro. Her hender det at det kan komme inn store mengder vann under vårløsningen. Intill 30 cm. Det må ikke lagres ting på gulvet her inne som ikke tåler vann. Har skjedd 3-4 ganger i løpet av siste 15 år.
- El-anlegg i låve: El-anlegget i låven trenger komplett oppgradering.
Det oppfordres til kjøper at de gjør grundige undersøkelser av garasje og låve for å se omfang av arbeider som må/bør utføres her.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Det er installert nytt sikringsskap og utført El-Inspeksjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
Det kommer mus i låven hver høst i barfrost perioden. Det har vært mus i huset 2 ganger under renovasjonsarbeider.
Ikke etter at fasade er ferdigstilt (siste 6 år). Det var råteskader og maur i bunnsville på sørsiden av huset. Dette ble komplett skiftet ut under renovasjonsarbeider. Ingen maur etter dette (2018). Bildedokumentasjon på Boligmappa.no

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Avtrekksvifte på kjøkkenet har ikke utlufting og har ikke kullfilter. Lys i avtrekksvifte er ødelagt. Avtrekksvifte anbefales
byttet og at det installeres kullfilter. Kranen på badekaret er løs. Må skrus til fra undersiden og dette er svært vanskelig ettersom badekar er innbygd. Er mulig dette ikke kan løses uten å rive innbygging.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av

boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
2026 - Tilstandsrapport utført av Takst og Boligtjenester as.
Det har også vært utført oppmåling og merking av tomt i nyere tid. Dette er ikke utført på jordbruksareal. Grenser mellom eiendommer her er noe usikre og man kan ikke gå ut fra eksisterende gjerder.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Tilhørende jorde er NLF areal og det er driveplikt på eiendommen. Ny eier må melde inn plan for drift av jordbruksareal
til kommunen og få godkjent dette. Drift som beite til hest ol. har vært godkjent i vår periode.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Takst og Boligtjenester AS

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggtekniske forhold :
- Grunnforhold : Ukjent
- Krypkjeller : Ja, delvis
- Grunnmur : Betong / murkonstruksjon i kjeller
- Plate på mark : Betong
- Etasjeskille : Trebjelkelag

- Takkonstruksjon: Valmet mansard m/ oppløft
- Kledning /fasade : Stående bordkledning
- Plassering av tekniske installasjoner :
- Sikringsskap : I trapperom 2 etg
- Varmtvannstank : Vaskerom i kjeller
- Varmepumpe : I stue
- Peis i stue

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vannledninger: Generell alder
- Varmtvannsbereder: Generell alder, og usikker gjenværende funksjonstid.
- Bad: Redusert fall til sluk. Usikker funksjonstid på membran.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vaskerom: Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer i boligen medfølger, inkludert kombinert vaskemaskin/tørketrommel i kjeller.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme åå bad og i entré
- Varmepumpe
- Peis
- Elektrisk oppvarming for øvrig

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22-24 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 19 770,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 8 681,-
- Vann kr 5 888,-
- Renovasjon kr 5 201,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Lier kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Viken fiber ca kr 800,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 984 290
Som sekundærbolig: kr 3 937 158

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
DNB forsikring
Polisenr: 21746424

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet Viken Fiber/Altibox.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 6 916 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av to bruksnummer.

Bruksnummer 23: 1 486,5 m2 som består av tomten for hovedhus, låve og garasje. Tomten har i tillegg romslig gårdsplass og stor hage.

Bruksnummer 39: ca 5, 4 dekar (angitt til 5 429,7 hos Kartverket) som består av 3,6 dekar fulldyrka jord, 0,5 dekar produktiv skog, 1,2 dekar annet markslag.
Det er også opplyst 0,1 dekar bebygd/samf./vann/bre, men selve tomten er ikke oppmålt og deler av dette antas å være tilhørende tilligende naboeiendom. Arealene må sees på som ca grunnet manglende oppmåling, og tomtekart kan derfor ikke følges nøyaktig. Tomten ligger over veien for eiendommen, og er i dag benyttet som ridebane og beite/gressarealer.
Anleggelse av ridebane er godkjent av Lier kommune, mot at denne enkelt kan tilbakestilles til fulldyrka jord ved pålegg. Det er derfor viktig at ridebanen beholdes i den standarden som er i dag, slik at massene ikke bearbeides for mye. Under vårløsningen kan det legges seg noe grunnvann på banen, og det må påregnes ettersyn/vedlikehold.

**Adkomst**
Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

**Radonmåling**
Det ble utført radonmåling den 10.01.2026-21.03.2026. Målingen viser at det er registrert 81 becquerel per kubikkmeter i stuen. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
For kjeller ble det registrert 240 Bq/m3 som er over tiltaksgrense, men arealet er ikke beregnet til rom for varig opphold.
Rapporten ligger i Boligmappa, men det gjøres oppmerksom på at det ble utført en måling i en annen bolig som står i samme rapport. Det er viktig å ikke blande sammen disse målingene som ligger vesentlig høyere enn for Vestsideveien 480. Se navn oppgitt på målere for hvilken adresse det gjelder.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en naturskjønn beliggenhet i rolige og solrike omgivelser.
Her bor man i et hjelpsomt og trivelig nabolag, med en rekke felles tilstelninger og et godt naboskap.

Få minutters kjøring til Sylling sentrum med servicetilbud, skole, idrettsanlegg, legesenter, butikk og flott badestrand.

Umiddelbar nærhet til bussholdeplass "Kanada" med kommunikasjon retning Lierbyen og Drammen, samt Sylling (ink skole). Fra Lierbyen går det buss til Asker og Oslo.

Flott og svært populært turterreng i nærområdet med skiløypenett, samt Solbergsfossen med et naturskjønt skue.
Det er mulighet for bading i elva og Solbergdammen, samt bademuligheter og Sandvollyball på Svangsstrand ved Holsfjorden. Her er det også fine båt- og fiskemuligheter. Fra dørstokken kan du nyte alle 4 årstider til det fulle, med både rikt med ski- og sykkelmuligheter til Nykjua og fine blåbærsturer til Dammyrdammen.

Det er ca 20 minutters kjøring til Drammen og 45 minutter til Oslo.

**Bebyggelse**
Området består av landbrukseiendommer og frittliggende eneboliger.

**Skoler og barnehager**
Boligen sokner til Sylling skolekrets.
Skolen ligger i naturskjønne omgivelser øverst i Lier. Skolen har stort fokus på å bruke naturen til fysisk aktivitet, friluftsliv og aktiv læring. Med egne kanoer og motorbåt er også fjorden tilgjengelig som læringsarena. Skolens visjon er "Læringsglede gjennom respekt, motivasjon og mestring" Vår tanker er at hvis du har respekt for meg, da blir jeg motivert og jeg tør å mestre. Vi ønsker å ha elever som går ut av 10.trinn med solide kunnskaper samtidig som de fortsatt er glade og skolemotiverte.

Sylling skole er en 1.-10.- skole med ca. 300 elever.

Det er ogå etablering av sykkel- og skateområde tilknyttet skolen, samt fine idrettsområder.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig oppføring av boligen, men boligen er byggeanmeldt. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. For hovedhuset er det ikke opprinnelige tegninger å oppdrive, og man får ikke kontrollert dagens bruk mot byggeanmeldelse.

Videre er boligen tilbygget med:
- Godkjente byggemeldte tegninger (22.06.1968) og ferdigattest (27.06.1969).

Dette viser tilbygget med 2 soverom og et bad. I dag er den delen endret til større bad, stue og bod.
- Godkjente byggemeldte tegninger () og ferdigattest (03.09.2025) for tilbygg av vindfang.

For låven finnes det godkjente byggemeldte tegninger stemplet 1949, men disse har et enklere innhold og vanskelig å kontrollere mot dagens standard.
For garasjen finnes det ingen tegninger, men det gjøres oppmerksom på selgers kommentar om behov for oppgradering/plassering nær vei.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, og vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via offentlig vei.

Renseanlegg på brønnvann er ikke lenger i drift da boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Kan settes i drift om ønskelig, vil da trenge filtere og UV lampe verdi ca. 5000,-. Selges av Nordvann i Lierbyen.

**Regulerings- og arealplaner**
Boligen ligger under Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019-2028 som boligbebyggelse nåværende for tomt tilhørende boligbebyggelse, og LNFR areal for tomten over veien.

**Driveplikt**
Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Eiendommen er større enn 2 mål, og kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det ikke tinglyst heftelser og rettigheter, men det er påført ulike registrering av grunn, omnummerering ved kommuneendring og målebrev.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large - Ny pakke kr. 18 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes kun for 1 visning. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

**Megler**
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

**Meglerforetaket**
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Vestsideveien 480
# 3410 SYLLING

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1907 |
| BRA: | 284 $m^2$ |
| BRA-i: | 131 $m^2$ |
| Rapportdato: | 26.3.2026 (Gyldig til 26.3.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 16 | 5 | 1 | 0 |

Supertakst

GNR: 164 BNR: 23

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Vestsideveien 480
3410 Sylling

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41490

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Vaskerom - Våtrom | Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken - Avtrekk | Avtrekk kun for sirkulering av luft, ikke utluft |
| Vannledninger | Generell alder. |
| Varmtvannsbereder | Generell alder, og usikker gjenværende funksjonstid. |
| Våtrom: Bad - Overflater | Redusert fall til sluk. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | Usikker funksjonstid på membran. |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I.h.t godkjente tegninger i kommunens arkiver er tidligere soverom i 1 etg idag et bad. Tidligere inntegnet bad er idag en bod.
Det foreligger ikke tegninger på 2 etg i kommunens arkiver. Avklaring av eventuelle ulovlige bruksendringer lar seg derfor ikke vurdere.
Det anbefales derfor å kontakte kommunen ved eventuelt behov for nærmere avklaring.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **23.3.2026** | **26.3.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Jonas Jens Collett** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Lise Margrethe Collett** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2011

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

## Informasjon om bygningssakkyndig


| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Finn-Erik Sørensen** | Telefon: | **92136658** |
| Firma: | **Takst og Boligtjenester As** | Epost: | **finn-erik@takstbo.no** |
| Tittel: | **Takstingeniør** | Adresse: | **Hanseringen 6, 3406 Tranby** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Frende forsikring polise nr : 1386609** | | |


Takst- og boligtjenester AS



**Om bygningssakkyndig:**

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

**Egne premisser:**

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.

6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Vestsideveien 480, 3410 Sylling** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3312** | Gårdsnr: | **164** | Bruksnr: | **23** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1907** - Gjeldende TEK 69 (Eneste anvendelige TEK) | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er anvendelig TEK for boligen. Brannteknisk forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en enebolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Murkonstruksjon i kjeller. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Mur - og Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 3
Loft : Kaldloft
Kjeller : Ja, men for lav høyde som målbart areal.
Utvendige boder : Lagringsarealer i låve
Garasje : Ja
Andre tillbygg : Låve med 2 stk båser til hestehold.
Balkong - terasse : Terrasse
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Ja, delvis
Grunnmur : Betong / murkonstruksjon i kjeller
Plate på mark : Betong
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Valmet mansard m/ oppløft
Kledning /fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I trapperom 2 etg
Varmtvannstank : Vaskerom i kjeller
Varmepumpe : I stue
Peis i stue

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "Ok stand" :
Boligen fremstår som i OK stand, og OK vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Flere avvik og behov for løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For omfang av avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :
Boligen har gjennomgående en mix av god standard / oppgradering m.h.t materialer på overflater på enkelte rom, og noen rom med lavere generell kvalitet og tilstand. Det samme gjelder innredninger på kjøkken, og bad, hvitevarer og tekniske installasjoner av ulik kvalitet og teknisk tilstand.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| Ulike tidsperioder | Se beskrivelse av den enkelte bygningsdel. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **82** | **82**<br>Romfordeling:<br>Entre, Stue, Kjøkken, bod og bad | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **0** | **45** |
| **2. etasje** | **49** | **49**<br>Romfordeling:<br>Trapperom/gang, 3 x soverom | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **0** | **0** |
| **Kjeller** | **0** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **0** | **0** |
| **Låven** | **137** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen Rom | **137**<br>Romfordeling:<br>Låven består av lagringsrom under låverampe, stall med 2 båser, oppholdsrom, lagringsrom i loftsdel og lagringsrom for hesteutstyr / for. Sistnevnte er en delvis åpen konstruksjon, som plastes vinterstid. | **0** | **0** |
| **Garasje** | **16** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **16**<br>Romfordeling:<br>Garasje | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **284** | **131** | **153** | **0** | **45** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 51 | 49 | 2 |
| **Kjeller** | 46 | 0 | 46 |
| **Totalt m²** | **97** | **49** | **48** |

## Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Følgende arealer er ikke inkludert i BRA-i grunnet for lav høyde, som i.h.t NS 3940 skal være minimum 1,9m, for å beregnes som målbart areal: Kjelleretasje. Arealer oppgitt ALH.

Oppgitte arealer ALH (arealer lav høyde) gjelder innredet loft med knevegg og røstet himling med for lav målbar høyde i.h.t kravene i NS 3940.
Det er i arealberegningen for målbart areal (BRA-i) målt gulvareal der takhøyde minimum er 1,9m, og lagt til 60 cm på hver side som målbart gulvareal.
Øvrige areal inngår derfor ikke i BRA-i, men som ALH

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Synlig knotteplast

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Grunnmur over terreng er lektet ut med 50mm og pusset med diffujonsåpen sementbasert membran på utsiden av knotteplast.
Kontteplast er under befaring delvis og noe synlig like under kledning.

| | |
|---|---|
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Ja |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-1**

Renset grunnmur - reparert skader - pusset med difusjonsåpen sementbasert membran - knotteplast - 50 mm isolasjon - fiberarmert puss overflate på synlig del av grunnmur over bakken. Etablert slisse drensrør rundt hele bygget - Lukkede drensrør for taknedløp - ført til pukkfylling med overløp til bekk. Fuberduk og pukkfylling rundt drensrør og 1000 mm opp langs vegg. Stedegne sandmasser i toppfylling. Se forøvrig fuktsøk - Rom under terreng.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med byggegrunn og drenering i.h.t sjekkpunkt 20.1, 20.4, 21.2 og 22.1-22.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller |

Grunnmur i betong under terreng.
Såle i betong på gulv i kjeller.

| | |
|---|---|
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-1 |
|---|---|

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med grunnmur, synlig fundament i.h.t sjekkpunktene 20.2 - 20.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.3 Krypkjeller



Fuktmåling i krypkjeller

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? | Nei |
| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? | Nei |
| Er det synlig sopp/råteskader? | Nei |
| Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? | Nei |

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg og stikkprøver i bjelkelag med følgende måleverdi (TG 1) : 10,8 %
GRØNN sone og GODKJENTE verdier angis i målt fuktinnhold mellom 6 og 17 %

| Oppsummering av krypkjeller | TG-1 |
|---|---|

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i krypkjeller i.h.t sjekkpunktene 6.1-6.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.4 Rom under terreng



Fuktsøk i kjeller

| Type rom under terreng | Grovkjeller |
|---|---|
| Er det synlige skader eller påvist fukt? | Nei |

| Oppsummering av rom under terreng | TG-1 |
|---|---|

Det er ikke rom for varig opphold i kjeller

Det ble foretatt fuktsøk på alle yttervegger med Protimeter MMS 3 uten symptomer eller utslag på fukt utover grønn sone, som angis i intervallet 60 - 170 og godkjente verdier.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i rom under terreng (RUT) i.h.t sjekkpunktene 5.1-5.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

| Type | Terrasse |
|---|---|

Gulv : 28 x 120 mm Royakimpregnert furu.
Fundamenter : Betong 700 mm - 600 mm på nederste del av rampe.
Bærebjelker : 148 x 180 mm limtrebjelker.
Bjelkelag : 148 x 48 mm trykkimpregnert.
Rekkverk: trykkimprengerte materialer
Utførende : Fundamentering utført av eier.
Trekonstruksjoner utført av Sundbygg AS

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

I følge eier er terrassen nyoppført i 2024.

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

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

| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
|---|---|

| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-0** |
|---|---|

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

## 6.6 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|---|

Aluvinduer med 2 lags glass

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Vinduer og ytterdør terrassedør er skiftet ut i 2020/21

| 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 og dører | TG-1 |
|---|---|

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell tilstand på vinduer.

NB ! Det er likevel enkeltvinduer som kjellervinduer som er av eldre dato, og med det kan ha har større behov for løpende vedlikehold.
Det er registrert at ett av vinduene i kjeller har noe skader som kan anbefales utbedret.

## 6.7 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Bordkledning, Stående kledning |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

I følge eier :
Fjernet eksisterende eternitt plater.
Fjernet eksisterende panel.
Bunnsville byttet på deler av fasaden - fra tilbygg øst til tilbygg vest.
Etterisolert 150 mm med glava isolasjon.
Atablert utenpåliggende stenderverk.
Vindsperre med overlappende og teipede skjøter.
Lektet ut 30 mm for lufting.
Horisontale spikerslag for panel.
Nytt stående panel på alle vegger.
Utførende : Utført av eier i 2020/21

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ikke kontrollerbart |

| Oppsummering av yttervegger | TG-1 |
|---|---|

Musetetting er ikke et sjekkpunkt i.h.t Avhendingsloven.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Vær likevel oppmerksom på at ved arbeider utført av ufaglært, kan øke risiko for skjulte feil og mangler, og derav potensiell kortere levetid.

## 6.8 Skorstein over tak

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |

| Totalvurdering av skorstein over tak | TG-1 |
|---|---|
| Skorstein er av sikkerhetsmessige årsaker kun observert fra bakkeplan. Vurdering er derfor begrenset av dette. | |

## 6.9 Takkonstruksjon og loft



Loft

| Type takkonstruksjon | Annet |
|---|---|
| Taket er en valmet, mansardtak med oppløft | |

| Type loft | Kaldtloft |
|---|---|
| Loftet er kun inspisert fra loftsluke, (ikke gangbart gulv) Observasjon er derav begrenset av dette. | |

| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
|---|---|

| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
|---|---|

| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
|---|---|

| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
|---|---|

| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
|---|---|

| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
|---|---|
| Ikke gangbart loft og derav ikke mulig å kontrollere.<br>Heller ikke mulig å fult ut kontrollerer tilstrekkelig lufting av kaldloft. | |

| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft | TG-1 |
|---|---|
| Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.<br><br>Det er observert kun 5 cm matter som isolasjonsmateriale i etasjeskillet mellom 2 etg og kaldloft. Tilstrekkelig isolasjon / varmetap er i seg selv ikke et sjekkpunkt i.h.t avhendingsloven, men med tanke på eventuelt potensielt varmetap, kan det anbefales å vurdere å etterisolering av loft.<br><br>Det er ikke registret avvik m.h.t observerbar takkonstruksjon / loft i.h.t sjekkpunkter i.h.t NS 3600:2025 punkt 17.1 og 7.1-7.6. | |

## 6.10 Taktekking

| Type takkonstruksjon | Annet |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Type tekking | Betongstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

I følge eier : i 2018
Eksisterende tretak er blitt liggende bortsett fra områder som var skadet. Komplett nye tak over utstikk.
Nytt difusjonstett undertak av  Isola Underlag iso-d xtra.
30 mm trykkimpregnerte sløyfer.
25 mm lekter.
Dobbeltspikret.
Betong taksstein Zanda svart.
Lufting under mønepanner etablert med BMI Møneb figaroll+280-320mm/5m trød mønebånd (eller tilsvarende produkt).
Etablert ny lufteventil til kaldloft.

| | |
|---|---|
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | 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**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Utvendig taktekking er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes.

## 6.11 Kjøkken



Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |



Test av avtrekk

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved vaskekum : 83
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ukjent
Fronter : Malte profilerte
Benkeplate : malt heltre
Kum : 1 1/2 kum med avrenning
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I benkeskap (Hjørnegrue)
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Frittstående under benk
Side by side : Frittstående

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Det er påvist noe malingsavskalling av benkeplate ved micro på benk, men anses ikke som funkjsonsnedsettende, heller ikke som fuktskade og kan estetisk overflatebehandles.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Avtrekksvifte er kun for sirkulering av luft.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |

**Oppsummering av avtrekk** TG-2

Selger opplyser også at lys på avtrekksvifte ikke fungerer.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det kan anbefales utskifting av avtrekksvifte tilknyttet for utluft, eller med kullfilter.

## 6.12 Lovlighet / HMS




Brannslokningsapparat




Røykvarlsere

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

I.h.t godkjente tegninger i kommunens arkiver er tidligere soverom i 1 etg idag et bad. Tidligere inntegnet bad er idag en bod.
Det foreligger ikke tegninger på 2 etg i kommunens arkiver. Avklaring av eventuelle ulovlige bruksendringer lar seg derfor ikke vurdere.
Det anbefales derfor å kontakte kommunen ved eventuelt behov for nærmere avklaring.

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

Det er foretatt tilsyn med fyringsanlegg den 26.02.24 hvor det ble påpekt avvik m.h.t brennbart materiale for nære skorsteinsvange.
Dette er bekreftet utført av eier, og bekreftet tilfredsstillende av feierseksjonen datert 03.05.24

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.69 for hovedbygg og låve
Det foreligger ferdigattest datert 03.09.2025 for tilbygg

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Nei |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

## 6.13 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Ukjent |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

I følge eier :
Vann og kloakk inn til bygg: 2019
Bolig ble koblet til offentlig vann og kloakk i 2019.
Nye rør fra offentlig anlegg og helt inn i huset.
Alle rør og kummer er innmålt og registrert i offentlig kartdata.
Utførende : CS Varme AS

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.14 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| I følge eier varierende alder | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Vannrenseanlegg: 2012 - ikke i drift nå, men kan tas i bruk igjen ved å utføre service på anlegget.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i generell og varierende alder, og mer usikker fremtidig funksjon og levetid.

## 6.15 Elektrisk



Sikringsskap

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Ja |

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap 2024
Elanlegg i tilbygg 2024
Utebelysning på hus 2024
Utførende : NK Elektriske AS
Foreligger dokumentasjon : Ja
Foreligger samsvarserklæring ? : Ja
Løses sikringer ofte ut ? : Nei

EL-tilsyn utført siste 5 år ble utført dato : 03.02.26
Referansenummer tilsyn : 53052
Det ble påpekt totalt 11 avvik i rapporten, som ifølge eier nå er utbedret.

Det foreligger samsvarserklæring datert : 01..05.2026 utført av Nansen Elektro AS
El-tilsynet er i brev av 4.5.2026 med saksnummer 53052 bekraftet at saken er avsluttet.

ikringsskap er plassert : I trapperom 2 etg

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Gulvvarme : På bad og i entre
Varmepumpe(r) : Ja
Peis : Ja
El-ovn : Ja

## 6.16 Varmesentral



Varmepumpe i stue

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det ble installert Daikin varmepumpe i 2023 i stue

Når var siste service på anlegget?

2024 utført av Nordisk varme AS

| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-1** |
|---|---|

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmepumpe / varmeanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.5 og 12.8 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.17 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank, direkte tilkoblet.

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2000 | |
| Størrelse | |
| ca 200 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Det er avdekket at varmtvannstank er eldre enn 20 år.
Dokumentasjon : Aldersangivelse på tank.

I.h.t Sintef 700.330 angis en estimert levetid på 30 år, og anbefalt brukstid på 20 år for varmtvannsbereder. Varmeelementer har gjerne en noe kortere levetid.

## 6.18 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Vinduer har ventillist og tilfredsstillende naturlig ventilasjon | |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.19 Våtrom: Bad



Bad



Fall til sluk



Sluk

## Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Våtrommet har følgende overflater :<br>Vegger : Flis<br>Himling : Malt trepanel<br>Gulv : Flis | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ukjent år ( tidligere eier) | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| Fall til sluk er mål til : 18mm<br><br>Noe redusert fall til sluk kan medføre vannansamling på gulv. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Det anbefales jevnlig opptørking av eventuell vannansamling på gulv, for å hindre fuktskader over tid. | |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |



Innredning

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Tettetsjikt / membran. mansjetter lar seg ikke påvise grunnet beskrevet hindring, og tilstrekkelig tilgang til sluk.

Membran er ikke synlig under klemring og lar seg ikke konstatere. Det er imidlertid ikke konstatert at flis/påstøp har sluppet fra underlaget rundt sluk, og ikke konstatert lukt. (TG 2)
Med ukjent membran er fremtidig funksjon av tetting og fuktsikring av badet usikker (TG2)
Tidspunkt for eventuelle behov for oppgradering / utbedring av tettesjikt er derav usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Symptomer på fuktskader / utvikling bør jevnlig overvåkes for vurdering av behov for utbedring.
Behov for utbedring inenn få år kan ikke utelukkes.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette skuffefronter
Sevant : Enkel heldekkende
Speilskap
Blandebatteri : Standard

| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|---|---|

| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører
Toalett : Gulvmontert
Vaskesøyle : Ja
Hjørnekar

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## Ventilasjon

| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
|---|---|

Våtrommet er ventilert med elektrisk ventil i yttervegg.

| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
|---|---|

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## Fuktmåling

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Fuktmåling er foretatt under bad i krypkjeller ved rørgjennomføring på underide av sluk i dusjsonen.
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 og ga følgende måleverdi (TG 1) : 10,8 %
GRØNN sone og "godkjente" verdier angis i måleverdi mellom 60 og 170

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.20 Våtrom: Vaskerom

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

Vaskerom er pr definisjon å betrakte som et våtrom.
Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, uten membran, manglende fall, og tetting mot sluk, men har idag sluk.

Det er ikke foretatt 73mm hulltaking fordi tilstøtende konstruksjoner er betong og yttervegg. (TGIU)
Det er heller ikke funnet annet mulig sted å foreta hulltaking.
Det er derfor kun foretatt fuksøk isteden. Se fuktsøk under Rom under terreng.

**Anbefalte tiltak**

Fremtidig behov for å etablere vanntett sjikt på vaskerom for å tilfredsstille dagens bruksbelastning og for å unngå fremtidige fuktskader anbefales vurdert.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

## 6.21 Vurdering Låve




Manglende kledningsbord



Råteskader, skjev fundament



Råte og skader i takski, toppbord

Beskrivelse

I.h.t forskrift til Avhendingsloven vurderes, settes det ikke TG på tilleggsbygg.
Bemerker likevel at observasjoner vedr Låven at det grunnet alder og tilstand kan forventes behov for noe vedlikeholdsarbeider på Låven :
Det er observert noe manglende, og råteskadet kledning, og takski, og behov for noe overflatebehandling, manglende nedløp fra takrenner og noe skjevhet i fundamenter.

## 6.22 Vurdering Garasje



Garasje




Skade i tak

Beskrivelse

I.h.t forskrift til Avhendingsloven vurderes, settes det ikke TG på tilleggsbygg.
Bemerker likevel at observasjoner vedr. garasjen at det grunnet alder og tilstand kan forventes behov for betydelig vedlikeholdsarbeider / restaurering av garasje :
Det er observert større hull i tak på garasjen, og råteskader i en slik utstrekning at vurdering av restaurering vs bygge ny garasje kan vurderes. Tomtegrensen går gjennom garasjen i følge eier. I tillegg brytes krav til avstand til veimitte i..h.t kommunale regler. Plassering av eksisterende garasje er i følge eier godkjent i kommunen. Det kan likevel være hensiktsmessig å undersøke eventuell søknadsplikt og tillatelse til eventuell nyoppføring av garasje med samme plassering.

## 6.23 Overflater andre Rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,43m
Takhøyde i 2 etasje : 2,65m
Takhøyde i kjeller : 1,75m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

STUE :
Gulv : Laminat
Vegger : Trepanel
Himling : Trepanel

KJØKKEN :
Gulv : Laminat
Vegger : Trepanel
Himling : Trepanel

SOVEROM 1 :
Gulv : Tregulv
Vegger : Trepanel
Himling : Trepanel

SOVEROM 2 :
Gulv : Tregulv
Vegger : Trepanel
Himling : Trepanel

SOVEROM 3 :
Gulv : Tregulv
Vegger : Trepanel
Himling : Trepanel

ENTRE : 2024
Gulv : Fliser med varmekabel
Vegger : Trepanel
Himling : Malt Gips

GANG :
Gulv : Tregulv
Vegger : Trepanel
Himling : Trepanel

**Oppsummering** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.24 Radon

Beskrivelse

I følge eier er det i vinter foretatt Radonmålinger som viser følgende omregnede årsmiddelverdier :
Rapportdato : 07.04.26 : Rapport : 9144803:1 utført av Radonova

Stue i 1 etg: 81 Bq / kubikk.
Kjeller : 240 Bq / kubikk.

Verdi i stue er godt under anbefalte verdier på 100 Bq / kubikk i følge Statens strålevern.
Verdi i kjeller er over anbefalt tiltaksgrense på 200 Bq / kubikk, men det bemerkes at kjeller ikke har rom for varig opphold som stue, soverom, kjøkken ol.
Takhøyde i kjeller er dessuten for lav for senere godkjenning / etablering av rom for varig opphold.
Se areal.

Det anbefales derfor å unngå hyppig og varige opphold i kjeller.
Det kan også anbefales vurdering av etablering av mekaniske ventiler i kjeller for økt luftgjennomstrømning som tiltak for reduserte radonverdier i kjeller.

## 6.25 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Oljetank
- Vannbåren varme

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

Låven




Garasje



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0080/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vestsideveien 480, 3410 SYLLING

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Lise Margrethe Collett, Jonas Jens Collett

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2011

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 21746424
Forsikret i: DNB Forsikring

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utført i 2006 i følge våre kjøpspapirer. Vet ikke firma. 2 eiere siden. Vi har byttet servant og møbler. Byttet dusj og satt opp dører til dusjsone. Dette er utført av eier selv. Det er etablert nye silikonfuger og etterfuget fliser i dusjsone. Utført av eier selv.

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

**Eventuell kommentar:** Det står ikke i salgsoppgaven om det er etablert membran.

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

### 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** TAKKONSTRUKSJON / TAKTEKKING ÅR : Tak på tilbygg: År: 2011 Hva: Byttet takpapp. Etablert med spikret underpapp og skrudd og sømsveiset takpapp. Tak mot nord har mye lav på seg nå. Tak mot sør har noen skader fra arbeider på tak. Tilstand ikke avklart. Tak på hovedbygg: Hva : Byttet tak med undertak. Eksisterende tretak er blitt liggende bortsett fra områder som var skadet. Komplett nye tak over utstikk. Nytt difusjonstett undertak av Isola Underlag iso-d xtra. 30 mm trykkimpregnerte sløyfer. 25 mm lekter. Dobbeltspikret. Betong taksstein Zanda svart. Lufting under mønepanner etablert med BMI Møneb figaroll+280-320mm/5m trød mønebånd (eller tilsvarende produkt). Etablert ny lufteventil til kaldloft. Fugle bånd av plast. Takstiger etablert på begge sider av tak - Brannispeksjon påpeker at det mangler ett trinn på vest siden av taket. Utførende : Utført av eier Foreligger dokumentasjon: Bilder på boligmappa.no

---

### 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Beskrivelse av arbeider: Renset grunnmur - reparert skader - pusset med difusjonsåpen sementbasert membran - knotteplast - 50 mm isolasjon - fiberarmert puss overflate på synlig del av grunnmur over bakken. Etablert slisse drensrør rundt hele bygget - Lukkede drensrør for taknedløp - ført til pukkfylling med overløp til bekk. Fuberduk og pukkfylling rundt drensrør og 1000 mm opp langs vegg. Stedegne sandmasser i toppfylling. Utførende : Utført av eier. Foreligger dokumentasjon: Bildedokumentasjon på Boligmappa.no

---

### 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ferdigstilt: 03.12.2025 Firma: Nansen elektro AS Utførte arbeider: Komplett nytt sikringsskap og kurser. Kurs og strøm til varmepumpe. Kurser og strøm for nytt tilbygg: - Lys - Stikk - Varmekabler - Utelys Dokumentasjon: ligger på Boligmappa.no

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Utført av: El-Tilsynet AS for Glitre Nett. Utført: 03.02.2026 Dokumentasjon: Ligger på boligmappa.no

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

### 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arbeider utført: Eksisterende septikktank og gråvann frakoblet og fjernet. Komplett nytt anlegg for offentlig vann og kloakk med stakekum og stoppekran. Byttet helt inn i hus. Tilkobling og godkjenning utført av: CSvarme AS Gravearbeider utført av eier selv. Dokumentasjon: Bilder på boligmappa.no

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Arbeid som er utført:** Nytt tilbygg ferdigstilt: 2024 Gulv : Fliser med varmekabler i 100 mm påstøp. Isolert med 100 mm trykkfast isolasjon. Membran over betonggulv. Fundament: 1000 mm forsterkningslag - 100 mm bærelag - 50 mm trykkfast isolasjon - 150 mm armert betongplate (drensrør etablert ned i fylling) - ringmur av leca - fylt med pukk - 50 mm trykkfast isolasjon - 120 mm armert betongplate - tjærepapp/membran som fuktsperre før videre konstruksjon. Vegger : Stenderverk 150 mm isolert med glava isolasjon. Gipsvegger - malt. Himling : Gips - Isolert kalt loft over isolasjon. Luftespalter etablert i takkasse oppe og nede. Annet : Nytt elanlegg i vegger og tak til egne kurser i nytt sikringsskap. Ikl. ny utebelysning. Utførende : Fundament, reisverk, vinduer og tak utført av eier. Isolering, dør, vegger, tak listing utført av Sundbygg AS Avretting og flislegging utført av: Røyken og Hurum entreprenør AS Elektrikker arbeider utført av: Nansen Elektro AS Foreligger dokumentasjon : Ja Ferdigattest: Ja UTVENDIGE FASADER ÅR : 2015-2019 Alle fasader renovert. Fjernet eksisterende eternitt plater. Fjernet eksisterende panel. Bunnsville byttet på deler av fasaden - fra tilbygg øst til tilbygg vest. Etterisolert 150 mm med glava isolasjon. Atablert utenpåliggende stenderverk. Vindsperre med overlappende og teipede skjøter. Lektet ut 30 mm for lufting. Horisontale spikerslag for panel. Nytt stående panel på alle vegger. Utførende : Utført av eier Foreligger dokumentasjon : Bilder på Boligmappa.no VINDUER / DØRER ÅR :2015-2024 Byttet alle vinduer og dører. Etablert ny løsning for utgang til hage - terrasdør med vinduer. Utførende : Utført av eier Foreligger dokumentasjon : Bilder på Boligmappa.no TAKKONSTRUKSJON / TAKTEKKING ÅR : 2018 Hva : Byttet tak med undertak. Eksisterende tretak er blitt liggende bortsett fra områder som var skadet. Komplett nye tak over utstikk. Nytt difusjonstett undertak av Isola Underlag iso-d xtra. 30 mm trykkimpregnerte sløyfer. 25 mm lekter. Dobbeltspikret. Betong taksstein Zanda svart. Lufting under mønepanner etablert med BMI Møneb figaroll+280-320mm /5m trød mønebånd (eller tilsvarende produkt). Etablert ny lufteventil til kaldloft. Fugle bånd av plast. Takstiger etablert på begge sider av tak - Brannispeksjon påpeker at det mangler ett trinn på vest siden av taket. Utførende : Utført av eier Foreligger dokumentasjon : Bilder på boligmappa.no RENNER, NEDLØP OG BESLAG ÅR : Hva og hvor : Alle nye. Etabler med renner av stål. Innfesting minimum hver 60 cm. Takkpapp trukket ned i renner bak beslag av blikk montert på lekter under takstein. Fuglebånd montert mellom blikk og teglstein. Renner er ført ned i tette drensrør som går til godkjent resipient. Renne fra nytt tilbygg går ut på terreng. Utførende : Utført av eier Foreligger dokumentasjon : TERASSER / BALKONGER ÅR : 2024 Hva : Gulv : 28 x 120 mm Royakimpregnert furu. Fundamenter : Betong 700 mm - 600 mm på nederste del av rampe. Bærebjelker : 148 x 180 mm limtrebjelker. Bjelkelag : 148 x 48 mm trykkimpregnert. Rekkverk: trykkimprengerte materialer Utførende : Fundamentering utført av eier. Trekonstruksjoner utført av Sundbygg AS Foreligger dokumentasjon : Ja Byggemeldt: Ja Ferdigattest: Kreves ikke for denne konstruksjonen

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

---

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Det er etablert ridebane på landbruksområdet. Dette er omsøkt og godkjent av kommune. Etablering er utført iht. kommunens krav.

---

### 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Utført av: Radonova via Radonmannen AS. Tidsrom for måling: 10.01.2026-21.03.2026 Dokumentasjon: Rapport på Boligmappa.no Resultat stue: 81 Bq/m3 Resultat vaskerom i kjeller: 240 Bq/m3 PS - det ble også utført en måling i en annen bolig som står i samme rapport. Det er viktig å ikke blande sammen disse målingene som ligger vesentlig høyere enn for Vestsideveien 480. Se navn oppgitt på målere for hvilken adresse det gjelder.

---

## Feil og mangler

### 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

**Beskriv:** I ekstreme kuldeperioder kan kaldtvannet til badekaret fryse (-20 og kaldere). En varmluftsovn i jordkjelleren i 30minutter har tint dette. Man kan ev. stenge luftekanaler til jordkjeller i kuldeperioder for å unngå dette. (husk å åpne igjen før varmeperioder for å sikre luftingen).

---

### 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

**Beskriv:** Det er ikke etablert pipehatt. I sterkt regnvær kan det komme vann ned pipen og renne ut i kjeller. Det har vært lekkasje langs pipe og ned i det ene soverommet. Dette er tettet av eier. Anbefales å etablere heldekkende pipehatt av blikk for å sikre mot dette.

---

### 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

### 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

**Beskriv:** Garasje: Garasjen er i falleferdig stand og trenger større oppgraderinger. Se rapport fra takstmann. Låve: Låven trenger genrellt oppussing - se rapport fra takstmann. Låve trenger nye vannbord og vindskier. Det må regnes med at det er fuktskader i begge ender på tak ettersom dette har vært skadet over lenger tid. Låvebru: Det er sprekker i fundament under lovebro. Her hender det at det kan komme inn store mengder vann under vårløsningen. Intill 30 cm. Det må ikke lagres ting på gulvet her inne som ikke tåler vann. Har skjedd 3-4 ganger i løpet av siste 15 år. EL anlegg i låve: Elanlegget i loven trenger komplett oppgradering. Det oppfordres til kjøper at de gjør grundige undersøklelser av garasje og love for å se omfang av arbeider som må /bør utføres her.

---

### 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er installert nytt sikringsskap og utført El-Inspeksjon.

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

**Beskriv:** Det kommer mus i låven hver høst i barfrost perioden. Det har vært mus i huset 2 ganger under renovasjonsarbeider. Ikke etter at fasade er ferdigstilt (siste 6 år). Det var råteskader og maur i bunnsville på sørsiden av huset. Dette ble komplett skiftet ut under renovasjonsarbeider. Ingen maur etter dette (2018). Bildedokumentasjon på Boligmappa.no

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** Avtrekksvifte på kjøkkenet har ikke utlufting og har ikke kullfilter. Lys i avtrekksvifte er ødelagt. Avtrekksvifte anbefales byttet og at det installeres kullfilter. Kranen på badekaret er løs. Må skrus til fra undersiden og dette er svært vannskelig ettersom badekar er innbygd. Er mulig dette ikke kan løses uten å rive innbygging.

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det er utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med kjøp og salg. 2026 - Tilstandsrapport utført av Takst og Boligtjenester as 2011 - Boligsalgsrapport utført av Jan Rype AS

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** 2026 - Tilstandsrapport utført av Takst og Boligtjenester as Det har også vært utført oppmåling og merking av tomt i nyere tid. Dette er ikke utført på jordbruksareal. Grenser mellom eiendommer her er noe usikkre og man kan ikke gå ut fra eksisterende gjerder.

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

**25. Vet du 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/naboer?**

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** Tilhørende jorde er NLF areal og det er driveplikt på eiendommen. Ny eier må melde inn plan for drift av jordbruksareal til kommunen og få godkjent dette. Drift som beite til hest ol. har vært godkjent i vår periode.

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 10-0080/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Vestsideveien 480, 3410 SYLLING** | |
| Dato for energimerking<br>**10.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-279857** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**160892129** |
| Gårdsnummer<br>**164** | Bruksnummer<br>**23** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1907** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**131,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**131,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**185,16 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**196,45 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**27 434 kWh** |




# Vestsideveien 480, 3410 SYLLING

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Vestsideveien 480, 3410 SYLLING

## Tiltak

### Tiltak utendørs

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

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

#### Tiltak 4: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 6: Isolere loftsluke

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Etterisolering av yttertak / loft

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

### Tiltak 10: Etterisolering av kaldt loft

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

**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: | **164** | Bnr: | **23** | \|Fnr. | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Vestsideveien 480, 3410 Sylling** | | | | | | |
| Eier: | **Jonas Jens Collett og Lise Margrethe Collett** | | | | | | |
| Eiendommens areal (hvis oppmålt): | **Beregnet areal: 1487 m2** | | | | | | |

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

## 0200 Bygningsstatus

| | |
|---|---|
| Bruksareal: | **? M2. Må måles opp.** |
| Byggtype: | **Enebolig og Låve/garasje/uthus.** |
| Angivelse av alder: | **1949 Garasje/uthus, tilbygg bolig i 1968 og tilbygg i 2017.** |

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

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

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

## 1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:**

*Sist lagret: 20.04.2026*

Lier kommune

Jonas Jens Collett

Vestsideveien 480
3410 Sylling

Vår ref: SWB/2021/13402-6 Deres ref: Dato: 03.09.2025

# Ferdigattest

Vedtaksnr: 511/25 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | Vestsideveien 480, 3410 Sylling | Gnr/Bnr: | 164/23 |
| Tiltakshaver: | Jonas Jens Collett | Adresse: | Vestsideveien 480, 3410 Sylling |
| Tiltakets art: | Tilbygg | Bygningsnr.: | 160892129 |
| Tillatelse gitt: | 15.11.2017 | Vedtaksnr: | 756/2017 |

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert og mottatt 24.07.2025.

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for tilbygg.**

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra **Jonas J. Collett**, som er tiltakshaver for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

**Klageadgang**

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

**Saksbehandlingsgebyr**

Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er **kr 13 902**, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

| Post | Tekst | Beløp |
|---|---|---|
| **3.2.3** | *Grunngebyr* | **3 972 kr** |
| **3.2.3** | *Ferdigattest (der det er gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt)* | **9 930 kr** |

***Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/13402.***

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Stian With Bjørnstad
Byggesaksbehandler
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

(8)

# Lier kommune

Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

## Ferdigattest

(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr. 503.1-164/23

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 164 br.nr. 23 br.navn Vold.
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Tronstad.

Lier bygningsråds sak nr. 279/68.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert

Byggherre: Reidar Soot, Sylling.

Byggemelder: Kr. Opsahl & Sønn, Lierbyen.

Ansvarshavende: D.S.

Arbeidets art: Tillbygg.

Bygningens art: Bolighus.

Gebyr kr. 105,- er betalt den 21/8-1968.

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 20/5-1969.

Anmerkninger:

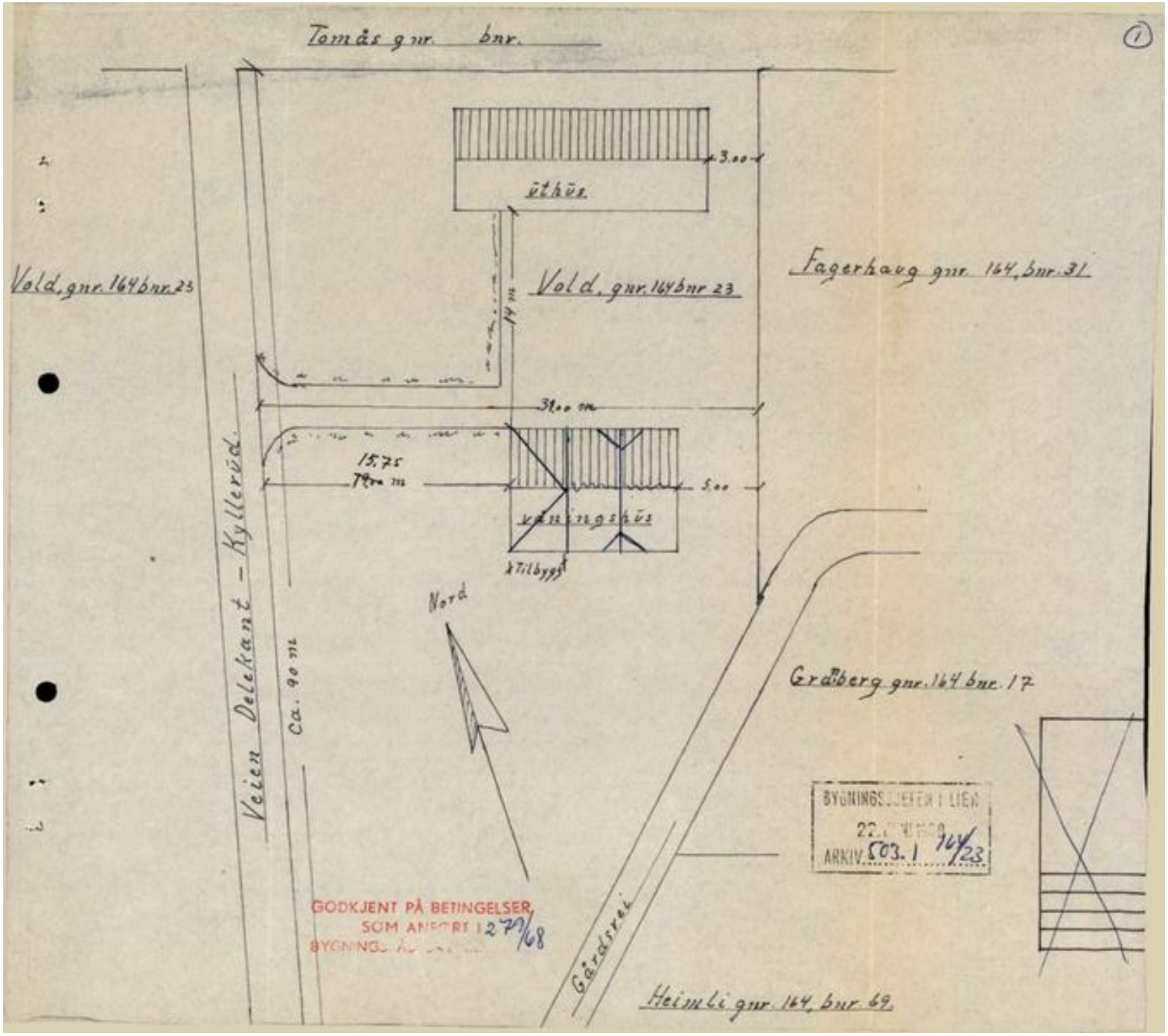
Ovennevnte byggearbeid er utført. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

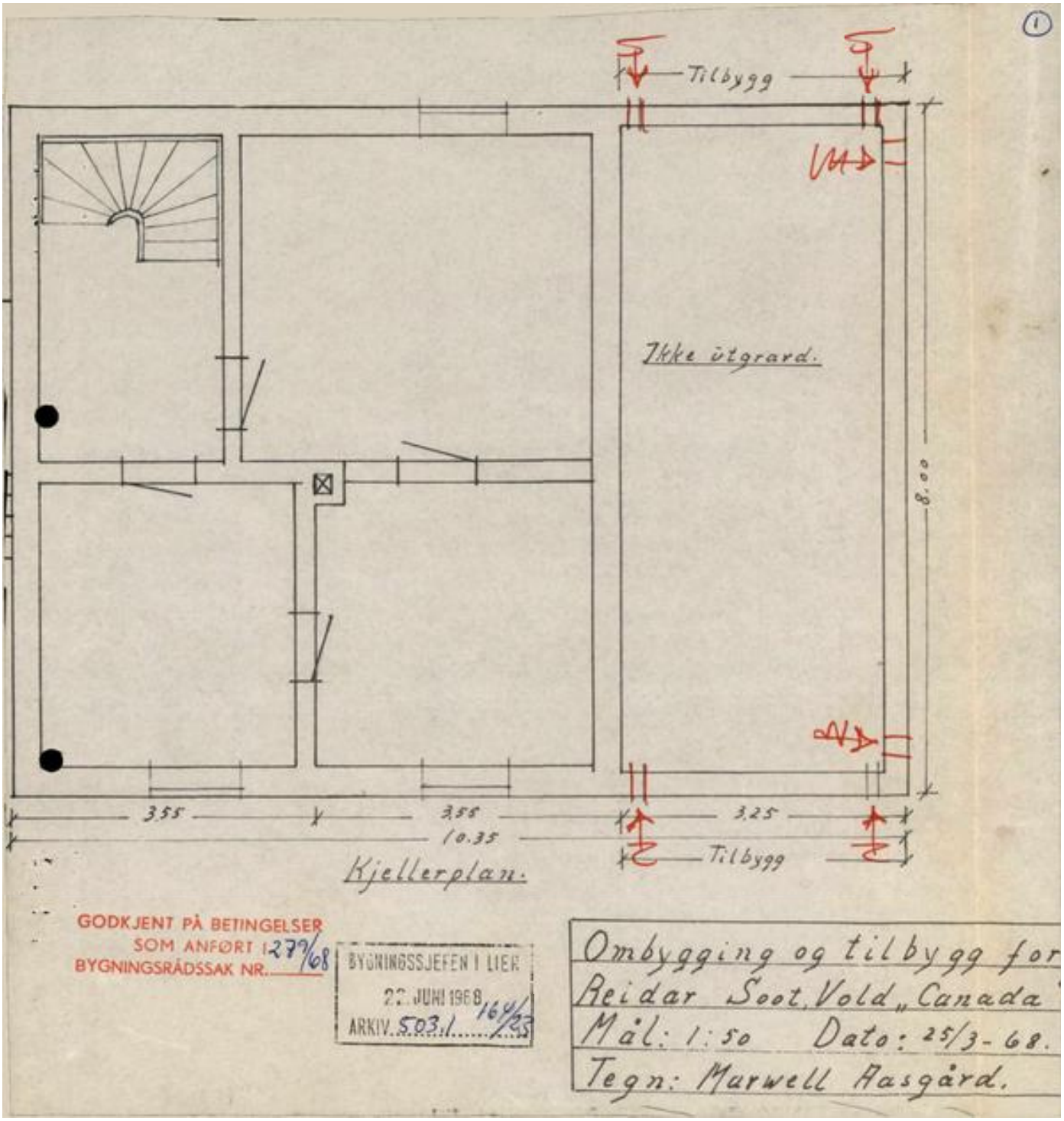
Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

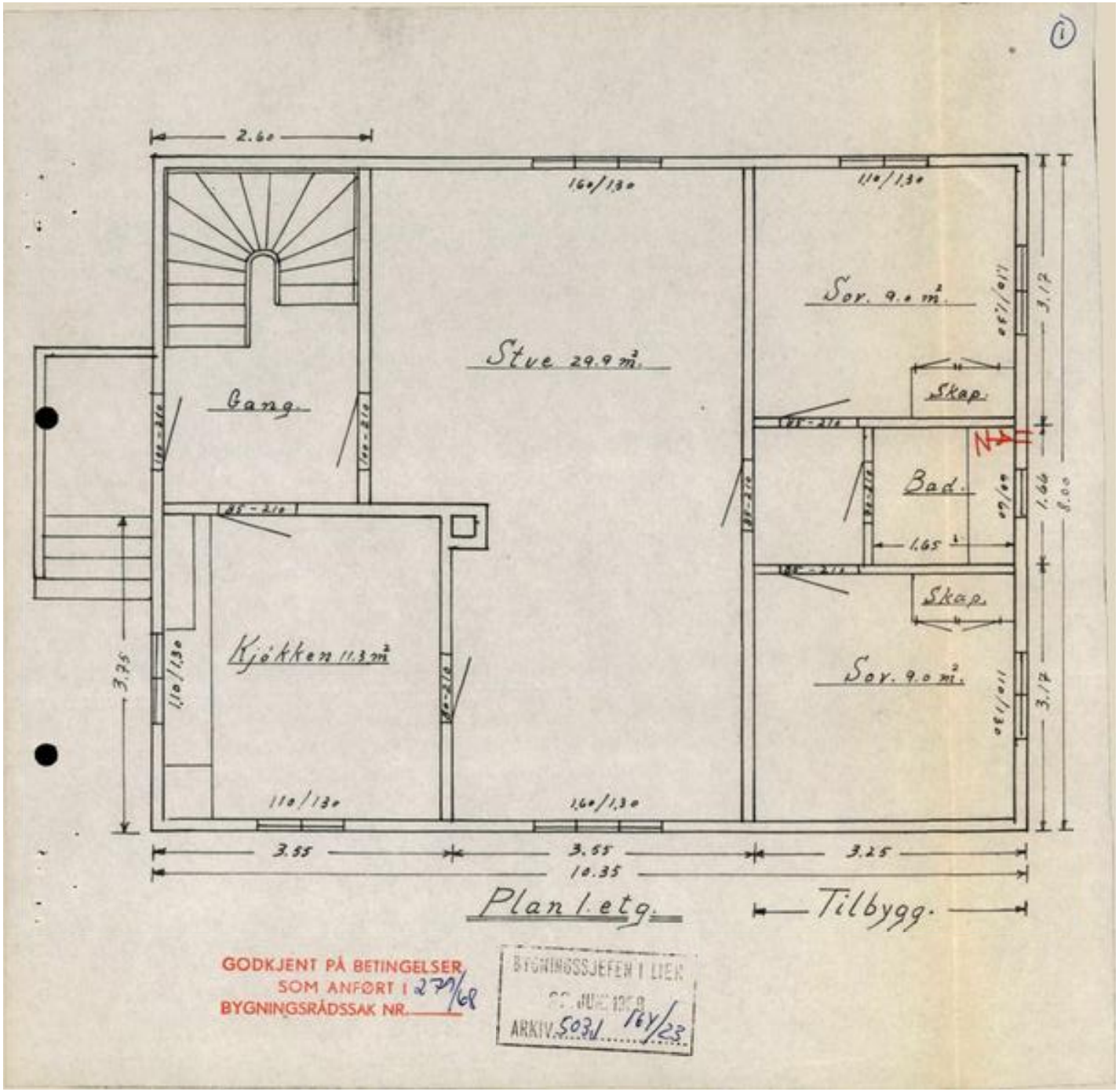
3400 Lierbyen, den 27/6-1969.

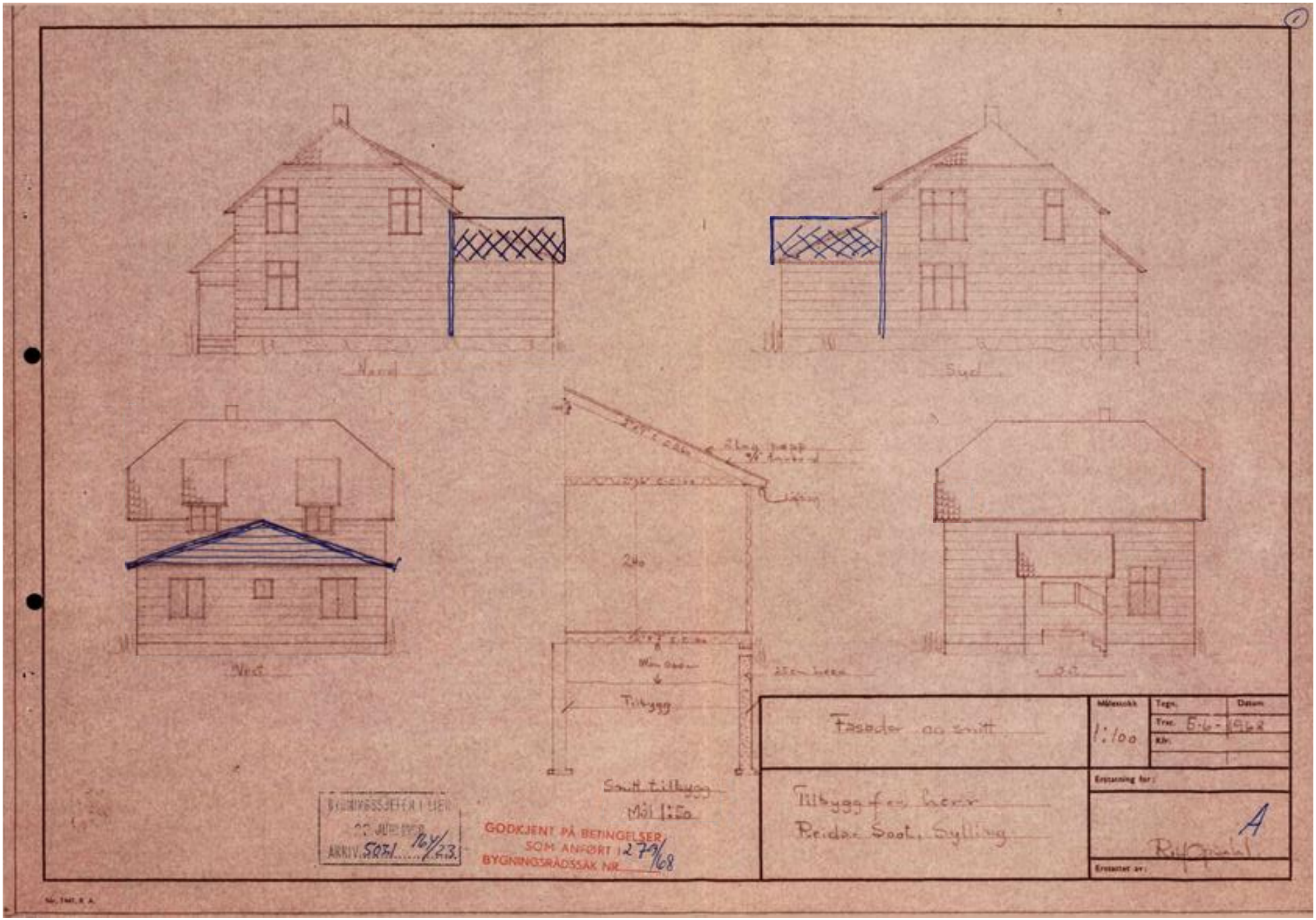
A. O. Røine.
bygningskontrollør.

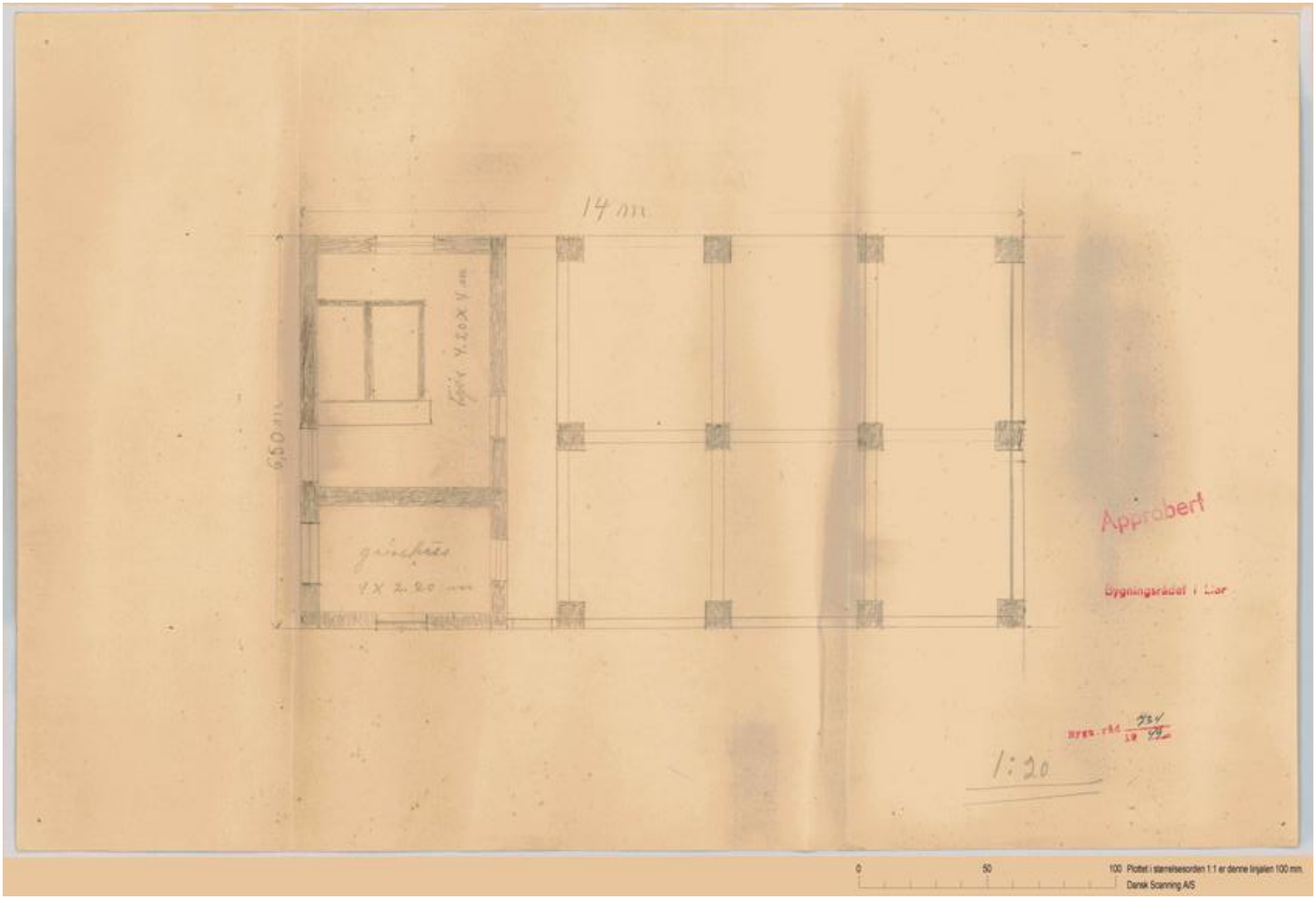
2500 - 12-68 - Ekspresstr.

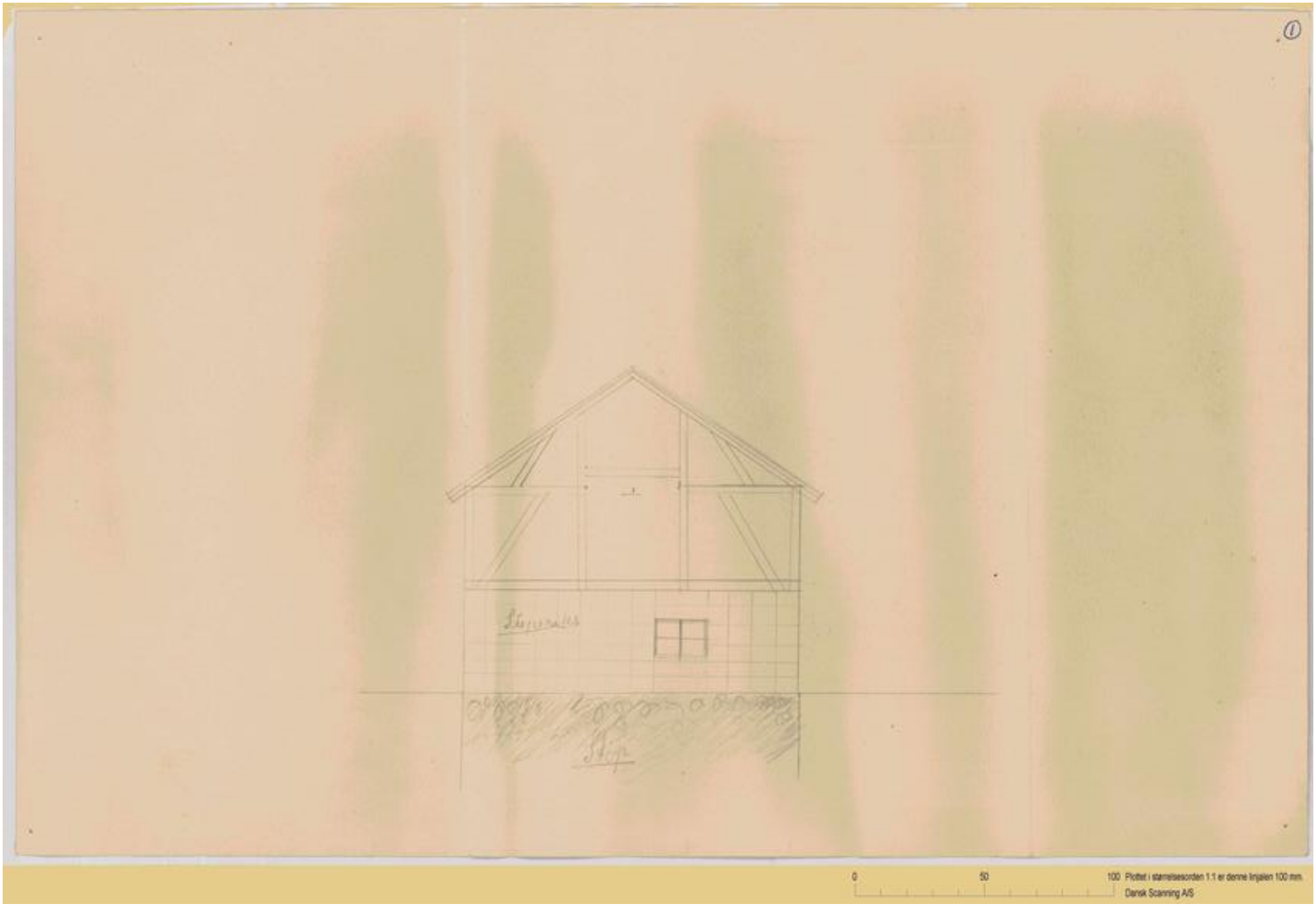

Tomås gnr. bnr.
1
3.00
uthus
Vold. gnr. 164 bnr. 23
Vold. gnr. 164 bnr 23
Fagerhaug gnr. 164, bnr. 31
14 m
31.00 m
15.75
7.80 m
5.00
vaningshus
Tilbygg
Nord
Veien Delefkant – Kyllerud
Ca. 90 m
Gårdsvei
Gråberg gnr. 164 bnr. 17
Heimli gnr. 164, bnr. 69
BYGNINGSSJEFEN I LIEN
ARKIV 503.1 164/23
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANGITT I 27/68


Tilbygg
Ikke utgrav.
8.00
3.55
3.55
3.25
10.35
Tilbygg
Kjellerplan.
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I 279/68
BYGNINGSRÅDSSAK NR.
BYGNINGSSJEFEN I LIER
22. JUNI 1968
ARKIV. 503.1 164/25
Ombygging og tilbygg for
Reidar Soot. Vold „Canada"
Mål: 1:50 Dato: 25/3-68.
Tegn: Marwell Aasgård.


2.60
1.60/1.30
1.10/1.30
Sov. 9.0 m²
Stue 29.9 m²
Gang
Skap
Bad.
1.65
Skap
Kjøkken 11.3 m²
Sov. 9.0 m²
3.75
3.12
1.66
8.00
3.55
3.55
3.25
10.35
Plan 1.etg.
Tilbygg.
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I 277/68
BYGNINGSRÅDSSAK NR.
BYGNINGSSJEFEN I LIER
ARKIV 5031 16Y/23


Nord
Sydt
Vest
240
Tilbygg
Snitt tilbygg
Mål 1:50
Fasader og snitt
1:100
Tegn.
Dato
Trec. 5-6-1968
Kfr.
Erstatning for:
Tilbygg for hever
Reidar Soot. Sylling
A
Erstattet av:
BYGNINGSSJEFEN I OSLO
ARKIV. 5071 16/23.
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 279/68


14 m
6,50 m
Approbert
Bygningsrådet i Lier
1:20
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S


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




0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.05.2026 15:15
Eiendomsdata verifisert: 28.05.2026 15:15

GÅRDSKART 3312-164/23/0
Tilknyttede grunneiendommer:
164/23/0-164/39/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

| | Markslag (AR5) 7 klasser<br>TEGNFORKLARING | AREALTALL (DEKAR) | |
|---|---|---|---|
| = | Fulldyrka jord | 3.6 | |
| ≡ | Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| ≡ | Innmarksbeite | 0.0 | 3.6 |
| ⅄ | Produktiv skog * | 0.5 | 0.5 |
| | Annet markslag | 1.2 | |
| | Bebygd, samf., vann, bre | 1.6 | 2.8 |
| | Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| | Sum | 6.9 | 6.9 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

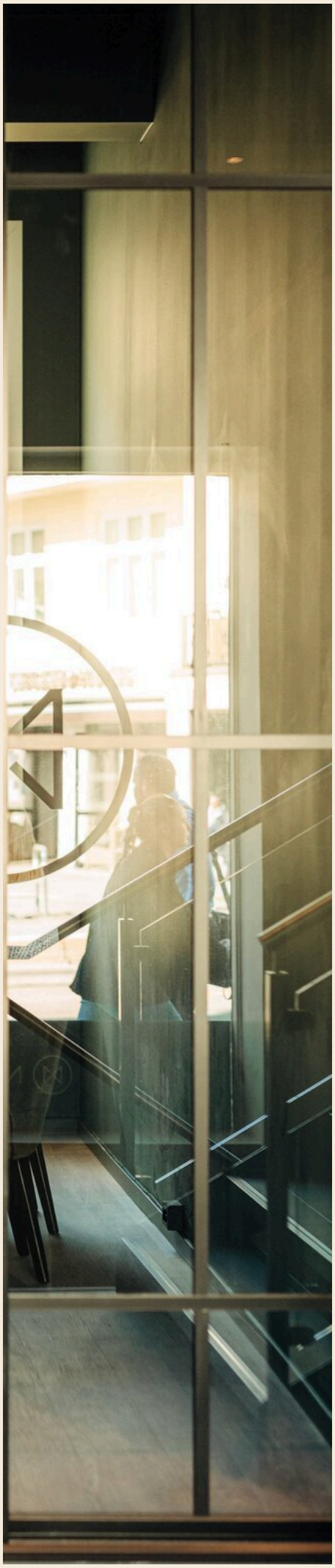
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Velkommen til

# Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

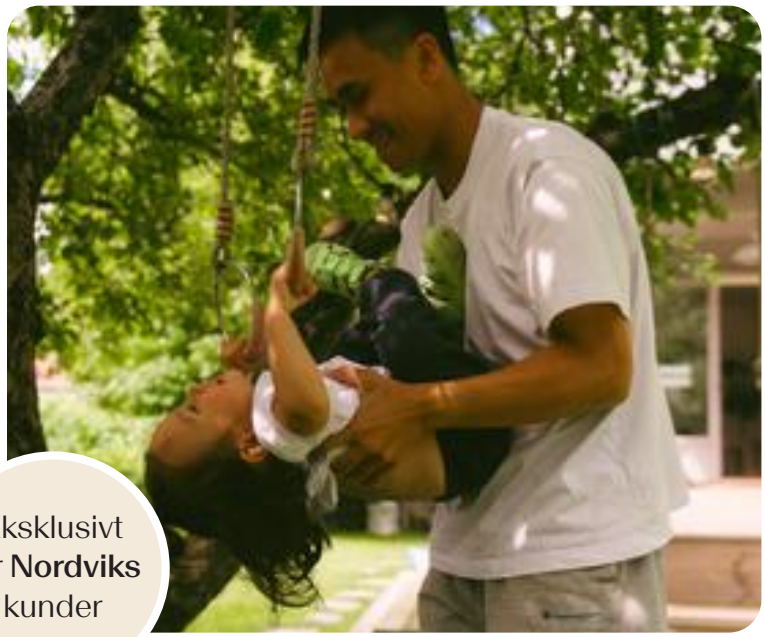


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**951 00 613**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0080/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestsideveien 480 3410 SYLLING
Matrikkel: Gnr 164, bnr 23 (ideell andel 1/1) / Gnr 164, bnr 39 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Johanna Finnby**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696