NORDVIK

Åsegårdveien 32

3 soverom | 109 kvm | Enebolig

Velkommen til

Åsegårdveien 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
37	Nabolagsprofil
39	Om boligen
48	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026







Nøkkelinformasjon

Landlig enebolig med dobbelgarasje - Nybygg fra 2019 - 3(4) soverom - Skjermet tun med drivhus - Sylling skolekrets

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**133 340,-**
Totalpris	**5 423 340,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Åsegårdveien 32!

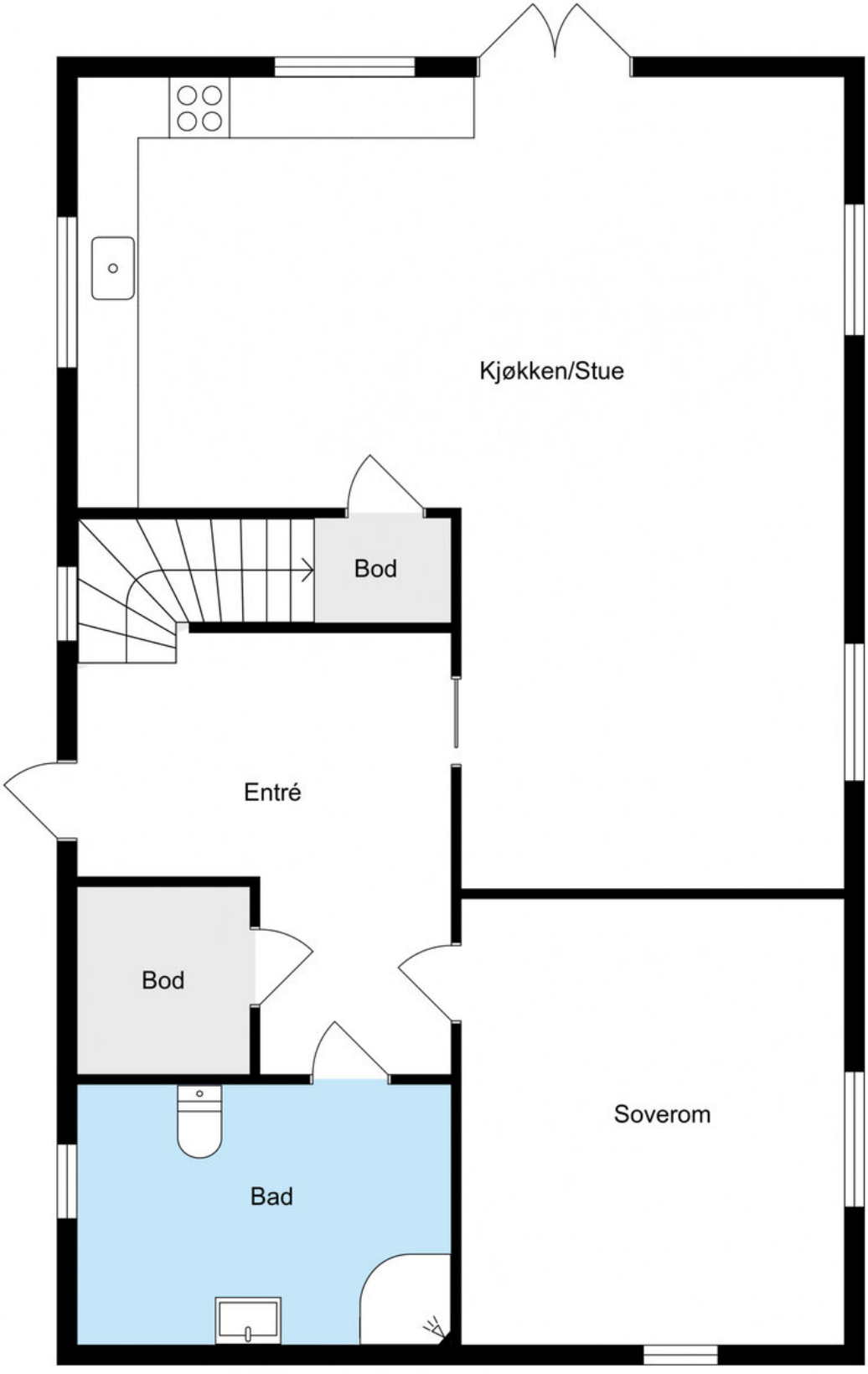
Dette er en flott enebolig fra 2019 beliggende i landlige og naturskjønne omgivelser i Sylling, med skjermet tun, dobbel garasje og drivhus.

Høydepunkter:

- Fiber internett
- Peisovn og varmepumpe
- 3 romslige soverom(mulig å etablere et fjerde soverom)
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Stor hage, bålplass og nydelig drivhus
- Gruset gårdsplass og dobbel garasje
- Landlig og naturnær beliggenhet
- Enkel tilgang til ski, tur og friluftsliv
- Aktivt idretts- og fritidstilbud i område
- 8,8 km til Sylling skole m/skolebussordning
- SPAR i nærområdet + Oda hjemlevering
- Drammen ca. 22 km og Sandvika ca. 30,5 km

Planløsning

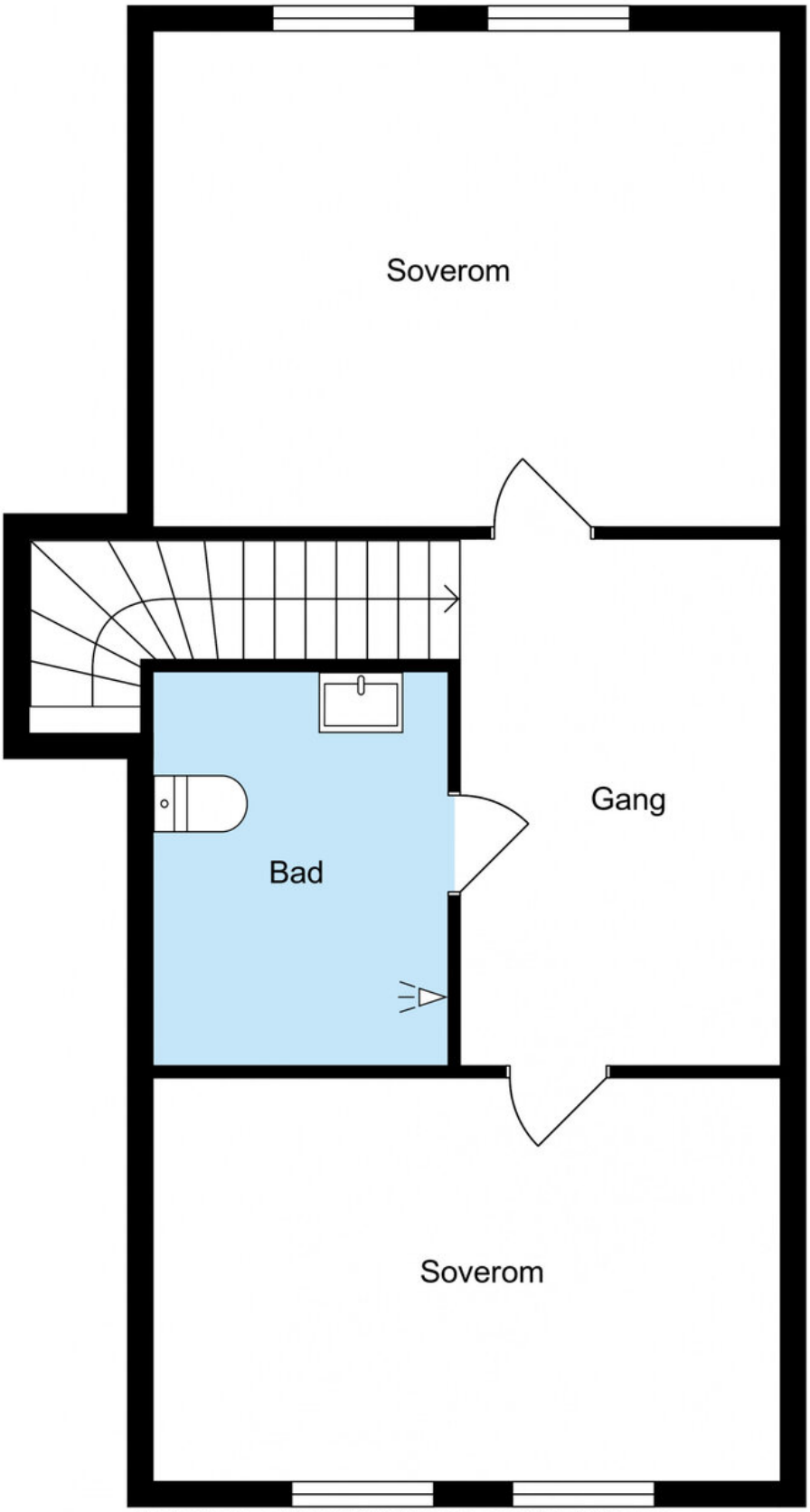
1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 69 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Planløsning

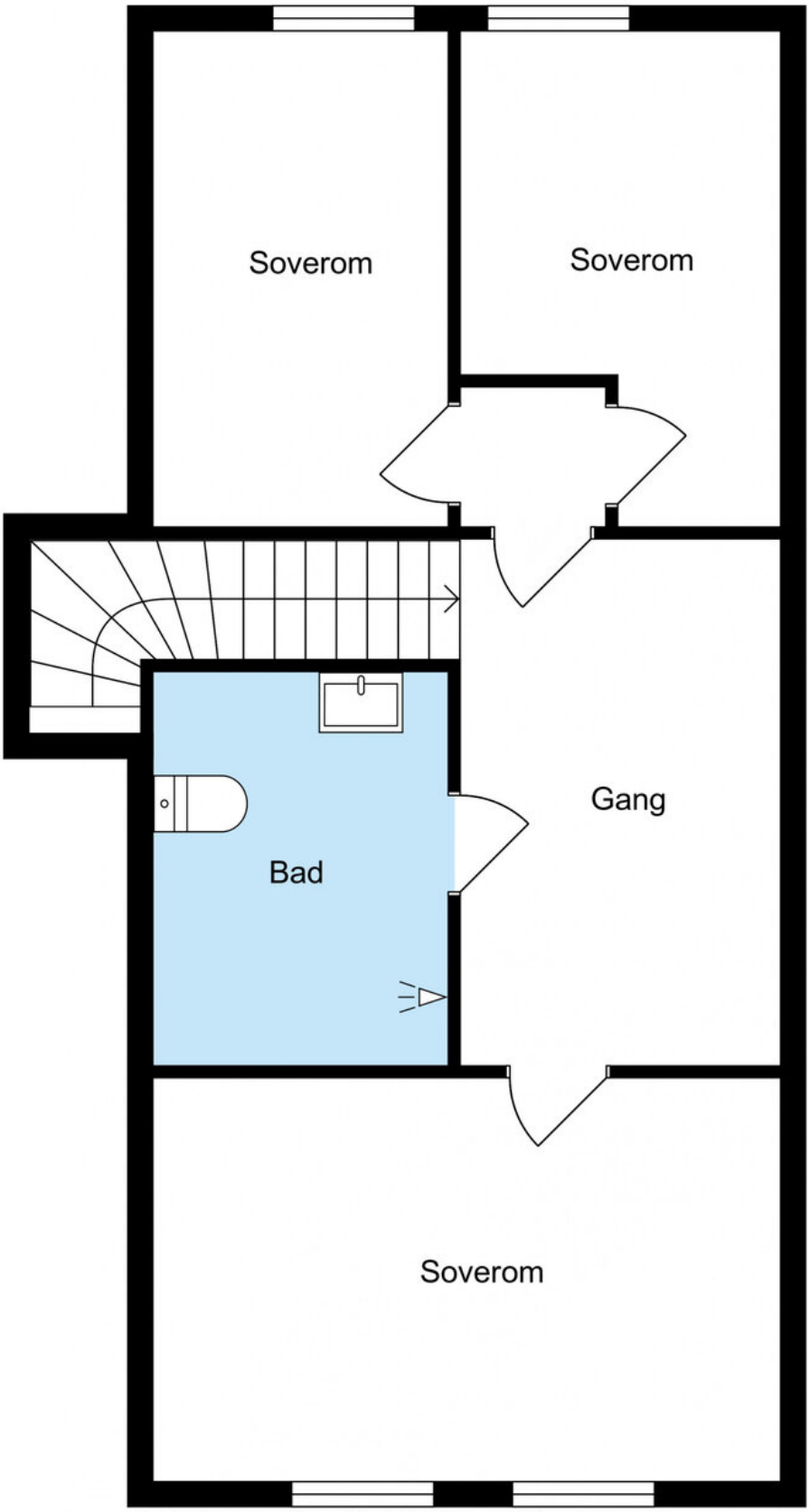
2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Alternativ planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme






















AEG














Canal Digital



Velkommen hjem!





Lekkert drivhus plassert på tomten

Tomten byr på store gressarealer med god plass til både lek, aktiviteter og hyggelige soner for avslapning og sosialt samvær













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





Åsegårdveien 32

Skoler

Sylling skole (1-10 kl.)		**10 min**
257 elever, 20 klasser		8.4 km
St. Hallvard videregående skol...		**32 min**
750 elever, 26 klasser		26.3 km
Lier videregående skole		**32 min**
550 elever		26.7 km

Sport

Øverskogen nærmiljøanlegg	**2 min**
Fagerliåsen ballplass	**8 min**
Feel24 Tranby	**24 min**
Fresh Fitness Lier	**26 min**

Offentlig transport

Skustadveien		**8 min**
Linje 65		0.7 km
Vikersund stasjon		**27 min**
Linje F4		29.4 km
Oslo Gardermoen		**1 t 19 min**

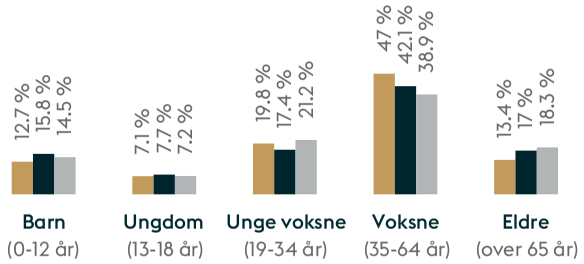
Barnehager

Dambråtan barnehage (0-5 år)		**8 min**
52 barn		6.9 km
Sylling FUS barnehage (1-5 år)		**9 min**
40 barn		8.1 km
Merikroken barnehage (1-5 år)		**18 min**
39 barn		16.3 km

Dagligvare

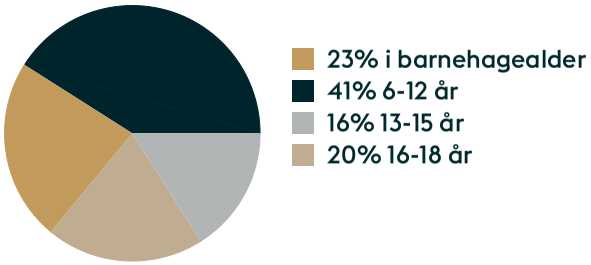
Spar Holsfjorden	**9 min**
Kiwi Lyngåskrysset	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øverskogen	285	136
Kommune: Lier	27 584	11 461
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



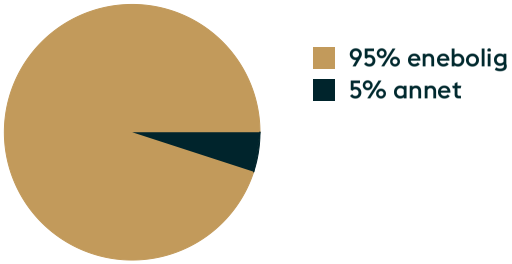
Ladepunkt for el-bil

Spar Holsfjorden	9 min
Kiwi Lyngåskrysset	20 min

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0254/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åsegårdveien 32, 3410 SYLLING
Gnr 183, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selger
Inger Birkeland

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 443 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med 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
2019

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 52 kvm
Totalt BRA: 161 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod
BRA-e: 47 kvm. Dobbel garasje
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i gavlvegg
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, 2 soverom, bad
Total BRA: 45 kvm.

Standard
1. Etasje:

Entré/gang: Lys og praktisk entré med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Flott garderobeskap med god plass for oppbevaring.

Stue: Boligen har en lun og koselig stue med lekre overflater. Stuen gir plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er også satt inn peisovn som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen, i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken: Pent kjøkken med innredning fra Sigdal. Kjøkkenet har profilerte og slette fronter, benkeplate i laminat og standard blandebatteri. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som ovn i benkeskap, nedfelt koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombiskap. Fra kjøkkenet er det adkomst til praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter til for eksempel tørrvarer eller lignende.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjnisje, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: I denne etasjen finne du hovedsoverommet. Soverommet gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderobeskap og kommode til oppbevaring.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasjen finner du to romslige soverom. Begge soverommene gir plass for seng, nattbord, kommode og annet ønskelig møblement. Her kan man også enkelt lage et ekstra soverom slik at det blir totalt 3 soverom i denne etasjen.

Bad: Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, toalett og dusjnisje.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje på ca. 47 kvm. Garasjen har elektrisk dobbel port, dør i bakkant samt strøm og montert elbil-lader. For øvrig gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Malt veggoverflater i stue

2025:
- Oppgradert renseanlegg, Odin Miljø med slamavskiller og ny spredningsgrøft etter krav fra tilsyn
- Satt inn varmepumpe

2024:
- Ny motor på elektrisk port
- Satt opp drivhus i tre

2023:
- Etablert strøm i garasje inkl. elbil-lader
- Etablert Viken Fiber

2019:
- Satt opp dobbel garasje
- Etablert renseanlegg for kalk

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?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt hus 2019

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget Modumgarasje. Oppgradert med strøm i 2023, montert elbil lader 2023, alt av faglært. Elektrotjenester i Lier. Montert motor på el. port til garasje i 2024. Espen Fuglerud, Lier. Etablert Toshiba Varmepumpe 2025, installatør gjennom OBS bygg. BDM Elektro koblet den opp.

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:
Elektrotjenester, lagt opp strøm til garasje 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble kontrollert på 1 års befaring etter husbygging av Blink Hus

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektrotjenester. La kabler fra huset til garasjen. Høsten 2023.

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: Rune Myhre, sakkyndig ansvarlig, tok jordprøver og sendte til analyse og var ansvarlig for hele søkeprosessen. Rørlegger Tormod Skui etablerte slamavskilleren og hadde ansvaret. Ny dreneringsgrøft i forbindelse med renseanlegget. Godkjent i kommunen, ferdigattest vedtaksnr. 487/25 datert 26/8 2025.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Borrebrønn. Etablert 2017.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Radonsperre fra byggeår.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en tynn sprekk i fugene ved de kappede flisene på badet oppe. Antakelig setningsskade, dette er på utsiden av våtsonen. Dusj med glassvegger. Veggen har aldri vannsprut på seg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I gangen i første etasje er det litt ujevnhet, men vet ikke om dette er flisene i seg selv eller underlaget. Det er knirk i gulv på soverom oppe.

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: Jeg har hatt mus i himlingen mellom 1 og 2 etasje. 2021. Jeg ringte Blink Hus som kom med en gang og tettet huset utvendig med musekost og stålull i hjørnekasser, hvor musene kom inn. Ingen problemer siden.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Grunneieren på et gårdsbruk i nærheten har etablert en sag som jeg klaget over støy på. Han gikk over til elektrisk sag, og jeg laget en liten lydvoll i forbindelse med oppgradering av renseanlegget. Det er ikke et problem i dag.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid.
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 : Nei
- Grunnmur : Ikke aktuelt
- Plate på mark : Betong
- Etasjeskille : Trebjelkelag
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
- Sikringsskap: Teknisk bod i 1. etasje
- Varmtvannstank: Teknisk bod i 1. etasje
- Fordelerskap - rør: Teknisk bod i 1. etasje
- Ventilasjonsanlegg: Teknisk bod i 1. etasje
- Varmepumpe: I kjøkkenet
- Ildsted: Lukket vedovn i stue

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Skorstein over tak: Ikke undersøkt grunnet utilstrekkelig sikringstiltak.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Platetopp

Følgende hvitevarer medfølger IKKE boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entré og på 2 bad
- Elektriske ovner
- Varmepumpe i stue
- Lukket peis i stue

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. 20 800 kWh inkl. lading av 1 elbil. 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 14 817,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon kr. 5 200,-
- Slamtømming per tømming kr. 3 632,-
- Service av Odin Miljø renseanlegg kr. 5 330,-
- Tilsyn av avløpsanlegg per år kr. 655,-

Det betales ikke vann og avløp til kommunen per dags dato da eiendommen er tilknyttet privat anlegg.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

For 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 5 757,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 890,- pr mnd.
- Privat brøyting kr. 4 500,- per år (brøytes av bonden på Åsegård)

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 228 449,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 913 795,- pr. 2024
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
Gjensidige
Polisenr: 91626132

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 077 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på en romslig og idyllisk tomt med grønne omgivelser og en fin følelse av ro og privatliv. Tomten byr på store gressarealer med god plass til både lek, aktiviteter og hyggelige soner for avslapning og sosialt samvær. Rundt eiendommen er det variert vegetasjon, busker og trær som skaper en naturlig og frodig ramme rundt boligen.

Her er det tilrettelagt for å nyte utelivet, med blant annet overbygget terrasse, hyggelig bålplass og et sjarmerende drivhus som er innredet som en stemningsfull oppholdsplass. Drivhuset blir nærmest et ekstra uterom og gir mulighet for å forlenge de fine sommerkveldene.

Det er gode parkeringsmuligheter på tomten i gruset gårdsplass, samt dobbel garasje.

Adkomst
Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelser. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Naturskjønn og familievennlig beliggenhet med gode fritidsmuligheter.

Åsegårdveien 32 ligger i landlige og rolige omgivelser i Sylling, med naturen som nærmeste nabo og et aktivt lokalmiljø med gode tilbud for barn og unge. Her bor man tilbaketrukket og naturnært, samtidig som det er mulig å nå både Drammen og Sandvika med bil innenfor 30-40 minutter.

For barnefamilier er Sylling skole (1.–10. trinn) ca. 8,8 km fra eiendommen. I Sylling finnes også et godt organisert fritidstilbud gjennom Sylling IF, med blant annet fotball, håndball, friidrett, sykling, padling, spinning og allidrett. Allidretten er tilrettelagt for barn fra 3 år, mens det også finnes et eget fritidstilbud for barn og ungdom gjennom Sylling fritid.

Området passer godt for den aktive familien. Sylling idrettspark har blant annet kunstgressbane, naturgressbane med friidrettsbane, ballbinge og friområde med badeplass ved Holsfjorden. Det er også gode turmuligheter i nærområdet, både langs fjorden og i skog og mark.

Vinterstid er det gode muligheter for langrenn. Sylling IF kjører opp skiløyper på jordene rundt Sylling, med mulighet for både klassisk og skøyting. For lengre skiturer finnes et større løypenett i området rundt blant annet Kanada, Sneisene og Nykjua.

Til dagligvarehandel er SPAR Holsfjorden i Modumveien

43 den lokale butikken i Sylling. Her finnes også post i butikk, noe som gjør det enkelt å få unnagjort flere av hverdagens gjøremål lokalt. I tillegg kan hverdagen gjøres enda enklere med Oda, hvor du kan bestille dagligvarer på nett og få varene levert helt hjem på døren, forutsatt at adressen er innenfor Oda sitt leveringsområde. Oda tilbyr et stort utvalg av dagligvarer og levering til døren, og leveringen kan legges til et tidspunkt som passer.

For et større utvalg av butikker, restauranter, kultur- og servicetilbud er Drammen ca. 21–22 km unna, mens Sandvika ligger ca. 30,5 km unna målt etter vei. Dette gir gode muligheter til å kombinere en rolig og naturnær tilværelse med tilgang til et større bytilbud når det er ønskelig.

Kort oppsummert er dette en beliggenhet for deg som ønsker god plass, landlige omgivelser og nærhet til naturen, kombinert med et aktivt lokalmiljø, organiserte fritidsaktiviteter og gode muligheter for ski, turer og friluftsliv gjennom hele året.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av landbruk, gårdsbruk og annen småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager i området er Dambråtan barnehage (ca. 7 km) og Sylling FUS barnehage (ca. 8,1km).

Ca. 8,8 km til Sylling barne- og ungdomsskole med skolebussordning.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 21.02.2019.
Det foreligger ferdigattest for minirenseanlegg datert 26.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei. Grusvei fra fylkesvei vedlikeholdes og brøytes av bonden på Åsegård. Bonden brøyter også privat vei og gårdsplass for kr. 4 500,- per år. Det foreligger tinglyst avtale om rett til adkomst over/på eiendommen datert 2003.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borrebrønn.

Eiendommen har privat avløp med anlegg som består av minirenseanlegg, slamavskiller og infiltrasjonsgrøft. Minirenseanlegget er godkjent av SINTEF og den omsøkte avløpsledningen er dimensjonert i henhold til anbefalinger og forskrifter. Tillatelsen er gitt etter søknad i 2024. Anlegget har en tømmefrekvens hver 12. måned og er sist tømt den 13.11.2025. Ved tilsynsbesøk i 2026 klarte anlegget rensekravene, men hadde likevel behov for umiddelbar oppfølging. Det er pliktig med serviceavtale på anlegget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område med formål til nåværende LNRF for spredt boligbebyggelse.
Eiendommen berøres ikke av bebyggelsesplan eller reguleringsplan i henhold til informasjon fra kommunen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Eiendommen er større enn 2 mål og derfor plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3312/183/68:
04.06.1964 - Dokumentnr: 402125 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Lier Elverk
Bestemmelse om kraftledning
Bedtemmelse om linjetrase og elektrisitetsverket for fremtiden
Overført fra: Knr:3312 Gnr:183 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
Diverse påtegning
Rettighetene transp. Lier everk AS.

26.06.1968 - Dokumentnr: 402622 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Lier Elverk
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske kraftlinjer over eiendommen
Overført fra: Knr:3312 Gnr:183 Bnr:3
Diverse påtegning
Rettighetene transp. Lier everk AS.

29.11.1988 - Dokumentnr: 411465 - Jordskifte
Nedre Buskerud Jordskrifterett i sak 51/1982
Overført fra: Knr:3312 Gnr:183 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2003 - Dokumentnr: 4208 - Best. om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:183 Bnr:64
Bestemmelse om adkomstrett over eiendommen gnr/bnr. 183/3
Bestemmelse om framføring og rett til tilknytning av vann- og kloakkledning/overvannsledning over/på eiendommen
Retten inkluderer også reparasjon og vedlikehold av anleggene.
Overført fra: Knr:3312 Gnr:183 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2018 - Dokumentnr: 1248376 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:181 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:182 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:183 Bnr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lier Kommune
Org.nr: 857 566 122

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.

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:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 190,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave - Ink målstyrt facebook/Instagram/VG mm via Hjem.no og

Nordvikbolig.no kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes ikke for privatvisninger. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. dagbilde 5600,- kr. 8 800,-
Utlegg tilstandsrapport vi tar utlegget - 1500 i utsatt fakturering er lagt inn kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 156 191,- 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 17. august 2026

Ansvarlig 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).

Åsegårdveien 32
3410 SYLLING

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2019
BRA:	161 m^2
BRA-i:	109 m^2
Rapportdato:	12.8.2026 (Gyldig til 12.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	28	0	0	1

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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 TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Ikke undersøkt grunnet utilstrekkelig sikringstiltak.

Lovlighet / HMS

Radon

Boligen er i.h.t krav i TEK 17 oppført med Radonsperre i plate på mark.
Tiltak derfor ikke nødvendig.
I.h.t NGU (Norges geotekniske undersøkelser) er forekomst av radon på adressen vurdert til :
Mderat til lav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.8.2026

Rapportdato
12.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Inger Birkeland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2019

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**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**

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.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2025)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2025, 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 3600:2025. 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.

Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik :
I.h.t NS 3600:2025 punkt 13 skal valgt tilstandsgrad beskrives med årsak og kriterium.

Avvik angitt som TG2, TG 3 og TGIU (ikke undersøkt) beskrives med :
Årsak - Hvordan kan avviket ha oppstått ?
Risiko - Hva kan skje videre dersom avviket vedvarer ?
Konsekvens - Hva betyr avviket i praksis for kjøper, alternativt for selger ved utbedring av avvik før salg ?
Anbefalt tiltak - Hva bør gjøres videre ?
Ved TG 3 settes det i tillegg en sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring.

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. Et kostnadsanslag ved TG 3 er kun 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 NS3600:2025 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 3600:2025 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 3600:2025, (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:	**Åsegårdveien 32, 3410 Sylling**						
Kommunenr:	**3312**	Gårdsnr:	**183**	Bruksnr:	**68**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2019** - Gjeldende TEK 17						

Boligtype: **Enebolig**

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

Det er TEK 17 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske 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. 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 : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 2
Loft : Innredet
Kjeller : Nei
Utvendige boder : 1 ekstern bod i gavelvegg
Garasje : Ja, dobbel (oppført i 2020)
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terrasse
El-bil lading : Ja

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Ikke aktuelt
Plate på mark : Betong
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : Teknisk bod i 1 etg
Varmtvannstank : Teknisk bod i 1 etg
Fordelerskap - rør : Teknisk bod i 1 etg
Ventilasjonsanlegg : Teknisk bod i 1 etg
Varmepumpe : I kjøkkenet
Ildsted : Lukket vedovn i stue

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Strøken" :
Boligen er av nyere dato og fremstår som i svært god generell tilstand, med få eller ingen mangler og generelt godt og løpende vedlikeholdt.
Eventuelle skjulte feil og mangler som stammer fra oppføringstidspunktet eller senere kan likevel ikke utelukkes, og er ikke nødvendigvis avdekket i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :

Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

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	**69**	**64** Romfordeling: Entre, Stue / Kjøkken, Soverom, Bad, 2 x bod	**5** Romfordeling: Ekstern bod i gavelvegg	**0**	**18**
2. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Trapperom/ gang, 2 x soverom og Bad	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**0**
Garasje	**47**	**0** Romfordeling: Ingen rom	**47** Romfordeling: Dobbel garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**161**	**109**	**52**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen er fundamentert med betongplate på mark. Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke registrert sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen ved besiktigelsen. Fundamentet fremstår i god tilstand i tråd med byggeåret.

6.3 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Terrenget rundt boligen er befart, og det er ikke registrert forhold som tilsier tilsig av overflatevann mot bygningen. Bortledning av takvann fremstår tilfredsstillende. Det er ikke avdekket avvik knyttet til terrengforholdene.

6.4 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Boligen har en terrasse som ikke er plassert over innvendige rom. Konstruksjonen er ikke tekket, og det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ikke utført arbeider på terrassen etter opprinnelig byggeår. Terrassen fremstår i god og alderstilpasset stand.	

6.5 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 3 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret 2019, og det er ikke gjennomført arbeider på disse etter oppføring. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduer og dører fremstår i god stand og uten registrerte avvik.	

6.6 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ytterveggen er en trekonstruksjon med liggende bordkledning, oppført i 2019. Det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasaden, og kledningen har tilfredsstillende lufting samt musetetting i nedkant. Bygningsdelen fremstår i god og alderstilpasset stand.

6.7 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp fremstår uten synlige avvik og vurderes å være i god stand i henhold til byggeår. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for utbedring.

6.8 Skorstein over tak TG-IU

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Sjekkpunktet lar seg ikke avklare uten ferdsel på tak, som av sikkerhetsmessige årsaker ikke utføres uten nødvendige sikringstiltak.
Forholdet kan anbefales avklart under tilstrekkelige sikringstiltak eller ved neste inspeksjon utført av feier.

Oppsummering **TG-IU**

Skorsteinen over tak er inspisert fra bakken, og det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller synlige skader på tilgjengelige deler. Skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert, da dette forutsetter ferdsel på tak som av sikkerhetsmessige årsaker ikke utføres uten nødvendige sikringstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Forholdet anbefales avklart under tilstrekkelige sikringstiltak eller ved neste inspeksjon utført av feier.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, 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.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har saltak med innredet loft i trekonstruksjon fra byggeåret 2019. Det er ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke påvist tegn til fukt, lekkasjer, kondens eller spor etter skadedyr på tilgjengelige innvendige overflater. Ventilering av konstruksjonen fremstår tilfredsstillende. Taket er kun observert fra takfot i stige, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket; vurderingen av takkonstruksjon og taktekking er derfor begrenset, og skjulte forhold som en besiktigelse oppe på taket kunne avdekket, kan ikke utelukkes. En nærmere undersøkelse kan eventuelt utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

6.10 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

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.

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

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Taktekkingen består av takstein på saltak fra byggeår 2019. Tekkingen er observert fra bakkeplan, og av sikkerhetsmessige årsaker er ikke nærgående inspeksjon gjennomført, slik at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Det er ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og beslag og inndekninger rundt pipe og gjennomføringer fremstår uten synlige avvik. Takvinkelen vurderes tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd. Taktekkingen fremstår med normal og god tilstand for sin alder.

6.11 Kjøkken TG-1



Kjøkken



Fuktsøk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / År : Sigdal / Byggeår
Fronter : Profilerte og slette fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum , underlimt
Blandebatteri : Stadard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn i benkeskap
Koketopp nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert under benk (med front)
Kombiskap frittstående

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskmaskin : 113
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal er fra boligens byggeår (2019) med profilerte og slette fronter, laminat benkeplate og underlimt singelkum med standard kjøkkenbatteri. Innredningen omfatter integrerte og frittstående hvitevarer, herunder stekeovn i benkeskap, nedfelt koketopp, integrert oppvaskmaskin og frittstående kombiskap. Hvitevarer funksjonstestes ikke ved tilstandsvurdering. Det ble foretatt fuktsøk med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin, med høyeste måleverdi på 113 ved oppvaskmaskin, hvilket ligger innenfor godkjente verdier i grønn sone. Det ble ikke påvist fukt eller skader ved innredningen.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**



Test avtrekk

Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekksløsningen ved befaringen.	

6.12 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat



Røykvarsling

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Midlertidig brukstillatelse er datert 21.01.2019	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på 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**

Radon

Boligen er i.h.t krav i TEK 17 oppført med Radonsperre i plate på mark.
Tiltak derfor ikke nødvendig.
I.h.t NGU (Norges geotekniske undersøkelser) er forekomst av radon på adressen vurdert til :
Mderat til lav.

6.13 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Det er avløp til privat septiktank.
I.h.t tilsynsrapport datert 11.08.26 ble anlegget slamtømt 13.11.2025. Det er planlagt slamtømming en gang pr år.

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

I følge selgers opplysninger i egenerklæringen :
Rune Myhre, sakkyndig ansvarlig, tok jordprøver og sendte til analyse og var ansvarlig for hele søkeprosessen. Rørlegger Tormod Skui etablerte slamavskilleren og hadde ansvaret. Ny dreneringsgrøft i forbindelse
med renseanlegget. Godkjent i kommunen, ferdigattest vedtaksnr. 487/25 datert 26/8-2025.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsanlegget er utført i plast og fører til privat septiktank. Ifølge tilsynsrapport datert 11.08.26 ble anlegget slamtømt 13.11.2025, med planlagt slamtømming én gang per år. Det er lufting av avløpsanlegget over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene er av nyere dato og vurderes å ha normal forventet gjenværende funksjonstid.

6.14 Vannledninger — TG-1



Fordelerskap

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Vannforsyning via privat brønn.
I.h.t tilsynsrapport datert 11.8.2026 viser god vannkvalitet og ingen avvik registrert

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert i teknisk bod.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, med fordelerskap plassert i teknisk bod i 1. etasje. Vannforsyning skjer via privat brønn, og tilsynsrapport datert 11.8.2026 viser god vannkvalitet uten registrerte avvik. Rørene er isolert der det er risiko for frost eller kondens, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk eller mangelfull funksjon på stoppekran. Anlegget er av nyere dato og fremstår i god stand, og det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I teknisk bod

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På 2 bad og i entre
El-ovner
Varmepumpe i stue
Lukket peis i stue

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det er forelagt samsvarserklæring datert 16.06.2026	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Det elektriske anlegget er forenklet vurdert av takstingeniør i henhold til NS 3600 tillegg B.1, og det gjøres oppmerksom på at en slik vurdering ikke kan sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av sertifisert installatør etter NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler. Sikringsskap er plassert i teknisk bod, og det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid. Det er ikke avdekket tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Boligen varmes opp av elektriske varmekabler på to bad og i entré, el-ovner, varmepumpe og lukket vedovn i stue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, men det foreligger ingen forhold som tilsier en konkret anbefaling om full tilstandsvurdering av anlegget.

6.16 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Varmepumpe er plassert på kjøkken	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Boligen har luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenet. Anlegget er av nyere dato og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke opplyst om manglende service, vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.	

6.17 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2019**
Størrelse	**ca 200 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019 er plassert på gulv i teknisk bod. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.18 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Aggregatet er plassert i teknisk bod.	
Når var anlegget nytt?	**Byggeår 2019**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret 2019. Anlegget er befart uten registrerte tegn til redusert eller manglende funksjon, og det er ikke observert fukt eller mugg i filter. Alle rom fremstår med tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Tidspunkt for eventuelt utført service er ukjent. Ventilasjonsanlegget vurderes å være i god og alderstilsvarende stand.

6.19 Våtrom: Bad i 1 etg TG-1



Bad

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Malt hilmling	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Inventar



Fall til sluk



Sluk



Fuktmåling

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene på badet har flislagte overflater, med malt himling. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og ingen tegn til bom bak fliser ved kontroll. Det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvet fremstår i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har sluk i plast og smøremembran under flis, med ukjent utførelse av tettesjiktet. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membranens overkant ved dørterskel er tilfredsstilt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen er av nyere dato og har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering for eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i god stand og uten avvik på befaringstidspunktet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekkets funksjon. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, som indikerer godkjent fuktnivå under 6 %

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, hvilket indikerer et godkjent fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er foretatt en uavhengig kontroll av baderom datert 17.01.2019 uten anmerkninger.

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

Det foreligger dokumentasjon for baderommet i form av en uavhengig kontroll datert 17.01.2019, utført uten anmerkninger. Det er ingen mangler ved den fremlagte dokumentasjonen.

6.20 Våtrom: Bad 2 etg TG-1



Bad



Inventar



Fall til sluk

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

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Malt himling	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Det er registrert noe riss ved døråpning som i følge eier skyldes noe setning etter nybygd bolig. Det kan anbefales tetting av riss for å hindre eventuell fuktinntregning. Riss er begrenset og utenfor dusjsonen. TG 1 er derfor opprettholdt

Veggene på badet har flislagte overflater med malt himling. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i god stand og i tråd med byggeår.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flislagt overflate og fremstår i god stand tilpasset boligens byggeår. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke skal nå sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**



Sluk



Fuktmåling

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og sluk av plast. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Membran og tettesjikt vurderes å ha kort gjenværende alder sett i forhold til byggeåret, og tilstanden fremstår som normal.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Det er innebygd sisterne til klosett med tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sanitærutstyret fremstår i god og alderstilpasset stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på avtrekkets funksjon. Ventilasjonen fremstår tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende gang	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, som indikerer godkjent fuktnivå under 6 %	

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende gang mot bruksvannutsatt sone. Fuktmåling ble utført med Protimeter MMS 3, uten utslag i sort sone, som indikerer et godkjent fuktnivå under 6 %. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det er foretatt en uavhengig kontroll av baderom datert 17.01.2019 uten anmerkninger.	

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

Det foreligger dokumentasjon på baderommet i form av en uavhengig kontroll datert 17.01.2019. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for våtrommet.

6.21 Overflater andre rom TG-1

Beskrivelse

Takhøyde 2 etg : 2,46 m
Takhøyde 1 etg : 2,60 m

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

1-etg :

ENTRE :
Gulv : Flis
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

STUE / KJØKKEN :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

2 etg :

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen er oppført i 2019 og fremstår som i god generell tilstand. Takhøyde er målt til 2,60 m i 1. etasje og 2,46 m i 2. etasje. Overflater i entré, stue/kjøkken og soverom har gulv i flis og parkett, med malte plater på vegger og i himling. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Birkeland	9578-5999-4-1239291	2026-07-30 14:55:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
30. juli 2026

Oppdragsnummer
10-0254/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsegårdveien 32, 3410 SYLLING

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Inger Birkeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2019

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: 91626132
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nytt hus 2019

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget Modumgarasje. Oppgradert med strøm i 2023, montert elbil lader 2023, alt av faglært. Elektrotjenester i Lier. Montert motor på el. port til garasje i 2024. Espen Fuglerud, Lier. Etablert Toshiba Varmepumpe 2025, installatør gjennom OBS bygg. BDM Elektro koblet den opp.

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

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: Elektrotjenester, lagt opp strøm til garasje 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble kontrollert på 1 års befaring etter husbygging av Blink Hus

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrotjenester. La kabler fra huset til garasjen. Høsten 2023.

---

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: Rune Myhre, sakkyndig ansvarlig, tok jordprøver og sendte til analyse og var ansvarlig for hele søkeprosessen. Rørlegger Tormod Skui etablerte slamavskilleren og hadde ansvaret. Ny dreneringsgrøft i forbindelse med renseanlegget. Godkjent i kommunen, ferdigattest vedtaksnr. 487/25 datert 26/8-2025.

---

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.?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borrebrønn. Etablert 2017.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Radonsperre fra byggeår.

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: Det er en tynn sprekk i fugene ved de kappede flisene på badet oppe. Antakelig setningsskade, dette er på utsiden av våtsonen. Dusj med glassvegger. Veggen har aldri vannsprut på seg.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I gangen i første etasje er det litt ujevnhet, men vet ikke om dette er flisene i seg selv eller underlaget. Det er knirk i gulv på soverom oppe.

---

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: Jeg har hatt mus i himlingen mellom 1 og 2 etasje. 2021. Jeg ringte Blink Hus som kom med en gang og tettet huset utvendig med musekost og stålull i hjørnekasser, hvor musene kom inn. Ingen problemer siden.

---

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?

Nei

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?

Nei

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? Usikker på hva det menes her, men det ble sendt tegninger fra Blink Hus med byggesøknaden.

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Grunneieren på et gårdsbruk i nærheten har etablert en sag som jeg klaget over støy på. Han gikk over til elektrisk sag, og jeg laget en liten lydvoll i forbindelse med oppgradering av renseanlegget. Det er ikke et problem i dag.

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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.

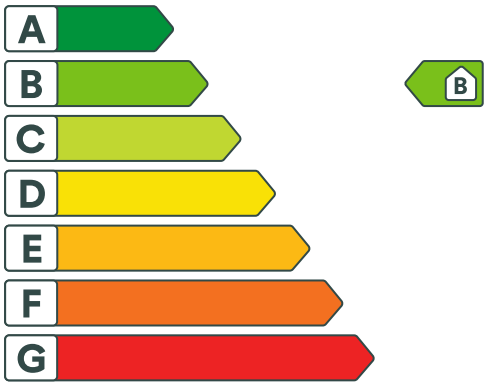
Oppdragsnummer: 10-0254/26

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325349**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300846700**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **2019**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
105,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
109,54 kWh/m²	**12 427 kWh**



,

Detaljering

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



,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

P742 LILLESAND



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST

A	Revideringstekst		14.03.18 PR
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Sigdal AS

Byggherre:
Inger Birkeland

Byggeadresse:
Åsegårdveien 32, 3410 Sylling

Gnr.182/Bnr.3, Lier kommune

Prosjektnr: 17401	Fase: Anmeldelse	Dato: 13.03.18
Type tegning: Fasade Nordøst og Sørøst	Tegningsnr: A40-01	Målestokk: A3:1:100
Type bygg: Enebolig	Utgangspunkt: Kartslag	Sign: PR

BLINK HUS Arkitekter

P742 LILLESAND



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST

A	Revideringsfeksl	14.03.18 PR
Rev	Beskrivelse	Dato Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Sigdal AS

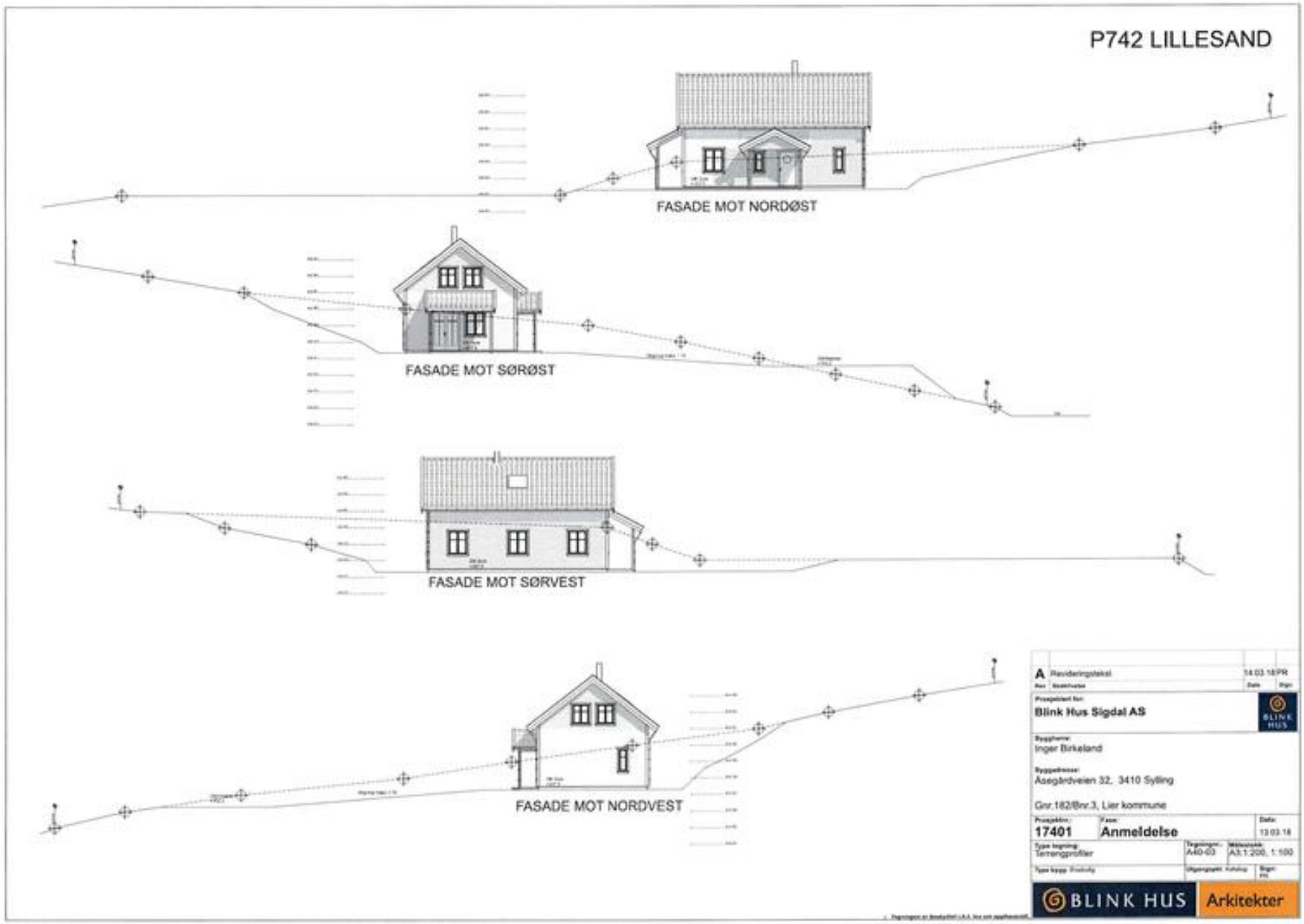
Byggherre:
Inger Birkeland

Byggeadresse:
Åsegårdveien 32, 3410 Sylling

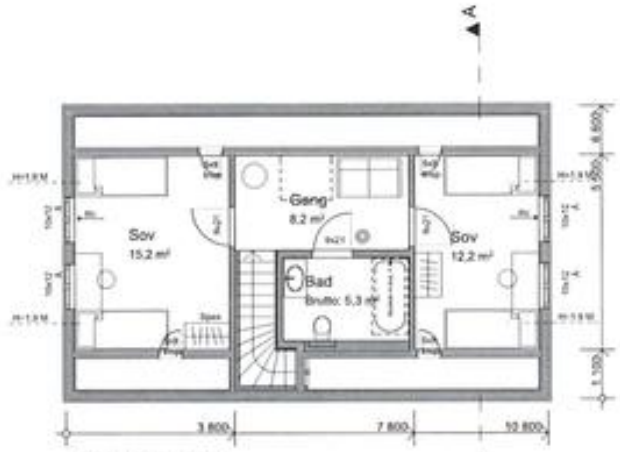
Gnr.182/Bnr.3, Lier kommune

Prosjektnr.: 17401	Fase: Anmeldelse	Dato: 13.03.18
Type tegning: Fasade Sørvest og Nordvest	Tegningsnr.: A40-02	Målestokk: A3:1:100
Type kopi: Endelig	Utgavegrad: Kalulug	Sign: PR

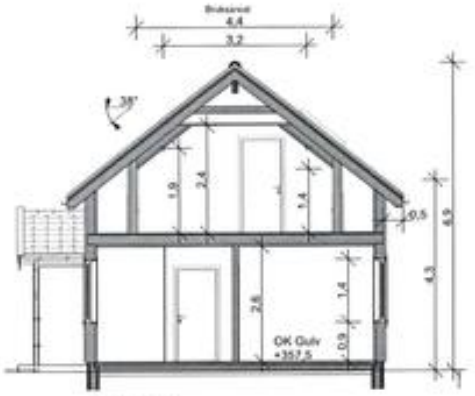
BLINK HUS Arkitekter


P742 LILLESAND
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT SØRVEST
FASADE MOT NORDVEST
A Revideringstekst 14.03.18/PR
Prosjektert for:
Blink Hus Sigdal AS
Byggherre:
Inger Birkeland
Byggeadresse:
Åsegårdveien 32, 3410 Sylling
Gnr.182/Bnr.3, Lier kommune
Prosjektnr.: 17401
Fase: Anmeldelse
Dato: 13.03.18
Type tegning: Terrengprofiler
Tegningsnr.: A40-03
Målestokk: A3:1:200, 1:100
BLINK HUS Arkitekter

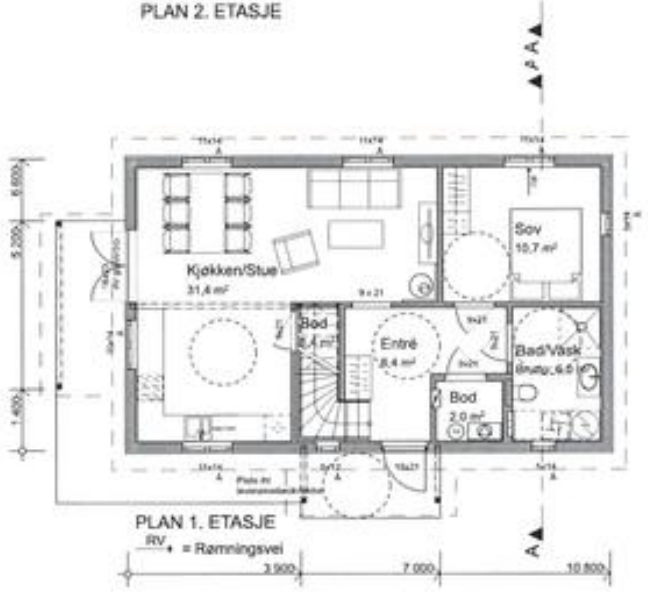
P742 LILLESAND



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A



PLAN 1. ETASJE

RV = Rømningsvei

BYA	82,7 m²
BRA BYGNING :	
PLAN 1.ETJ	64,2 m²
PLAN 2.ETJ	45,4 m²
SUM	109,6 m²
BRA OVERBYGD UTEAREAL	7,9 m²
BRA EKSTERN SPORTSBOD MIN	5,0 m²

A	Revideringsforslet	14.03.18 PR

Prosjektert for:
Blink Hus Sigdal AS

Byggherre:
Inger Birkeland

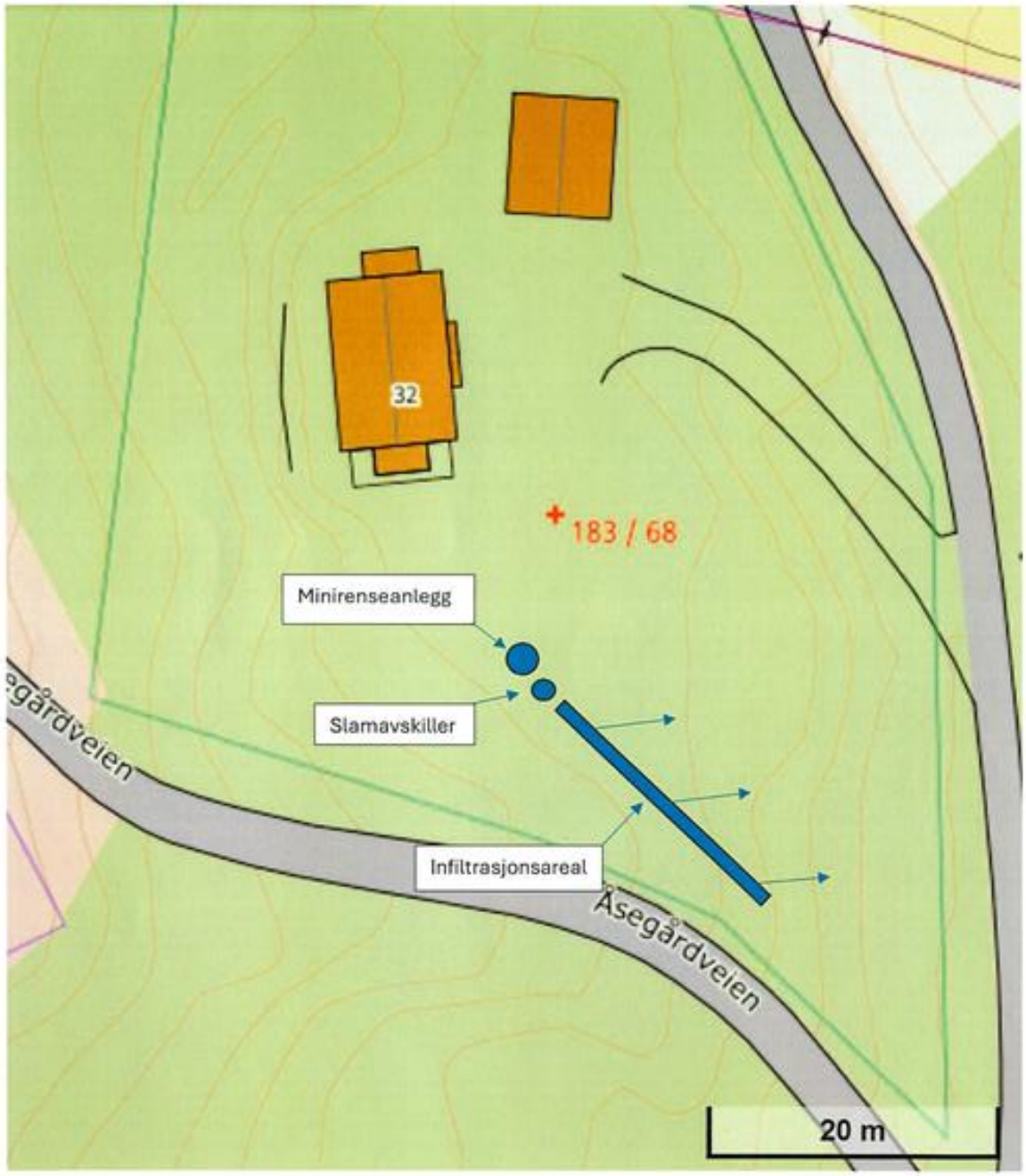
Byggeadresse:
Åsegårdveien 32, 3410 Sylling

Gnr.182/Bnr.3, Lier kommune

Prosjektnr.: 17401	Fase: Anmeldelse	Dato: 13.03.18
Type tegning: Plan 1. etg., 2. etg og snitt	Tegningsnr.: A2G-01	Målestokk: A3:1:100
Type bygg: Enebolig	Utgavegrad: Forslag	Sign: ehd

BLINK HUS Arkitekter

Situasjonskart



Anlegget består av minirenseanlegg, slamavskiller og infiltrasjonsgrøft til stedsegnede masser.
Plassering av objekter kan fravike noe på grunn av stedlige forhold under utførsel.
Alle objekter plasseres min 4 meter fra grense.

Lier kommune
Planseksjonen

BLINK HUS SIGDAL AS

Bruveien 12
3055 KROKSTADELVA

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2017/4106-8147/2019	Amanda Hansen	21.02.2019

FERDIGATTEST
Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 137/2019 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Åsegårdveien 32, 3410 SYLLING	Gnr/Bnr:	183/68
Tiltakshaver:	Inger Birkeland	Adresse:	Syrinveien 18 H, 3408 Tranby
Ansvarlig søker:	BLINK HUS SIGDAL AS	Adresse:	Bruveien 12, 3055 KROKSTADELVA
Tiltakets art:	Enebolig	Bygningsnr:	300725717
Tillatelse gitt:	03.07.2018	Vedtaksnr:	542/2018

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra BLINK HUS SIGDAL AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest for tiltaket.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2017/4106.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Amanda Hansen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Rådhuset Postboks 205, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 88000

Lier kommune

RUNE MYHRE

Parken 41
3533 TYRISTRAND

Vår ref: JUWH/2024/13165-11 Deres ref: Dato: 26.08.2025

Ferdigattest

Vedtaksnr: 487/25 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Åsegårdveien 32, 3410 Sylling	Gnr/Bnr:	183/68
Tiltakshaver:	Inger Birkeland	Adresse:	Åsegårdveien 32, 3410 Sylling
Tiltakets art:	Minirenseanlegg	Bygningsnr.:	----
Tillatelse gitt:	19.11.2024	Vedtaksnr:	647/24

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert og mottatt 26.06.2025.

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

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Rune Myhre, som er ansvarlig søker 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.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2024/13165.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

Tilsynet for små avløpsanlegg

Inger Birkeland

Åsegårdveien 32
3410 Sylling

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2024/15933-85105/2024	Tresor Kadibu	18.11.2024

183/68 - Lier - Åsegårdveien 32 - Utslippstillatelse for sanitært avløpsvann – *Revidert*

Byggested/kommune: Lier
Gnr./Bnr.: 183/68
Søker: Inger Birkeland
Adresse: Åsegårdveien 32, 3410 Sylling
Tiltakets art: Rehabilitering
Type anlegg: Minirenseanlegg, m/infiltrasjon

Tilsynet for små avløpsanlegg gir Inger Birkeland med hjemmel i forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) § 12-5 tillatelse til å slippe ut inntil 5pe (1000 liter/døgn) sanitært avløpsvann fra lokalitet gnr. 183 og bnr. 68 i Lier kommune. Tillatelsen er gitt på visse vilkår.

Det må i tillegg søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Slik søknad sendes til kommunen.

Søknaden med innsendte dokumenter er behandlet av Tilsynet for små avløpsanlegg ved Landbruk og Miljø i Lier kommune, i henhold til vertskommuneavtale.

Det totale avløpsvannet (svartvann og gråvann) renses i følgende rekkefølge: Avløpsvannet fra Åsegårdveien 32 føres via selvfallsrør til ODIN Batchpur MBK5 kjemisk/biologisk minirenseanlegg med en total slamlagringskapasitet på 3,25 m^3. Det rensede avløpsvannet renner deretter via selvfall til en slamavskiller på 1,0 m^3, prøvetakingskum, og videre til et 25 m^2 (1 m x 25 m) plassbygd infiltrasjonsanlegg.

Minirenseanlegget er teknisk godkjent av SINTEF og den omsøkte avløpsløsningen er dimensjonert i henhold til myndighetenes anbefalinger og forskrifter. Avløpssystemet er bygges i henhold til beskrivelsen i søknaden og vedlagte situasjonskart.

Tillatelse utstedes på grunnlag av opplysningene i søknaden mottatt 27.08.2024 Søknaden anses fullstendig 11.11.2024 etter mottak av all nødvendig dokumentasjon fra ansvarlig søker (fagkyndig).

Planstatus
Tiltaket er i LNFR-område og må avklares med Lier kommune i samsvar med endelige planer etter plan- og bygningsloven.

Nabomerknader og protester
Det er gjennomført nabovarsling til eiendom gnr/bnr.: 183/3, 183/4/32, 183/64. Det er ikke kommet merknader til eller protester mot tiltaket.

Resipientvurderinger, brukerinteresser og naturverdier
Øvrig bebyggelse i området har private avløpsanlegg. Det er for øvrig vurdert følgende brukerinteresser i området:

- Drikkevannskilder/brønner: Det er ikke noe offentlig vannforsyningsnett i området, og eiendommen har drikkevann fra egen borebrønn. Ifølge søknaden vil brønnen ikke bli påvirket av tiltaket. Området drenerer til Holsfjorden, som er en viktig drikkevannskilde.
- Jordvanning/næringsvirksomhet: Ikke relevant, jf. opplysninger gitt i søknad.
- Badeplasser: Ikke relevant, jf. opplysninger gitt i søknad.
- Rekreasjon/friluftsinteresser: Vil ikke bli påvirket, jf. opplysninger gitt i søknad.
- Kulturminne: Ifølge www.gardskart.nibio.no finnes det ingen registrerte kulturminner i området.
- Naturverdier av stor forvaltningsinteresse: Det er ikke registrert rødlistede arter i nærheten av utslippsområdet. Jf. Naturbase (www.naturbase.no og www.kilden.nibio.no) eller Artsdatabanken (www.artsdatabanken.no).
- Naturbelastning og naturpåkjenning: Det er ikke registrert forurenset grunn eller flomfare i område ifølge NVE (www.temakart.nve.no eller https://temakart.nve.no/link/?link=flomsone) og fra kommunes kartportal under «temalag samfunnssikkerhet».

Tilsynets vurdering
Ved avgjørelsen av en søknad om utslippstillatelse skal innvilges og ved fastsettelsen av vilkår, skal det legges vekt på de forurensningsmessige ulemper ved utslippet sammenholdt med de fordeler og ulemper det omsøkte tiltaket for øvrig vil medføre, jf. § 11 femte ledd.

Primært tilstrebes det å infiltrere sanitært avløpsvann i stedlige løsmasser, grunnforholdet i område viser seg å være egnet for infiltrasjon. Eksisterende avløpssystem ble ikke bygget i henhold til utslippstillatelsen for infiltrasjon gitt i 13.02.2018, og anses å være i strid med vilkårene i utslippstillatelsen og forurensningsforskriften §12-13. Tilsynskontoret vurderer at omsøkte renseløsning vil erstatte eksisterende løsning, og vil være en vesentlig forbedring av avløpsforholdene.

Per i dag består eiendommen gnr./bnr. 183/68 av 1 enebolig og 1 garasjeuthus. Med henvisning til søknaden er det kun eneboligen med en belastning på 5pe som tillates tilkoblet minirenseanlegget. Dersom belastningen overstiger tillatt utslippsekvivalent, må det søkes om oppgradering av utslippstillatelsen til kommunen, i dette tilfellet Tilsynet for små avløpsanlegg. Anlegget må ikke

plasseres andre steder enn det som er illustrert på situasjonskartet som er vedlagt søknaden.

Tilsynet har en restriktiv holdning til utslipp til vannresipienter, i dette tilfellet Holsfjorden. Tilsynskontoret vurderer at den omsøkte renseløsningen vil kunne tilfredsstille kravene for utslipp, både i lokale og sentrale forskrifter. I tillegg vil denne løsningen ikke utgjøre noen fare for nærmiljøet. Det rensede avløpsvannet som slippes ut fra minirenseanlegget, infiltreres i stedlige løsmasser og utgjør ingen risiko for vesener. Dette fordi sistnevnte ikke vil kunne komme i direkte kontakt med vannet før det infiltreres. Det er også vurdert at ingen lokale resipienter eller drikkevannskilder, verken nedstrøms eller oppstrøms, vil bli påvirket av dette utslippet.

Tillatelse gis dermed etter en helhetsvurdering av omsøkt renseløsning, nærliggende brukerinteresser, resipient og grunnforhold.

Vilkår

Det er et vilkår for tillatelsen at avløpsanlegget og utslippet tilfredsstiller gjeldende nasjonale og lokale forskrifter. Standardkravene er beskrevet i vedlegg. Det vises for øvrig til www.lovdata.no for fullstendige forskrifter.

Kun eneboligen med belastning på 5 pe tillates tilkoblet minirenseanlegget. Dersom det etableres ytterligere soveplasser på eiendommen, må det søkes om ny utslippstillatelse og anlegget må utvides.

Andre vilkår:

Generelt

a) Det er anleggseiers ansvar å sørge for at det foreligger nødvendige tillatelser til å legge ledningsanlegg på annens grunn og/eller benytte seg av annens avløpsledning. Slike tillatelser skal tinglyses.
b) Anleggseier skal kjenne til og overholde punktene i driftsinstruksen som er utarbeidet for anlegget.
c) Anleggseier skal kjenne til og overholde punktene i utslippstillatelsen i forbindelse med overvåkning, oppfølging og dokumentasjon av renseanlegget.
d) Anlegget skal dimensjoneres for 200 liter per pe og døgn.
e) Anleggseier er selv ansvarlig for at renseanlegget ikke tilføres avløpsvann som i mengde eller sammensetning er i strid med dimensjoneringskriteriene for anlegget. Drensvann, takvann, vann fra rengjøring av vannbehandlingsanlegg eller annet overflatevann må ikke tilføres avløpsanlegget. Anlegget skal ikke tilføres stoffer som kan redusere dets funksjon og/eller renseevne.
f) Anleggseier skal gi servicefirma adgang til anlegget for nødvendig service.
g) Dersom anleggseier selger eiendommen som anlegget ligger på, eller overfører eierrettighetene til anlegget til andre, skal alle plikter og rettigheter i følge drift- og serviceavtale overføres til ny eier.

h) Anleggseier skal sørge for å oppbevare relevant dokumentasjon om anlegget. Kommunen kan spørre etter dokumentasjon ved tilsyn av anlegg.
i) Kommunen kan på et senere tidspunkt pålegge eiendommen tilknytning til offentlig eller privat felles avløpsanlegg, jf. forurensingsloven § 23 og plan- og bygningsloven §§ 27-2 og 27-3. Dette kan også gjelde for fritidseiendommer, jf. plan- og bygningsloven § 30-6.
j) Anlegget skal ikke tas i bruk før det foreligger godkjent ferdigattest fra kommunens plan- og bygningsmyndighet.
k) Tiltaket skal oppføres og plasseres som vist på tegning i revidert søknad datert 27.08.2024 og innregistrert fullstendig i kommunen 11.11.2024. Enhver endring i de godkjente planene skal på forhånd godkjennes av Tilsynet for små avløpsanlegg.

Minirenseanlegg og etterpoleringsanlegg

a) Det er eiers ansvar at regelmessig service gjennomføres i tråd med inngått serviceavtale. Avtalen skal gjelde for alle rense- og etterpoleringstrinn i anleggssystemet.
b) Restutslipp fra minirenseanlegg skal føres via filterløsning før utslipp til vannresipient. Type filterløsning skal ha renseegenskaper for fosfor bakterier og organisk materiale. Filterløsningen kan enten være prefabrikkert eller plassbygd.
c) Det skal legges til rette for uavhengig prøvetaking av avløpsvannet både før og etter etterpoleringsfilteret.

Infiltrasjonsanlegg

a) Det skal etableres peilerør i tilknytning til infiltrasjonsgrøftene for å kunne kontrollere eventuell oppstuving av vann i fordelingslaget.
b) Det bør settes av tilsvarende reserveareal.
c) Det forutsettes at avstanden fra bunnen av infiltrasjonsgrøftene til grunnvann/tette masser er minimum 0,5 meter (jf. VA-miljøblad 59). Dersom avstanden er kortere, må filteret bygges opp (jf. jordhaugfilter, VA-miljøblad 59) til tilfredsstillende avstand er oppnådd.
d) Støtbelaster (pumpe) skal ha lys- og lyd-alarm for høyt nivå.
e) Det er eiers ansvar at regelmessig service gjennomføres i tråd med inngått serviceavtale. Disse punktene skal være regulert i avtalen:
    1) Servicebesøket: antall besøk pr. år (minst ett besøk hvert år).
    2) Servicepersonens beredskapsordning for å sikre eieren rask assistanse ved behov, f.eks. ved funksjonssvikt på pumpen.
    3) Oppgaver som skal gjennomføres (minimumsliste):
        i. Kontrollere at nivåvipper, trykkfølere eller lignende nivåkontroll-utstyr, som skal starte og stoppe pumpene samt gi alarmsignal, virker som de skal. Må prøves ved ulike vannivåer.
        ii. Spyle og rengjøre pumper, rør og annet utstyr som er montert i pumpesumpen (nivåvipper/trykksonde ikke spyles med høyt trykk!)
        iii. Spyle og rengjøre pumpesumpen.

iv. Fjerne eventuelle fremmedlegemer som stein, sand, trebiter og lignende.
v. Se etter eventuelle skader på pumpesumpen, lokk og de komponentene som hører til.
vi. Feil mangler (fett, komponenter som er ødelagt) skal rapporteres til Tilsynet.
vii. Kontroll av eventuell vannoppstuving i peilerør i infiltrasjonsfilteret, samt vannutslag i eller nedstrøms anleggets influensområde.

f) Kontroll av renseeffekt og rapportering utføres iht. lokal forskrift vedlagt.

Gyldighet
Tillatelsen er gyldig fra 18.11.2024.

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at tillatelse er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.

Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.

Klagerett
Dette vedtaket kan påklages til Øvre Eiker kommunes klagenemnd av sakens parter eller andre med rettslig klageinteresse innen tre uker fra underretning om vedtaket er kommet frem, eller vedkommende fikk kjennskap til vedtaket. Klagen skal sendes til Tilsynet for små avløpsanlegg.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Tilsynet er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det gjøres oppmerksom på parters rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av forvaltningsloven § 18, jf. § 19.

Gebyr
For behandling av utslippssøknad påløper et gebyr på **kr 9071**. Faktura vil bli ettersendt.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer2024/15933.

Med hilsen

Nina E Alstad Rukke
Fagleder

Tresor Kadibu
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Vedlegg:

(1) Utskrift av forurensningsforskriften - Kapittel 12
(2) Lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter mv. – Lier kommune
(3) Forskrift for tømming av tanksystem for oppsamling av avløpsslam og avløpsvann – Lier kommune

Kopi til:

RUNE MYHRE	Parken 41, 3533 Tyristrand
ODIN MILJØ AS	Postboks 30, 1620 Gressvik

Tilsynet for små avløpsanlegg

VURDERING AV EKSISTERENDE AVLØPSANLEGG

Privat avløpsløsning

Kommune:	Lier						
Gnr.:	183	Bnr.:	68	Fnr.:		Snr.:	
Gatenavn.:	Åsegårdveien		Husnr.:	32		Bokst.:	
Eier	Inger Birkeland			Dato for skjema:		11.08.2026	

Anleggstype avløp:

Anleggstype:	Minirenseanlegg, Odin Batchpur
Utslippstillatelse:	Utslippstillatelse fra 2024 er vedlagt
Tot. slamvolum m^3:	3,3 m^3
Tømmefrekvens:	Hver 12. måned
Dato sist tømt:	13.11.2025

Foreligger det avvik fra utslippstillatelse: [ ] **Ja** [X] **Nei**

I tilfelle hvilke:
- Ved tilsynsbesøk i 2026 klarte anlegget rensekravene, men hadde likevel behov for umiddelbar oppfølging. Se vedlagt tilsynsrapport for 2026.

Foreligger det avviksmeldinger ved tømming: [ ] **Ja** [X] **Nei**

Foreligger det avvik fra dagens krav til anlegg: [ ] **Ja** [X] **Nei**

I tilfelle hvilke:

Det er lovfestet krav om serviceavtale for denne typen avløpsanlegg. Mer informasjon om anlegget kan fås hos Serviceansvarlig Odin Miljø.

Kommunen (ved Tilsynet for små avløpsanlegg) er forurensningsmyndighet for anlegget. Kommunens tilsynsbesøk gjennomføres ved behov / risikovurdering, eller rutinemessig hvert 2. – 5. år. Mer informasjon finnes på våre nettsider:
https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/

Tilsynet for små avløpsanlegg

Bør eiendommen oppgradere avløpsanlegget: [ ] **Ja** [X] **Nei**

Begrunnelse / hjemmel:

Forurensningsloven § 7.*(plikt til å unngå forurensning)*

Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.

Når det er fare for forurensning i strid med loven, eller vedtak i medhold av loven skal den ansvarlige for forurensning sørge for tiltak for å hindre at den inntrer. Har forurensningen inntrådt skal han sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den. Den ansvarlige plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen eller av tiltakene for å motvirke den. Plikten etter dette ledd gjelder tiltak som står i et rimelig forhold til de skader og ulemper som skal unngås.

Bestemmelsen i annet ledd gjelder også forurensning som er tillatt etter § 11 dersom det er åpenbart at vedtaket kan omgjøres etter § 18 første ledd nummer 1 eller 2. Tilsvarende gjelder dersom det av samme grunner er åpenbart at det etter § 9 tredje ledd kan gjøres unntak fra forskrift som tillater forurensning.

Forurensningsmyndigheten kan pålegge den ansvarlige å treffe tiltak etter annet ledd første til tredje punktum innen en nærmere angitt frist.

Forurensningsloven § 18.*(endring og omgjøring av tillatelse)*

Forurensningsmyndigheten kan oppheve eller endre vilkårene i tillatelse etter loven her eller etter forskrift i medhold av loven, eller sette nye vilkår, og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake dersom

1. det viser seg at skaden eller ulempen ved forurensningen blir vesentlig større eller annerledes enn ventet da tillatelse ble gitt,
2. skaden eller ulempen kan reduseres uten urimelig kostnad for forurenseren,
3. ny teknologi gjør det mulig å minske forurensningene i vesentlig grad,
4. vilkårene i tillatelsen er unødvendige for å motvirke forurensninger,
5. de fordeler forurenseren eller andre får av at vilkår blir lempet på eller opphevet, er vesentlig større enn de skader eller ulemper det vil føre til for miljøet, eller
6. det forøvrig følger av ellers gjeldende omgjøringsregler.

Tillatelse gitt i medhold av § 11 annet ledd tilbakekalles eller endres dersom kvoteplikten etter klimakvoteloven § 4 opphører.

Tillatelse kan i alle tilfeller tilbakekalles eller endres når det har gått 10 år etter at den ble gitt.

Ved avgjørelser etter første og tredje ledd skal det tas hensyn til kostnadene en endring eller omgjøring vil påføre forurenseren og de fordeler og ulemper endring eller omgjøring for øvrig vil medføre.

Tilsynet for små avløpsanlegg

For opplysning om oppgjør: tilsynet@lier.kommune.no evt. tlf. 32 22 79 10

MEGLEROPPLYSNINGER

Privat avløpsløsning

Kommune:	Lier						
Gnr.:	183	Bnr.:	68	Fnr.:		Snr.:	
Gatenavn.:	Åsegårdveien		Husnr.:	32		Bokst.:	
Eier	Inger Birkeland			Dato for skjema:		11.08.2026	

Anleggstype avløp:

Anleggstype:	Minirenseanlegg, Odin Batchpur
Utslippstillatelse:	Utslippstillatelse fra 2024 er vedlagt
Tot. slamvolum m^3:	3,3 m^3
Tømmefrekvens:	Hver 12. måned
Dato sist tømt:	13.11.2025

Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget, det kan være nødvendig med hyppigere tømminger.

Tømmefirma som skal benyttes:

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
Epost:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kostnad per tømming for avløpsanlegget, inkl. mva.

Slamtømming, per tømming:	3632,-		
Tilsyn av avløpsanlegg, per år:	655,-		
Utestående, fakturert beløp, forfall dato:	10.08.2026	Beløp:	0,-
Utførte tømminger som ikke er fakturert:	10.08.2026	Beløp:	0,-

Slamtømming faktureres etterskuddsvis, og kravet har pant i eiendom. Tilsynsgebyr faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte. Ved salg av eiendom skal oppgjøret for kommunale gebyrer skje mellom selger og kjøper Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om legalpant.

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: [ ] **Ja** [X] **Nei**

I tilfelle hvilke: Se vedlagt vurderingsskjema.

For mer info om små avløpsanlegg se: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/. Anleggseier er ansvarlig for å overholde krav og vilkår som stilles i utslippstillatelsen og kjenne til hvordan anlegget skal driftes for å fungere forskriftsmessig.

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.
Det tas forbehold om at våre registre/kart/arkiv ikke tilstrekkelig er kvalitetssikret og nøyaktige med tanke på uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må derfor være bevist på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruk dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**183**	Bruksnr.	**68**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Åsegårdveien 32, 3410 Sylling**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 10.08.2026

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BPA0713
Matrikkel: 3312-183/68/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Inger Birkeland



Adresse:
Åsegårdveien 32,
3410 SYLLING

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 38 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontroll R1	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-03-18
Platteng [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-03-18
Entre [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-03-18
Bad [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-03-18
Bad [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Teknisk bod [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
RINGEKNAPP SORT MED LYS PUSHLITE FRIEDLAND	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
RS DISPLAY TERMOSTAT 3200W PH	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
METRO GRAFITT 1X4,5W LED 230V	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
JORDFEILAUT. 2P/15A /C A-O L T PKPM2-15/2/C/003-A-OL	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
RS1091 PT STIKK.2X16+J INF.PH ELKO AS	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
IC ASTRO KOBL.UR/SKUM.RELE CCT15224	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
UNIVERSAL TRÅDLØS KOMFYRVAKT UWSG-2	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO AS	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
El.Tegning Birkeland.pdf	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
1405901-INS-DIMMER-500W-1.pdf	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Juno Cob LED.pdf	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Røykvarsler EasyLux 6230602_24.pdf	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19

Boligmappa
Post og besøk:
Postboks [illegible]
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo
Kontakt:
Telefon: 9[illegible]
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Platteng [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Entre [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Bad [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Bad 2 etg. [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Bad 2 etg. [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Platteng [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Entre [Sjekkliste varmekabel]	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-02-19
Risikovurdering R1	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-03-18
Samsvarserklæring	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2019-03-18
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2025-09-09
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2025-09-09
13733 - Risikovurdering	ELEKTROTJENESTER AS	Elektriker	2026-06-22
13733 - Sluttkontroll - Bytte kabel stekeovn. Monter l	ELEKTROTJENESTER AS	Elektriker	2026-06-22
13733 - Samsvarserklæring	ELEKTROTJENESTER AS	Elektriker	2026-06-22
13733 - 1074521 LINEAX H07RN-F 3G2,5 TR	ELEKTROTJENESTER AS	Elektriker	2026-06-22
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2025-02-05
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2025-02-05
Samsvarserklæring	ELEKTROTJENESTER AS	Elektriker	2025-06-04
Montere elbil lader i garasje. Montere stikkontakt i garasje [Sjekkliste /Samsvar små jobber]	ELEKTROTJENESTER AS	Elektriker	2025-06-04
Montere elbil lader i garasje. Montere stikkontakt i garasje [Risikovurdering R1]	ELEKTROTJENESTER AS	Elektriker	2025-06-04

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Erklæring om veirett

Eier av:

Gnr: 183 Bnr. 3

Gnr: 182 Bnr. 3

Gnr: 181 Bnr. 12

Doknr: 1248376 Tinglyst: 10.09.2018
STATENS KARTVERK

gir nåværende og framtidige eier(e) av:

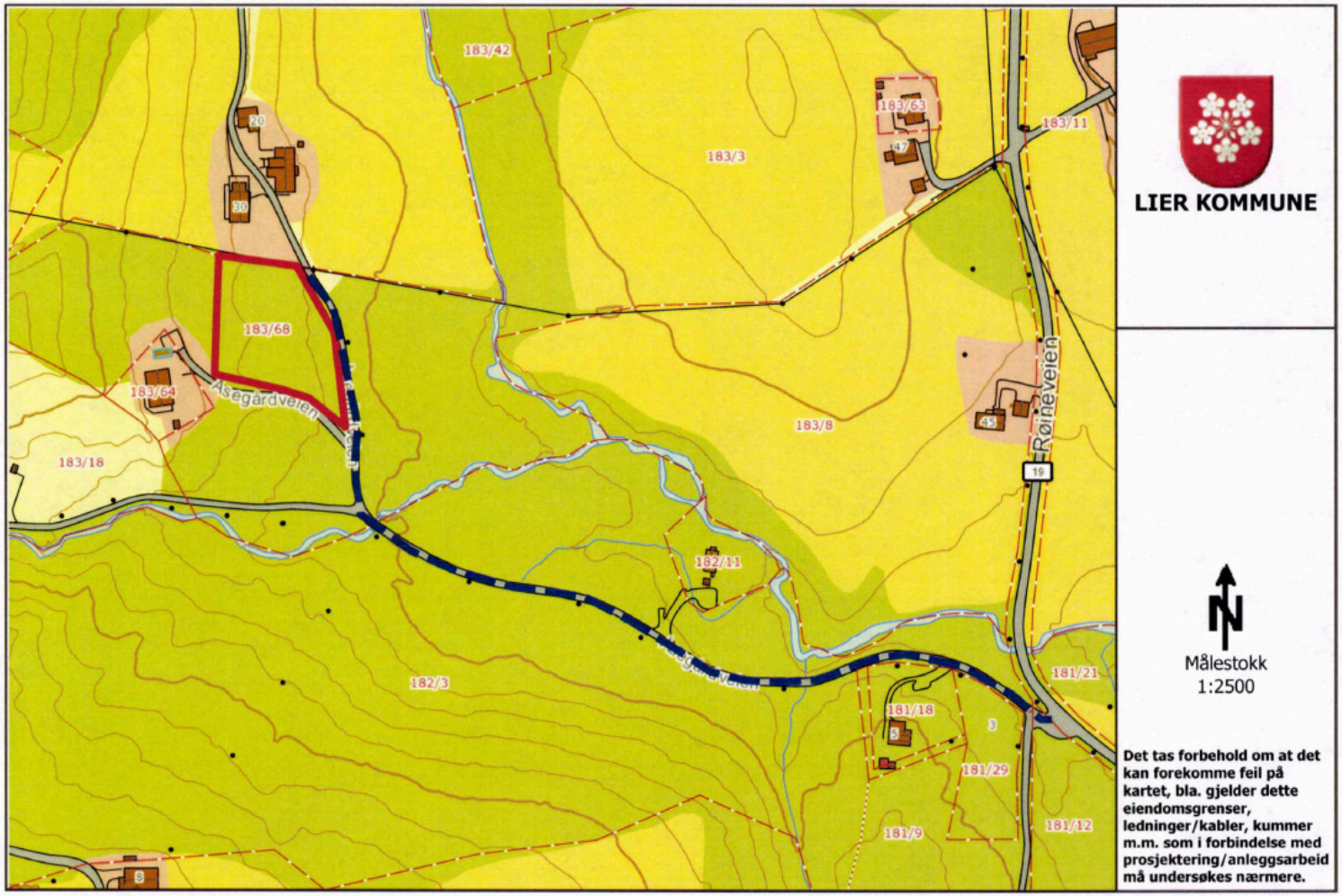
Gnr: 183 Bnr. 68

veirett fra Røineveien fram til angjeldende eiendom etter følgende trase som er beskrevet på vedlagte kart.

Erklæringen er opprettet i 2 – to – eksemplarer som sendes til tinglysning.

Erklæringen skal tinglyses på avgivereiendommene, og kan ikke oppheves uten samtykke fra Lier kommune (org. nr. 857 566 122).

Gnr./ bnr.	Navn		Underskrift
183/3	Espen Fuglerud	Pnr. 190766[redacted]	Espen Fuglerud
182/3	Marius Fuglerud	Pnr. 121188[redacted]	MARIUS FUGLERUD
182/3	Yvonne Cecile Jansen	Pnr. 200589[redacted]	Yvonne Cecile Jansen
181/12	Benedikte Stensrud	Pnr. 130275[redacted]	Benedikte Marie Stensrud



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1248376/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 11:49

Side 2 av 2

ERKLÆRING

TINGLYST
14 MARS 2003
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR. 4208

Undertegnede hjemmelshaver og senere eiere av gnr.183 bnr.3 i Lier Kommune gir med dette Hjemmelshaver til gnr.183 bnr.64 i Lier Kommune, jfr. Delingstillatelse datert 19.04.01 rett Til atkomst, samt rett til framføring/ tilknytning av vann-og kloakk/ overvannsledninger Over/ på eiendommen.

Retten inkluderer også adgang til eventuelt reparasjon og vedlikehold av anleggene.

Lier den 6/6-02 Espen Fuglerud 19.07.66 [redacted]
Hjemmelshaver til gnr 183 bnr 3

Denne erklæring skal tinglyses.

Doknr: 4208 Tinglyst: 14.03.2003 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
29.NOV88 11465
SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

Rett

KOPI

JORDSKIFTEDOMMEREN I LIER

R E T T S B O K

for

NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT

SAK NR.:51/1982
GRENSEGANG PÅ
RØINE SØNDRE GNR.183

I LIER

SLUTTET 18.12.1987

R E T T S B O K

for

NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT

År 1987.den 18.12 jordskifterett holdt i kontoret til Jordskifteverket i Drammen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Leiv Øvrebotten
Jordskiftemeddommere:Da jordskifteretten holdes i medhold av § 9.5.ledd, er jordskiftemeddommere ikke oppnemnt.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.:18/86.utsatt fra 02.06.1987.Det er tidligere holdt møte også 02.10.1986.

Parter: 1.Anders Røine,Øverskogen,3410 SYLLING.eier av 183/3
2.Antonia(Marian) Lunde,3410 SYLLING, " " 183/18
3.Trygve Aas dødsbo
v/Jan M.Stensaker,Incognito terr.8,0256 OSLO.183/6.12
4.Olav Løvold,Holstetaiet 20,3022 DRAMMEN." " 183/5,13
5.Karl A.Røines dødsbo
v/Kåre Røine,Skitta Terrasse 12,1482 NITTEDAL.183/36
6.Ellen Enger,Sjøvn.2 D,1310 BLOMMENHOLM.medeier 182/1
7.Amund Enger,Langoddvn.109,1335 SNARØYA, " 182/1

alle eiendommer i Lier.

Ingen av partene er innkallt,derfor møter heller ingen.

Saka gjelder:Grensegang mellom ovennemnte eiendommer.
Dagens møte gjelder avslutting av saka.

Rettens formann la fram:
Dok.nr.1: Krav om grensegang,dat.28.10.82 og 17.02.87.
" " 2: Protokoll fra møte i jordskifteretten 02.10.86 og 02.06.1987.
" " 3: Fullmakt fra Ingrid Aas til Jan M.Stensaker,dat. 01.10.86.
" " 4: Brev dat.09.08.87 fra K.Røine,vedlagt fullmakter fra medeierne.
" " 5: Brev dat.09.07.og 14.08.87 fra Olav Løvold,brev av 04.08.87 fra rettens formann m/påtegning fra Jan M.Stensaker av 13.08.87 hvorved han påtar seg å betale kostnadene med oppmerking av grensa mot 183/5 og 13,samt brev av 24.02.88 fra rettens formann m/oppgjør jordskiftekostnader.
" " 6: Brev av 28.07.87 fra Kåre Røine,vedlagt brev fra Jan M.Stensaker av 30.06.87 og Røines tilsvar til dette. dat.03.07.87,samt brev av 04.08.87 fra rettens formann tilsist nemnte parter og Stensakers påtegning på samme. dat.13.08.87.

Dok.nr.7:Grunneiererklæring av 14.08.87 fra eierne av 182/1.

I møtet 02.06.87 ble representantene for eierne av 182/3 og 183/6,12 enige om at grensa mellom disse eiendommer går etter bekken på sørøstre side av 183/6,12.Grunneiererklæringen av 14.08.87 (dok.nr.7) avgir tilsvarende utsagn også for 182/1.

Dok.nr.6 (se ovénfor) fastsetter at siste punkt i grense nr.3, punkt 23 (godkjent jordmerke på vestre side av vegen) er vestre hjørne på 183/36.

Etter dette blir eierne av 182/1 og 3 og 183/36 å tre ut av saka.

Etter utført oppmerking gjenstår det nå å beskrive grensene mellom 183/6,12 og 183/5 m.v.,mellom 183/6,12 og 183/18 og mellom 183/3 og 183/18.

Slik jordskiftedommeren ser det,er det enighet om at fullføring av grensefastsettelsen skal skje med jordskiftedommeren som enedommer,jfr.jordskiftelovens § 9,5.ledd.

Jordskifteretten - med jordskiftedommeren som enedommer - gjorde nå slikt

vedtak:

Ovennemnte krav gjennomføres.
Det lages grensebeskrivelse og grensene blir beskrevet nedenfor på side 4 og 5.

Som side 6 og 7 er inntatt kart i målestokk 1 :1 000 hvorpå er innlagt de oppmerkede grenser.

Kostnader med saka
Eierne av 183/6,12 og 183/18 har holdt nødvendig handlangerhjelp under innmåling av grensene for sine eiendommer.
Øvrige utgifter er betalt i samsvar med oppgjør i rettsmøte 02.10.86.

Det føres regnskap med alle inn-og utbetalinger i forbindelse med saka,som går gjennom rettens kontor.
Regnskapet blir revidert av Riksrevisjonens stedlige revisjon og regnskapskortet blir arkivert sammen med øvrige dokumenter i saka.

Tinglysning:

Denne protokoll tinglyses på de eiendommer som inngår i ovenstående partsliste.

Ikrafttreden:

Ovenstående bestemmelser trer i kraft 1 - en - måned etter utløpet av ankefristen.

Forkynning:

Partene vil få saka forkynt ved forkynningsskjema (forkynning med mottakskvittering),med vedlagt kopi av denne protokoll.

Ankefrist:
Ankefristen er 2 - to - måneder og løper fra forkynningsdato. Dette er den dato som blir angitt i kvittering for mottatt utskrift av saka (i eget følgeskriv ved kunngjøringen).

Det gis nå slik

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Grensene beskrives med grense-nummer og punkt-nummer. Nytt grense-nummer angis som hovedregel for hver strekning som er felles grense mellom to eiendommer.

Der eiendommer på samme side er oppført med flere matrikkel-nummer (gnr./bnr.),er dette fordi en ikke har kunnet framskaffe opplysninger om hvilket matrikkel-nummer som støter til den oppmerkede grense.
Kolonnen til venstre angir nummeret på det enkelte punkt. Til høyre for nummeret står først koordinatverdiene og lengst til høyre hvilken type grensemerke som står i punktet (f.eks.bolt i stein).

I linjen mellom punktene står lengden mellom punktene (angitt vannrett og målt i meter).På samme linje står retningen mellom punktene angitt i forhold til nordretningen i økonomisk kartverk.

Retningene er angitt i grader (g) med 400 g inndeling (N=0=400 g,Ø=100 g,S=200 g,V=300 g) og nordretningen faller sammen med nordretningen i økonomisk kartverk.

De i grensebeskrivelsen angitte nummer og sidelengde,er også gjengitt på kartet.

Der det er brukt merkemateriell ved oppmerkingen,er dette godkjente merker av metall.

Grensemerkene er koordinatbestemt i Statens kartverks aksesystem og retningene mellom merkene er igjen beregnet på grunnlag av koordinatverdiene.
Beregningene er arkivert sammen med sakens øvrige dokumeneter.

==========

Fortsett side 4

4

Grense: 1

mellom 183/18 KJØIA
På østre side
og 183/6,12 RØINE SØNDRE
På vestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
Grensa tar til i midten av bekken og går med retning 395.8 g til					
1	215340.8	-25725.5			Godkjent jordmerke
			27.1	395.8	
2	215367.9	-25727.2			Godkjent jordmerke
			44.5	33.0	
3	215406.5	-25705.2			Godkjent jordmerke
			30.5	46.1	
4	215429.3	-25685.0			Godkjent jordmerke

Grense: 2

mellom 183/3 RØINE SØNDRE
På nordøstre side
og 183/18 KJØIA
På sørvestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
4	215429.3	-25685.0			Godkjent jordmerke
			22.6	135.3	
5	215417.5	-25665.8			Godkjent jordmerke
			22.3	131.2	
6	215407.0	-25646.1			Godkjent jordmerke
			21.0	131.8	
7	215396.9	-25627.7			Godkjent jordmerke
			32.3	141.0	
8	215377.5	-25601.9			Godkjent jordmerke
			12.4	155.5	
9	215368.1	-25593.9			Godkjent jordmerke
			12.0	171.1	
10	215357.3	-25588.7			Godkjent jordmerke
			24.6	172.6	
11	215334.9	-25578.4			Godkjent jordmerke

Grense: 3

mellom 183/6.12 RØINE SØNDRE
På østre side
og 183/5.7.13 RØINE SØNDRE
På vestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
Grensa tar til i bekken og går ca.10 m i retning 366.0 g til					
12	215187.9	-26024.2			Kors i stein
			23.8	366.0	
13	215208.4	-26036.3			Bolt i stein
			28.0	367.0	
14	215232.7	-26050.1			Bolt i stein
			20.5	378.2	
15	215252.0	-26057.0			Bolt i stein
			52.9	6.0	
16	215304.7	-26052.0			Bolt i stein
			21.2	37.4	
17	215322.3	-26040.3			Godkjent jordmerke
			40.5	47.6	
18	215352.1	-26012.7			Godkjent jordmerke
			24.3	48.5	
19	215369.7	-25996.0			Godkjent jordmerke
			26.5	46.2	
20	215389.5	-25978.4			Bolt i stein
			22.1	45.3	
21	215406.2	-25963.9			Bolt i stein
			24.2	18.6	
22	215429.4	-25956.9			Godkjent jordmerke
			23.2	2.9	
23	215452.6	-25955.9			Godkjent jordmerke

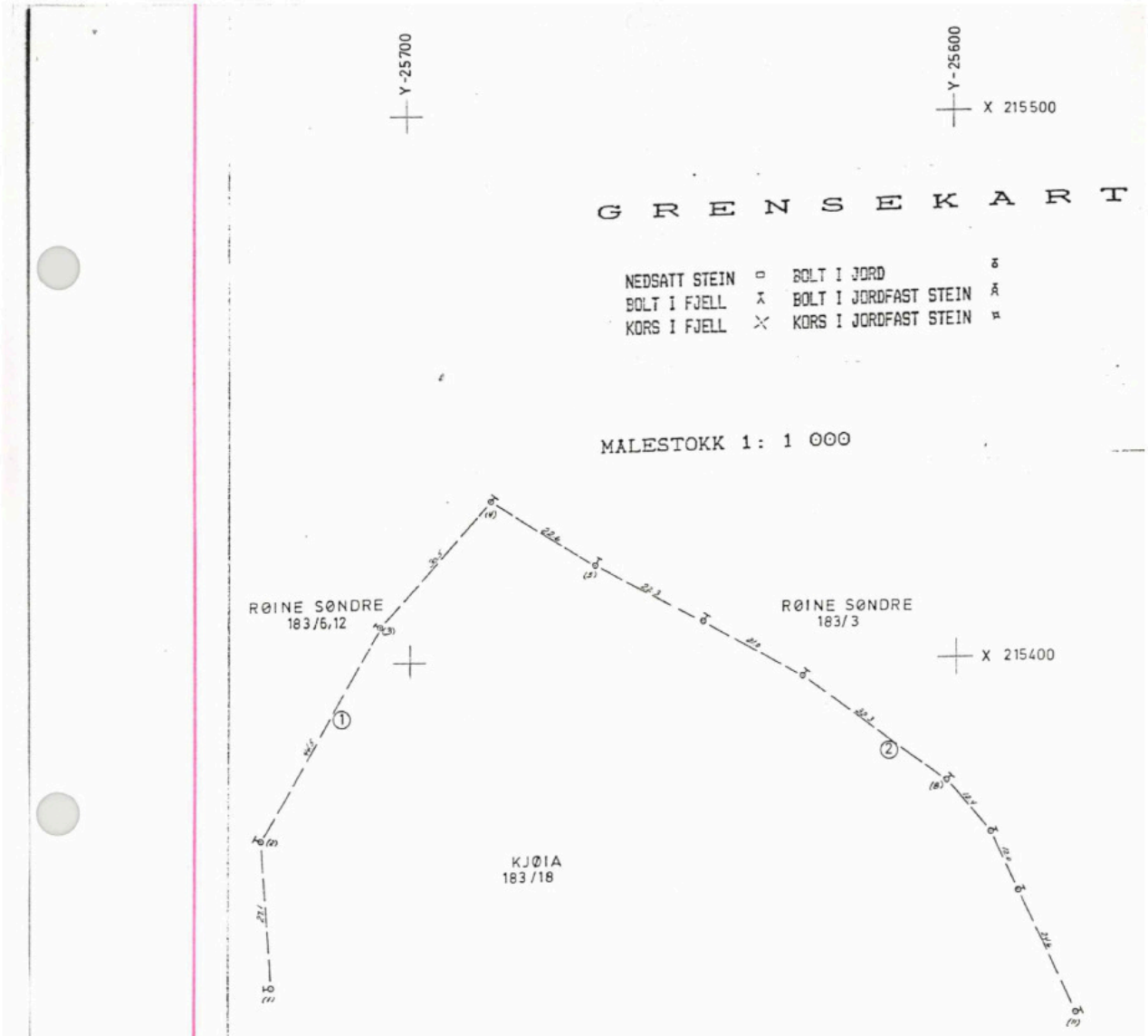
Etter utsagn fra eieren av 183/6.12 og 183/36 er punkt 23 godtatt å være 183/36's vestre hjørne (se dok.nr.6 - omtalt foran)

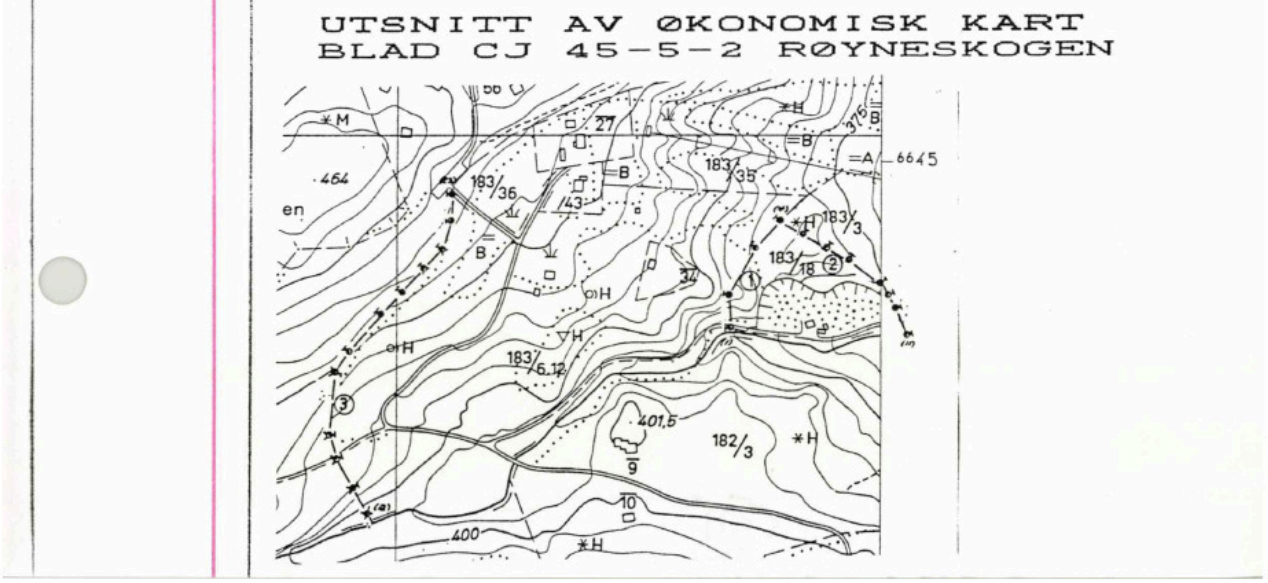
Avslutning av saka.

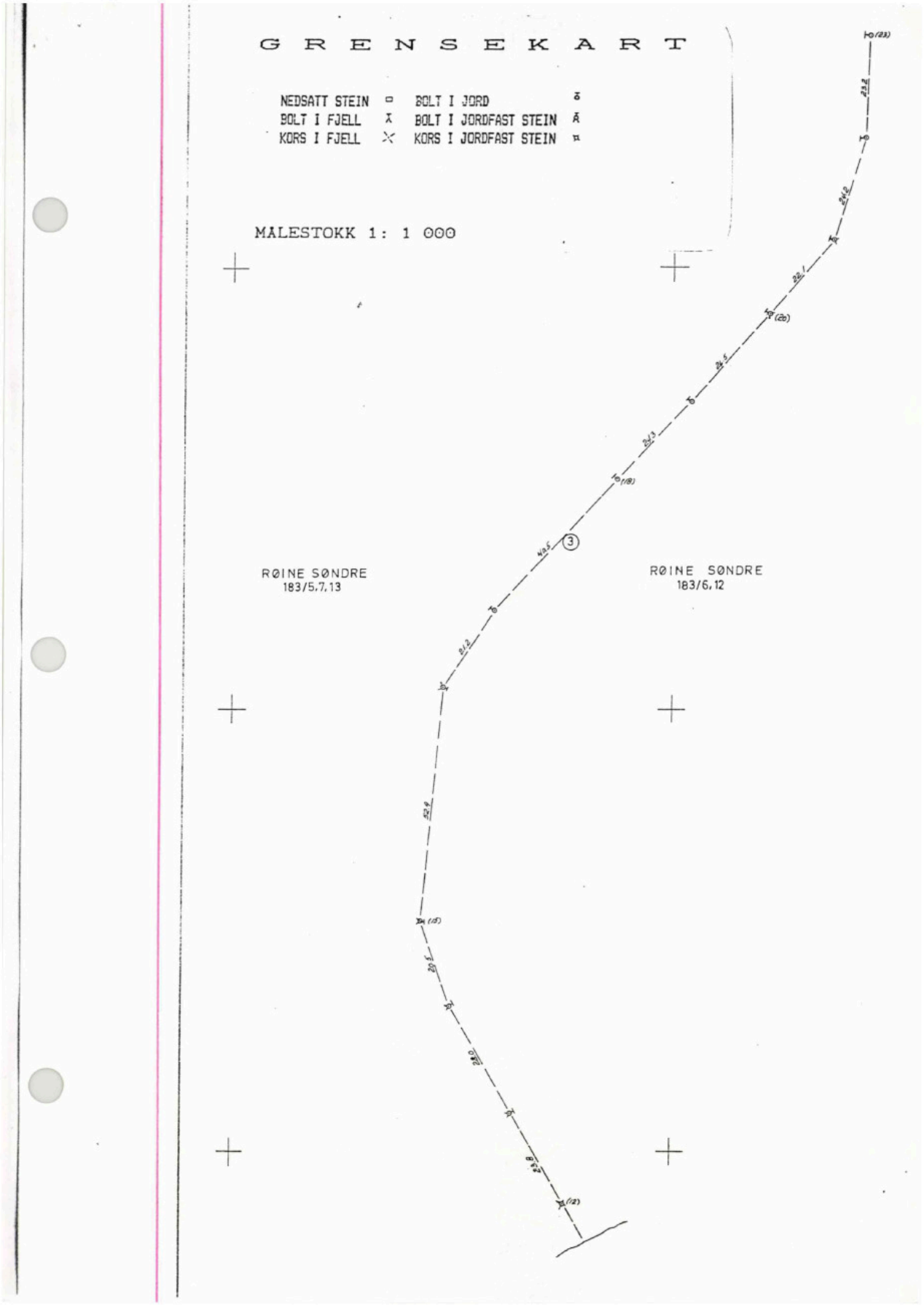
Saka ble avsluttet på rettens kontor. Ingen av partene var varslet eller var til stede på avslutningsmøtet.

Retten hevet

Leiv Øvrebotten


Y-25700
Y-25600
X 215500
GRENSEKART
NEDSATT STEIN
BOLT I FJELL
KORS I FJELL
BOLT I JORD
BOLT I JORDFAST STEIN
KORS I JORDFAST STEIN
MALESTOKK 1: 1 000
RØINE SØNDRE
183/6,12
RØINE SØNDRE
183/3
X 215400
KJØIA
183/18


UTSNITT AV ØKONOMISK KART
BLAD CJ 45-5-2 RØYNESKOGEN
183/36
183/35
183/3
183/18
183/6,12
182/3
401,5
400


G R E N S E K A R T
NEDSATT STEIN
BOLT I FJELL
KORS I FJELL
BOLT I JORD
BOLT I JORDFAST STEIN
KORS I JORDFAST STEIN
MÅLESTOKK 1: 1 000
RØINE SØNDRE
183/5,7,13
RØINE SØNDRE
183/6,12
3

Stemplemerken kr 15,- . Dagb. nr. 2622 1968
L. R. H. 26/6

O V E R E N S K O M S T .

Mellom herr Anders M. Røine, eier av eiendommen med gnr. 183 bnr. 3 i Lier, og Lier elektrisitetsverk er d.d. inngått følgende overenskomst:

1. Føring av 20.000 V høyspent kraftlinje over eiendommen i grensedelet mot gnr. 181 bnr. 9 og gnr. 183 bnr. 4. På eiendommen eller i grensedelet plasseres 1 stk. H-mast med transformatorarrangement, 1 stk. enkeltstolpe med strever, 1 stk. enkeltstolpe med bardun og 3 stk. enkeltmaster. Omhandlede 20.000 V kraftlinje har en bredde av ca. 3 meter og går over åker og gjennom skog. Kraftledningstraséen er 10 meter bred slik at større trær ikke kan vokse nærmere linjens midtlinje enn 5 meter.

2. Ovennevnte linjetrasé har elektrisitetsverket for fremtiden rett til å holde ryddig for trær og kvister, samt utenfor traséen å hugge nødvendig skog som kan medføre skade på ledningene i sterk vind, ved store snøfall o.l.

For de rettigheter som her er nevnt i punktene 1 og 2, betaler Lier elektrisitetsverk en gang for alle kr.1300,-.

Bær, frukttrær og prydbusker kan grunneieren plante og la vokse i kraftledningstraséen, men disse må ikke vokse strømførende ledninger nærmere enn 3 meter.

Ifølge gjeldende forskrifter for elektriske anlegg skal det ved nærføring av bygninger være en horisontal avstand av minst 6 meter mellom nærmeste ledning og bygningens nærmeste del.

Elektrisitetsverket har rett til nødvendig adkomst over eiendommen for bygging, drift og tilsyn av anlegget.

Denne overenskomst er skrevet i 2-to eksemplarer, hvorav hver part får ett.

Overenskomsten tinglyses for elektrisitetsverkets regning.

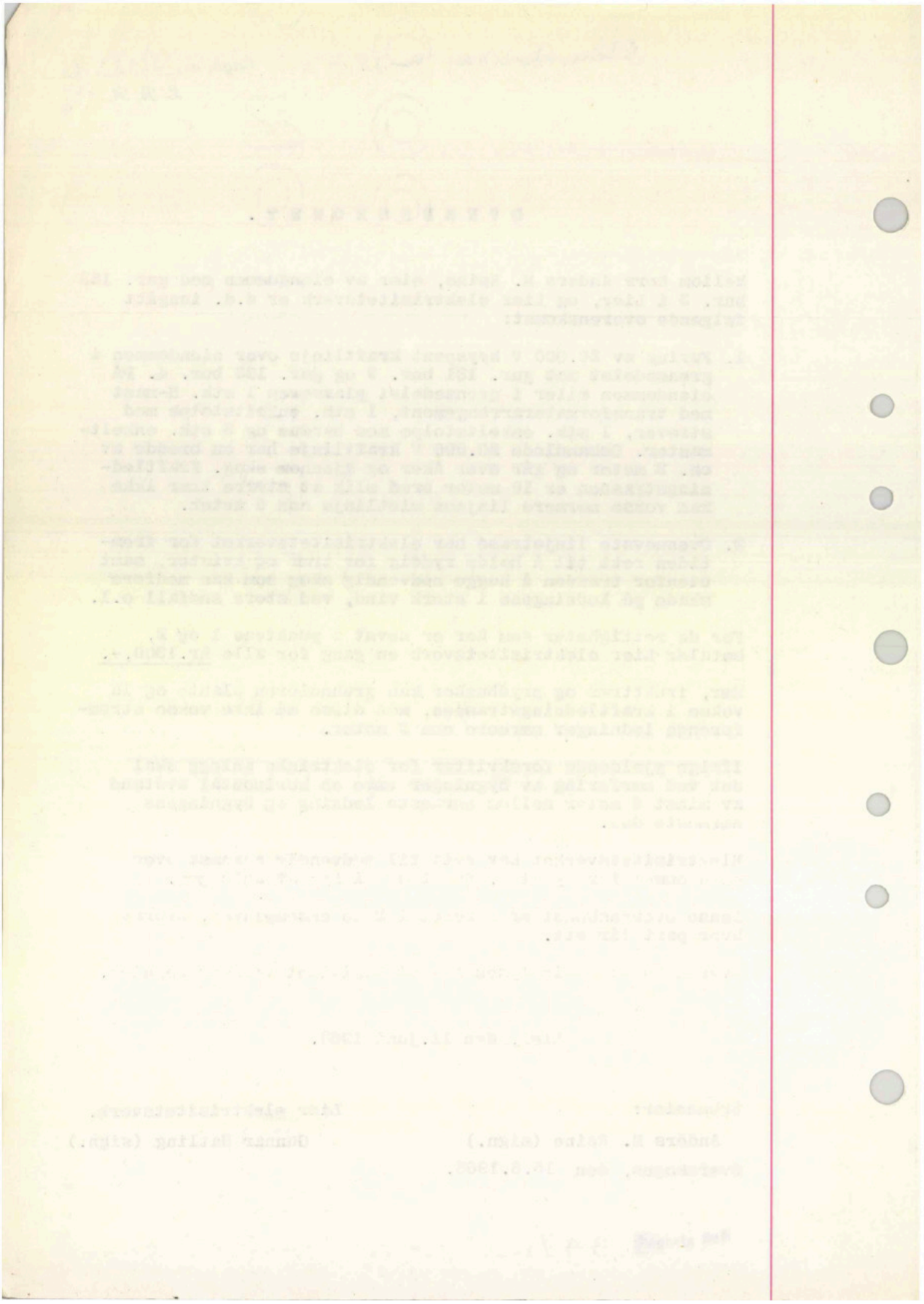
Lier, den 11.juni 1968.

Grunneier:
Anders M. Røine (sign.)

Lier elektrisitetsverk.
Gunnar Hatling (sign.)

Øverskogen, den 15.6.1968.

Rett gjenpart AA/ics



Stempelmerke : kr. 5,oo.

Dagb. nr. 2125 64
L. R. K. 4.6.

O V E R E N S K O M S T .

Mellom herr Anders Røine, eier av eiendommen med gnr. 183 bnr. 3 i Lier, og Lier elektrisitetsverk er d.d. inngått følgende overenskomst:

1. Anbringelse av 1 stk. enkeltstolpe i åkerkant. Omhandlede 20.000 V kraftledning går over dyrket mark og har en bredde av 10 meter.
2. Ovennevnte linjetrasé har elektrisitetsverket for fremtiden rett til å holde ryddig for trær og kvister, samt utenfor traséen å hugge nødvendig skog som kan medføre skade på ledningene i sterk vind, store snøfall o.l.

For de rettigheter som her er nevnt i punktene 1 og 2, betaler Lier elektrisitetsverk en gang for alle kr.200.-.

Bær, frukttrær og prydbusker kan grunneieren plante og la vokse i kraftledningstraséen, men disse må ikke vokse strømførende ledninger nærmere enn 3 meter.

Ifølge forskrifter for elektriske anlegg skal det ved nærføring av bygninger være en horisontal avstand av minst 6 meter mellom nærmeste ledning og bygningens nærmeste del.

Elektrisitetsverket har rett til nødvendig adkomst over eiendommen for bygging, drift og vedlikehold av anlegget.

Denne overenskomst er skrevet i 2-to eksemplarer, hvorav hver part får ett.

Overenskomsten tinglyses for elektrisitetsverkets regning.

Lier, den 28.april 1964.

Grunneier.
Anders Røine (sign.)

Lier elektrisitetsverk.
Gunnar Hatling.

Øverskogen, den 8.5.1964.

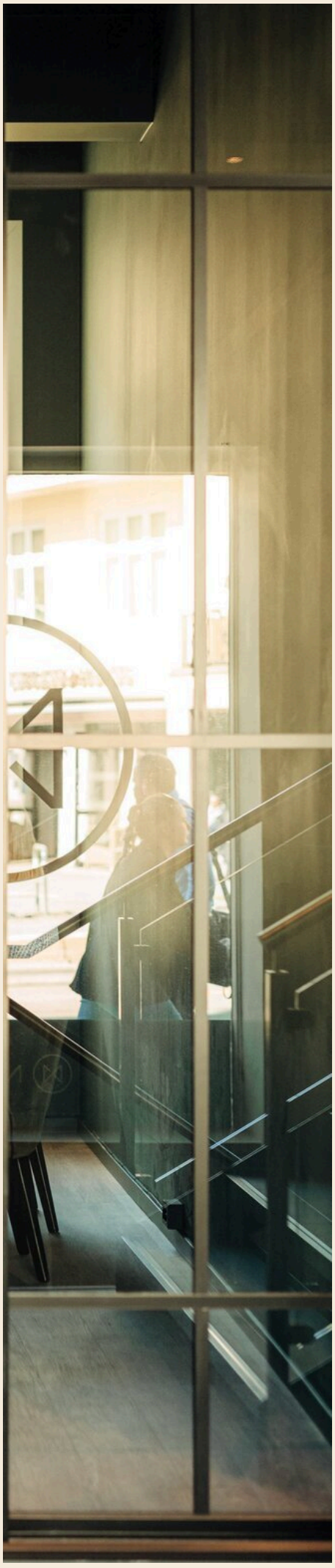
Rett avskrift :

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

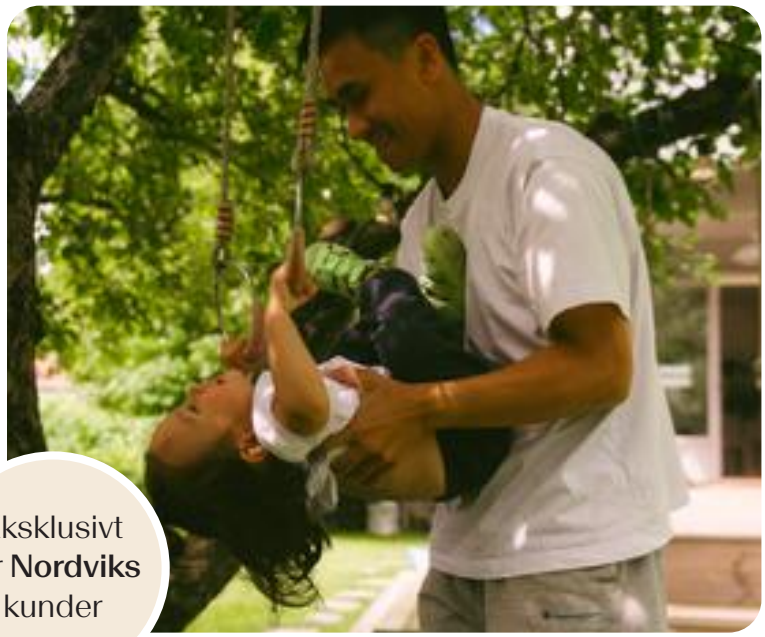


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

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: 10-0254/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsegårdveien 32 3410 SYLLING
Matrikkel: Gnr 183, bnr 68 (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