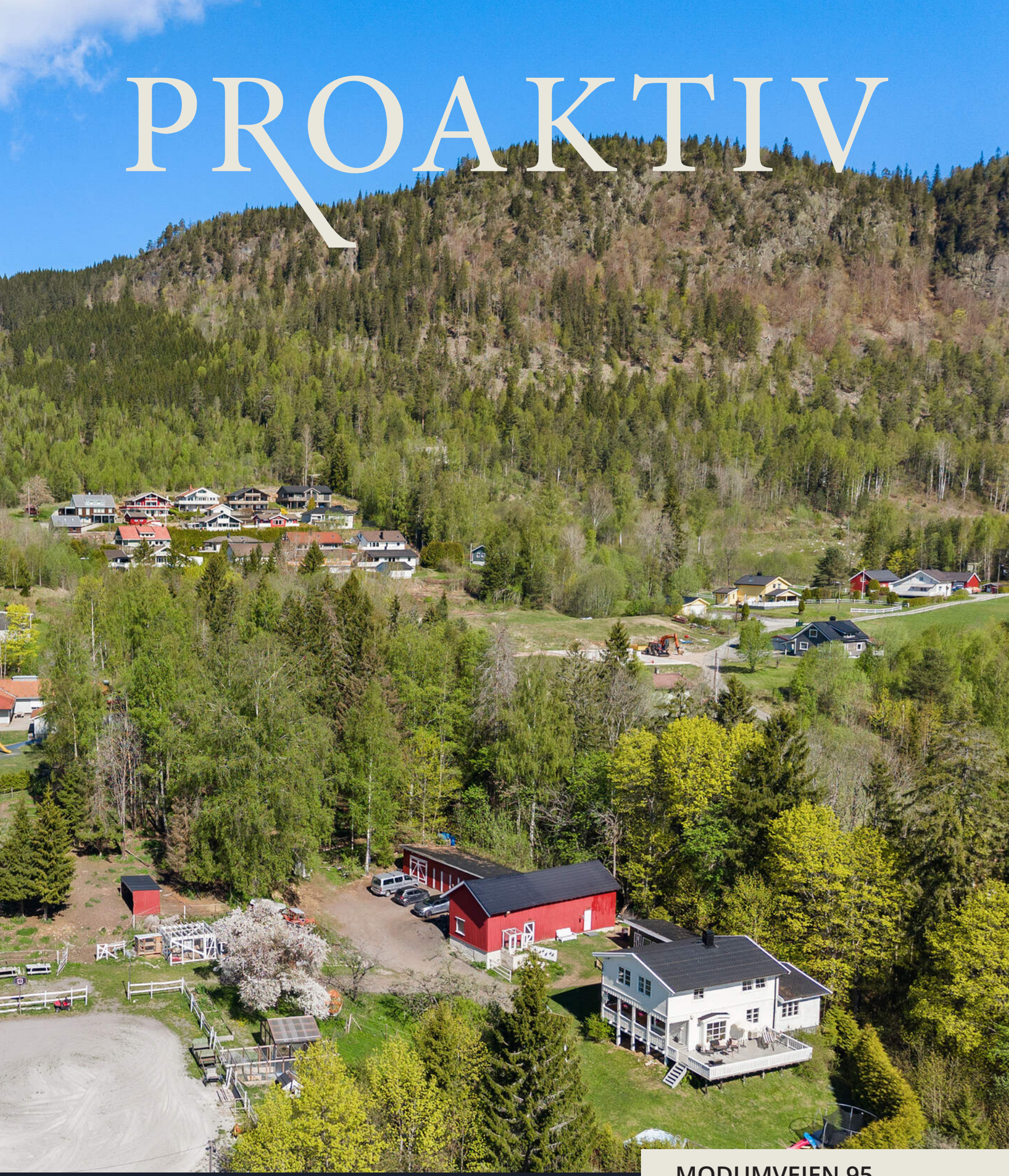
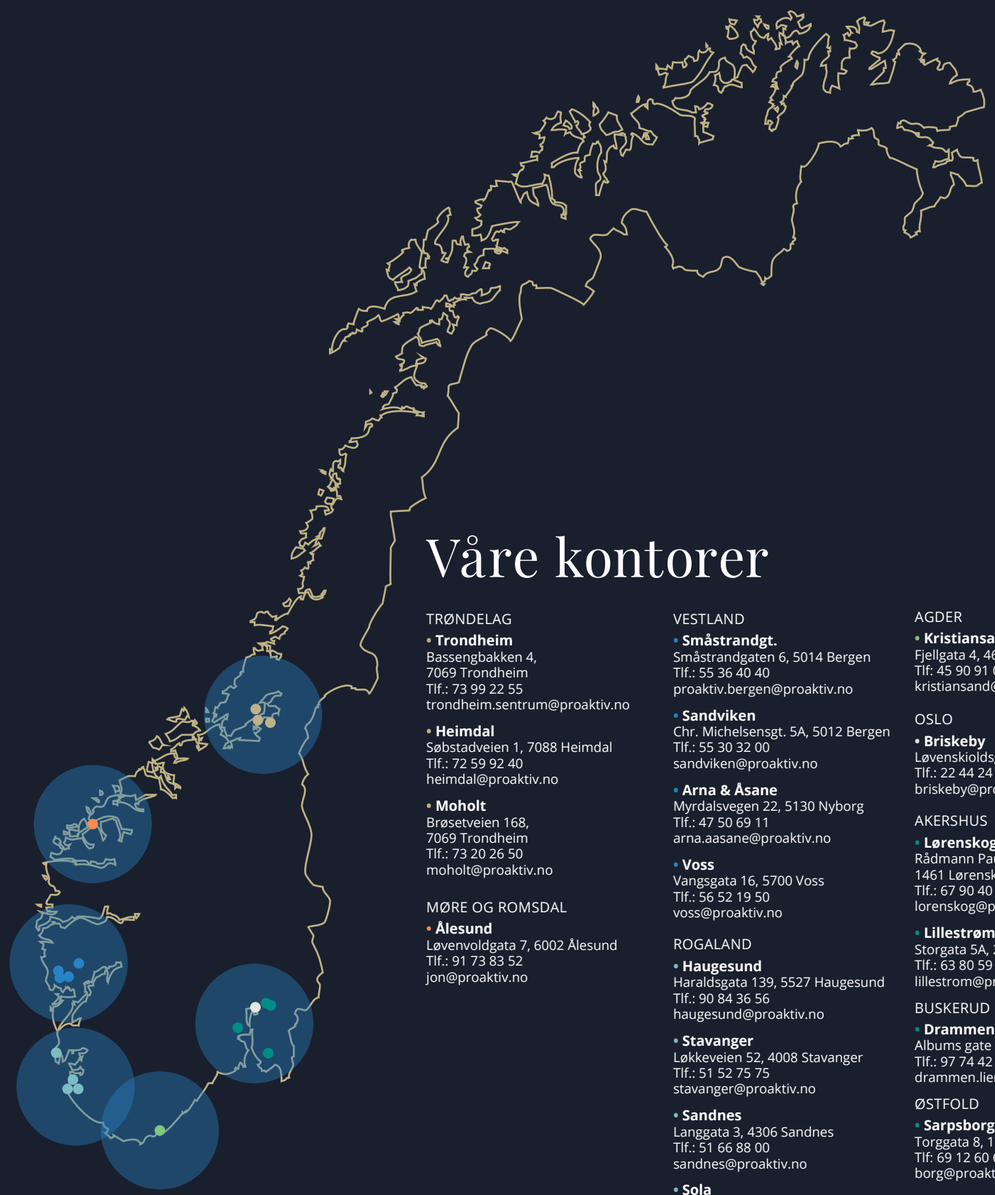
PROAKTIV



MODUMVEIEN 95



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
  Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
  Tlf.: 47 50 69 11
  arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Modumveien 95, 3410 SYLLING

Gnr./Bnr.: Gnr. 176, bnr. 6, i Lier kommune

Prisantydning: 5.750.000,-

Omkostninger: 162.740,-

Totalpris: 5.912.740,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Soverom: 4

BRA: 430 m²

BRA-i: 166 m²

Garasje/Parkering: Det er mulighet for parkering i garasje med tre biloppstillingsplasser. Garasjen var tidligere et hønsehus og ble ombygget i 2012. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

Tomt: 8834 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] E.

Kommunale avgifter: 9.640,-

Etasje: 2

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Fasade/ute
16 Inngang
18 Stue
22 Kjøkken
25 Bad
26 Soverom
32 Boligen i bilder
38 Kjerneinformasjon
44 Vedlegg
94 Budskjema

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan – med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Drammen, Lier & Holmestrand

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.lier@proaktiv.no

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.

DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Lier* / ***Område:*** *Sylling*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Denne sjarmerende eiendommen ligger meget idyllisk og usjenert til med fin utsikt over Lierdalen og ned mot Holsfjorden. Fine grøntarealer rundt på eiendommen. Nærmeste barnehage grenser til eiendommen (Dambråtan barnehage). Det er også kort vei til Sylling barne- og ungdomsskole. På naboeiendommen til skolen finner man Syllinghallen og idrettsplassen.

Matbutikk i sentrum. Ved Holsfjorden har man badestrand, og kan innby til bading på varme sommerdager (Svangstrand eller Holmenvika). Sylling IF er et aktivt idrettslag innenfor turn, håndball, fotball, volleyball, friidrett, kajakk. For mer info, se www.syllingif. no. Idrettslaget har egen hall og idrettsplass. For de musikkglade kan Sylling skryte av å ha et eget musikkorps.

Naturen og dens muligheter er helt suverene. På begge sider har man et rikholdig og fantastisk turterreng hele året. Om vinteren

OFFENTLIG TRANSPORT

Kyllerud Linje 62, 63, 64, 65	3 min 0.3 km
Lier stasjon Linje L1, R13	25 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

DAGLIGVARE

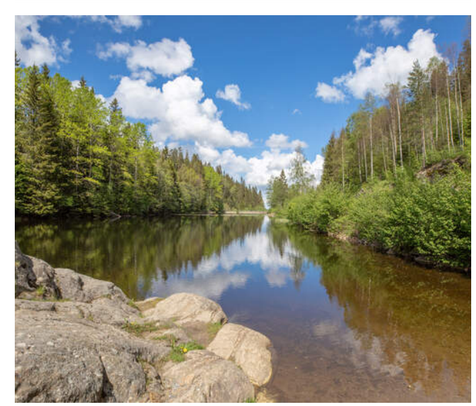
Spar Holsfjorden Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km
Kiwi Lyngåskrysset	14 min

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	22 min
Apotek 1 Lier	19 min

SPORT

Fagerliåsen ballplass Ballspill	7 min 0.6 km
Sylling idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 2.2 km
Feel24 Tranby	18 min
Fresh Fitness Lier	19 min



har man fantastiske skimuligheter fra bl.a Kanada. Om sommeren har man flotte turstier i variert natur, både på østsiden og vestsiden av Sylling. En tur opp Asdøljuvet eller opp til Hørtekollen anbefales på det sterkeste. I sommerhalvåret er det flotte sykkelstier innover marka. I Sylling finner man en av østlandets beste golfbaner, Holtsmark golfbane (www.holtsmarkgolf.no). Sylling har også et eget ridesenter på Valstad gård (www.valstadgard.no).

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bussholdeplass innen kort gangavstand med avganger mot Lierbyen og Drammen. I Lierbyen korresponderer bussen fra Sylling med bussen som skal til Oslo. Så det er lagt til rette for pendlervirksomhet innover til Oslo. For rutetider se www.brakar. no. Togstasjon i Asker, Lier og Drammen. Det er ca. 25 minutters kjøring til Drammen og Asker. 45 minutters kjøring til Oslo.

Dambråtan barnehage er den nærmeste barnehagen. I Lier generelt er det et rikholdig utvalg av barnehager, både private og kommunale. I Lier kommune er det full barnehagedekning. Sylling barne- og ungdomsskole (1. - 10. klasse) med SFO. St. Hallvard og Lier videregående skoler. For detaljer om barnehager og skolene se www.lier. kommune.no, www.sthallvard.vgs.no, www.lier.vgs.no.

Bebyggelse

Området består primært av eneboliger.

BOLIGMASSE

SKOLER

Sylling skole (1-10 kl.) 257 elever, 20 klasser	4 min 2.3 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	25 min 20.2 km
Lier videregående skole 550 elever	25 min 20.6 km

BARNEHAGER

Dambråtan barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Sylling FUS barnehage (1-5 år) 45 barn	20 min 1.9 km

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Det er mulighet for parkering i garasje med tre biloppstillingsplasser. Garasjen var tidligere et hønsehus og ble ombygget i 2012. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.
Opplegg for montering av elbil-lader.

Tomtestørrelse
8 834 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger svært idyllisk til i naturskjønne omgivelser, omkranset av skogsarealer og vakker natur, samtidig som man nyter godt av gode solforhold gjennom dagen. Fra tomten har man også nydelig utsikt retning Lierdalen og Holsfjorden.

Innholdsrik og velstelt tun med frodig vekst, flott prydbeplantning og blomstrende frukttrær. Ny eier kan også glede seg over et sjarmerende drivhus som forlenger hagesesongen samt god plass til egen dyrking utendørs. På tunet står også et hønsehus, låve over to plan og utehus med terrasse. Egen gapahuk med bålplass. Oppgradert gårdsplass med særdeles gode parkeringsmuligheter samt trippelgarasje i tilknytning til låven.

I tilknytning til eneboligen, ligger en stor terrasse på ca. 46 kvm vendt mot solrike sydvest. Hele terrassen har terrassebord på trebjelker, rekkverk i tre og et overbygd parti mot vest. God plass solsenger, grill og spisegruppe. Terrassen har adkomst fra stuen inne, samt trapp ned til hagen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
- Enebolig
Utvendig generelt:
Bygningen er oppført med grunnmur i stein/tegl og leca. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater. Vinduer med isolerglass, produsert i 1974. Enkelte vinduer har enkle koblede glass og er ikke datostemplet. I tillegg er det registrert at enkelte av vinduene er byttet ut på starten av 2000-tallet. Ytterdør i tre, uten datomerking. Fremstår fra starten av 2000-tallet. Terrasseskyvedør med isolerglass, produsert i 1974.

Innvendig generelt:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i trekonstruksjon. Gulv med teglstein, fliser og laminat. Vegger med malte overflater og panel. Himling med malte overflater, panel og takess. Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i enkelte vinduer og friskluftsventiler. Varmtvannsbereder på bad/vaskerom.

- Utehus
Utehus oppført med vegger av trekonstruksjon, kledd utvendig med plater. Taket er tekket med papp. Foran utehuset er det en platting på ca. 14 kvm.

- Låve
Låve oppført med vegger og bjelkelag av trekonstruksjon, kledd med trepanel. Taket er tekket med plater.
1. etasje har rom før høns, trening og bod, mens 2. etasje har loftsrom for lagring.

- Garasje
Større garasje oppført med vegger av trekonstruksjon, kledd utvendig med panel. Taket er tekket med plater. På innsiden av veggen er det opplegg for montering av ladeboks (kabel er lagt opp).

- Hønsehus
Hønsehus oppført med vegger av trekonstruksjon, kledd med trepanel. Taket er tekket med plater.

- Drivhus
Bygget i perioden 2020-2023. Drivhus oppført med vegger av trekonstruksjon, kledd med trepanel. Taket er tekket med plater. Vinduer/åpninger for rikelig med lysinnslipp.

Bygningssakskyndig
Martin Sjønnesen (befaringsdato: Torsdag, 30. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Sprekk i flis ved overgangen til vaskerom. Mangler fuge på 1 side av 3 tilhørende fliser.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2024. Lagt nytt gulv på toalett 1. etg.
2020. Satt inn nytt dusjkabinett på bad 2. etg.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Vi fikk taklekkasje i 2025. Viste seg at det var gammelt dårlig arbeid på taket, rundt pipa, som forårsaket at det dryppet vann inn. Feilen er utbedret, det er tørket opp og ny pipehatt og beslag rundt pipa er montert av faglært blikkenslager.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2025. Montert ny pipehatt og beslag rundt pipa som følge av vannlekkasje i 2025. Dette ble gjort av faglært blikkenslager.
Alle vindskibord og toppbord på huset ble byttet høsten 2025. Dette ble gjort av huseier.
Skiftet vindskibord og toppbord på huset.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Tilsyn av eltilsynet i desember 2023. Alle avvik utbedret av faglært elektriker.
2025. Inntaksledning ble skiftet høsten 2025 av Glitre. 3 gamle hovedsikringer på soverom i 2 etasje ble fjernet. Lagt ny jordingskabel rundt hele huset. Lagt bakkekabel til garasje/låve, eget sikringsskap i garasjen. Skiftet stikkontakt i stue Skiftet stikkontakt på veranda Tettet kabelinnføringer til sikringsskap. Se vedlagt el-rapport.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Septikkfirma har spylt opp drensrør fra avløpstanken flere ganger de siste årene. Huseier mistenker at infiltrasjonsgrøfter har begynt å tette seg..

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ukjent tilstand. Det stikker opp to rør ved veranda. Det er ikke opplyst om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen, eller om den i det hele tatt fremdeles er der.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Har hørt mus på loftet, sett muselort der ved befaring. Ingen mus inne i huset. Huset er musesikret fra tidligere eier. Observert noen små maur på 1 rom i 2 etasje. Observert mus i garasje/låve der det har vært oppbevart hestefôr.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Utestue mellom hus og låve og drivhus er ikke byggemeldt.

- Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Utestue og drivhus er oppført av huseier og nær familie.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende;
1. etasje: entré, toalettrom, gang, stue, kjøkken, bad og soverom/kontor.
2. etasje: gang, bad, kontor/bod og tre soverom.

I tillegg er det krypkjeller og kaldtloft med adkomst via utvendig luke i gavlvegg.

På tomten står også en trippelgarasje, uthus med platting, låve over to plan, drivhus og hønsehus.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

2. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 46 kvm

Hønsehus
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Drivhus

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

Låve

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

2. etasje
BRA-e: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Utehus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
9 kvm (krypkjeller) er ikke målverdig. Gulvareal er 9 kvm.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Adkomst via en hyggelig entré med direkte inngang inn til gjestetoalettet. Entreen har lysmalte overflater og rustikk teglstein på gulvet. Plass til knaggrekker og skoskap, som skaper en fin orden i hverdagen. Ytterligere lagringsplass i trappegangen som har laminatgulv, malte overflater og flott, hvitmalt trapp i tre. Trappegangen har støpejernsovn og dør med glassfelt inn til oppholdsrommet.

Boligen har en lys og romslig vinkelstue med en naturlig soneinndeling. Overflatene er holdt i lune og moderne farger, og det er lagt laminat på gulvet. Lysinnslipp fra flere himmelretninger, store vinduer og skyvedør ut til terrassen. Peisovn og varmepumpe i stuen.

Kjøkkenet ligger separat og har adkomst både fra stuen og i fra bad/vaskerom. Kjøkkenet har innredning fra 2011 med lyse, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Mosaikkfliser over benken og belysning under overskapene. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser er plassert inne i et skap. Plass til spisekrok på kjøkkenrommet.

I denne etasjen ligger et bad med åpen dør videre inn til et eget vaskerom. Baderommet ble pusset opp i 2013 og har gulvfliser med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i taket. Utstyrt med utslagskum, veggskap, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Separat toalettrom ved entreen med laminatgulv fra 2024 og vegger med fliser og panel. Utstyrt med servant over skap, speil og vegghengt toalett.

I 1. etasje ligger et soverom som i dag er benyttet som hjemmekontor med lagring.

2. etasje:
Oppe finner man tre soverom av god størrelse, alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap. I tilknytning til soveromsavdelingen ligger et flislagt bad fra 2011 med varme i gulvet. Badet har dusjkabinett fra 2020, vegghengt toalett, servant med skap, speil og veggskap.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Vinduer (kontor/bod, og vindu med enkle koblede glass i stuen): Det er registrert sprekk i glass i stuen og på kontoret i 2. etasje.
- Bad i 1. etasje: Det er målt motfall i rommet mot døren.
- Bad i 2. etasje: Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.
- Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Taket over tilbygget del mot låven har noe lav helning i forhold til tekkingstypen. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
- Nedløp og beslag: Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning.
- Veggkonstruksjon: Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Kledningen er montert tett mot beslag. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Kledningen er montert med for liten avstand til terrenget, noe som ikke er i tråd med anbefalt utførelse. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.
- Dører: Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.
- Terrasse: Det er observert synlige nedbøyninger i konstruksjonen, og rekkverket er noe skevt. Det er registrert sprekker i treverket.
- Krypkjeller: Utvendig drenering vurderes som utilstrekkende. Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig. Det er stedvis høyde på under 0,5 meter i deler av kryperommet med utvendig adkomst, noe som begrenset adkomstmuligheten. Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet. Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende. Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima.
- Innvendige dører: Det er merker i enkelte dører, som kan kreve tiltak/vedlikehold.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert eternitt-lignende kanal/rør i en krypkjeller under gangen i hovedhuset. Asbest var normalt brukt i materialer da boligen ble oppført, men det gjøres oppmerksom på at eternitt/asbest ofte krever spesialsanering ved en eventuell fremtidig riving grunnet helserisiko.
- Bad i 1. etasje: Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Det er registrert svertesopp på fuger. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Riss er observert i flisefuger. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Registrert noe rust på badekaret.
- Bad i 2. etasje: Det er et vindu og en dør innenfor en våt sone i rommet. Konstruksjonen (overflater) har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Det er registrert stikkontakt i våtsone. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
- Kjøkken: Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert (2011). Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje. Det mangler komfyrvakt, som var et krav da strømtilførselen for platetoppen ble montert.
- Toalettrom: Det er ingen drensspalte under klosettet. Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet. Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
- Vannledninger: Tettemuffer er noe løs på et rør-i-rør i kjøkkenet. Det er registrert korrosjon på kobberrør i bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Varmepumpe: Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
- Fuktsikring og drenering: Saltutslag er observert på grunnmuren. Eventuelt drenerende masser skjult i bakken og prinsippet om drenering på den tid da har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Grunnmur og fundamenter: Det er synlige riss og avskallinger i grunnmuren.
- Terrengforhold: Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
- Septiktank: Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjonens alder eller utført vedlikehold/service for uten om nevnte arbeider i egen regi.

Obs;
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Overflater: Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av tilstandsrapporten, er ikke tilstandsvurdert.
- Pipe og ildsted: Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder i bad. Merkelappen er utydelig, og størrelse, samt alder kan ikke konstateres.
- Oljetank: Det er registrert to rør som stikker opp av bakken ved verandaen. Det er ukjent om disse tilhører en nedgravd oljetank eller ikke. Eier opplyser i sin egenerklæring at de ikke er kjent med om det er tank på tomten, og hvorvidt denne er sanert eller ei.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
- Boligen har elektrisk oppvarming ved bruk av panelovner og varmekabler på to bad.
- Peisovn med glassdør i stuen, og en støpejernsovn i gangen.
- Varmepumpe (luft-til-luft).

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.153.500,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.614.000,- for 2024

Info formuesverdi
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.

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann. Det er vannmåler i boligen, så avgiften vil variere etter forbruket. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
9.640,- for 2025

Andre utgifter
- Brann- og tilsynsavgift: kr. 608,- pr. år.
- Renovasjon: kr. 6764,- pr. år, fordelt på to terminer.

- Strømforbruk per år i kwh:
2023: 30647 kwh
2024: 36288 kwh
2025: 38507 kwh
Merk at strømforbruk er for hus, oppvarmet utestue, garasje, oppvarmet treningsrom og stall i låve, hønsehus, strømaggregat til hestegjerder og oppvarmet vann i stall + dobbelt sett med vaskemaskiner og tørketromler for storfamilie på 6 personer. Huset isolert sett uten drift på småbruket vil ha et betraktelig mye lavere forbruk. Det er to vedovner i huset og hele huset kan varmes opp ved hjelp av ved, dersom ønskelig.

- Tv/Internett leverandør og pris: Telenor, har kun internett, ikke TV signaler per nå. Er parabol på veggen, var avtale med en leverandør når vi flyttet inn. Internett er trådløst bredbånd 30, koster 976 per måned inkludert ruter og to signalforsterkere.

- Utvendig forsikring per år: Bygningsforsikringer inkludert hus og låve: 9312kr per år

- Avløp:
Slamtømming (per tømming): kr 3632,- som faktureres etterskuddsvis.
Tilsynsgebyr i 2025: kr 655,- pr gang.
Dato forrige tømming: 18.11.2025. Dato neste tømming: 18.11.2027.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse for eneboligen ble gitt 19.11.1979.
Det foreligger godkjente tegninger datert 29.02.1974. Huset ble da gjenoppbygget etter brann.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Lier kommune kan ikke finne godkjente tegninger av sidebygningen og garasjen (tidligere hønsehus). Dette har i følge gamle fotografier stått der siden ihvertfall siden 1960-tallet. Sidebygningen fremkommer også på bilder fra 1947-1948.

Frittstående bygg mellom sidebygning og hus er satt opp av nåværende eier. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.

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

3312/176/6:
09.04.1907 - Dokumentnr: 900087 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde

18.12.1934 - Dokumentnr: 900148 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

09.04.1907 - Dokumentnr: 900086 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3312 Gnr:176 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et etablert område som er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligformål og LNF-område. Deler av eiendommen ligger i følge planen innenfor det som defineres som nåværende boligområde, mens delen mot Fagerliåsen er avsatt til LNF-område.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Privat stikkvei opp til eiendommen. Offentlig vann.

Privat avløp. Det er etablert et eldre avløpssystem på eiendommen med septiktank/slamavskiller og spredegrøfter. Når eksakt dette ble etablert vet man ikke, og det er manglende info i Lier kommune sine arkiver. Slik er det ofte på disse eldre avløpsanleggene i Lier kommune.

Tilsynet for små avløpsanlegg skriver følgende:
Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Lier kommunes sakssystem eller arkiver. Disse eldre anleggene tilfredsstiller naturligvis ikke dagens krav, og det må påregnes pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Enten ved å koble seg til offentlig ledning eller skifte eksisterende anlegg. Det foreligger ingen konkrete pålegg pr. i dag.

Følgende avvik er registret fra slamtømming:
Tilsynet har mottatt flere tilbakemeldinger om at spredegrøfter er tette og ikke fungerer som tilsiktet. Derfor har selger to ganger i året rekvirert slamtømmefirma for å få åpnet disse spredegrøftene. Dette har blitt gjort 19.11.24, 19.05.25 og 20.11.25.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger tilsynsrapport fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjon med siste tilsyn utført 15.02.2024 og siste feiing utført 19.11.2025. Det ble ikke avdekket avvik.

Konsesjon
Fordi eiendommen er over to mål, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før

overskjøting kan gjennomføres.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
143 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————————
144 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
162 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————
5 894 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 912 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Kirsten Ingeborg Lybeck Halden
Joakim Lybeck Halden

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimum kr 50.000,-
I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,- , og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
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.

Tomtestørrelse
Eiendommen ligger svært idyllisk til i naturskjønne omgivelser, omkranset av skogsarealer, tilgang til bekk og vakker natur, samtidig som man nyter godt av gode solforhold gjennom dagen. Fra tomten har man også nydelig utsikt retning Lierdalen og Holsfjorden.

Innholdsrik og velstelt tun med frodig vekst, flott prydbeplantning og blomstrende frukttrær. Ny eier kan også glede seg over et sjarmerende drivhus som forlenger hagesesongen samt god plass til egen dyrking utendørs. På tunet står også et hønsehus, låve over to plan og utehus med terrasse. Egen gapahuk med bålplass. Romslig gårdsplass med særdeles gode parkeringsmuligheter samt trippelgarasje i tilknytning til låven.

I tilknytning til eneboligen, ligger en stor terrasse på ca. 46 kvm vendt mot solrike sydvest. Hele terrassen har terrassebord på trebjelker, rekkverk i tre og et overbygd parti mot vest. God plass solsenger, grill og spisegruppe. Terrassen har adkomst fra stuen inne, samt trapp ned til hagen.

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann. Det er vannmåler i boligen, så avgiften vil variere etter forbruket. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Dato salgsoppgave
11.5.2026

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Norske Boligrapporter

Modumveien 95, 3410 SYLLING

LIER kommune

gnr. 176, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 430 m² BRA-i: 166 m²

Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1576 **Referansenummer:** IB3219

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i stein/tegl og leca.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Parkering:
- Biloppstillingsplasser og garasje.
- Opplegg for montering av elbillader.

Parkeringsplasser og garasjen er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peisovner.
- Varmepumpe.
- Varmekabler i to bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 2024, samt feiing i 2025, og det henvises for øvrig til denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

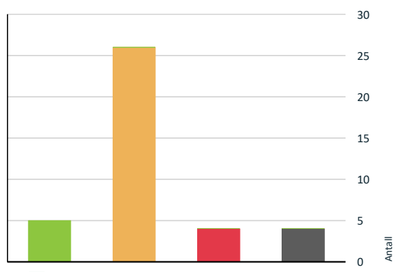
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

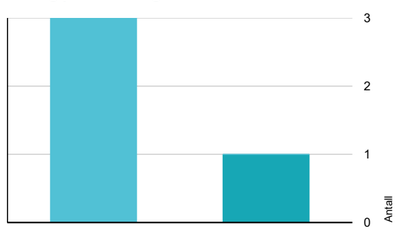
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier av ukjent alder.
Yttertaket er tekket med plater, og det er over tilbygget kjøkken-del registrert to lag med plater.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen, og det vurderes derfor til at merkene sannsynligvis stammer fra eldre fuktpåvirkning. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.

Taket over tilbygget del mot låven har noe lav helning i forhold til tekkingstypen. Dette kan gjøre at vann dreneres saktere bort, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og økt risiko for lekkasjer.

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.
Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Kledningen er montert tett mot beslag. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Kledningen er montert med for liten avstand til terrenget, noe som ikke er i tråd med anbefalt utførelse. Dette kan føre til at treverket utsettes for økt fuktbelastning fra blant annet vannsprut, snø og fukt fra bakken. Slike forhold øker risikoen for råteskader og kan bidra til redusert levetid for kledningen.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten bak kledningen skal bidra til ventilasjon og uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingen bli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via utvendig luke i gavlvegg.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt

gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt loftsmiljø.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1974. Enkelte vinduer har enkle koblede glass og er ikke datostemplet. I tillegg er det registrert at enkelte av vinduene er byttet ut på starten av 2000-tallet, men datomerking på disse vinduene er vanskelig å tyde.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1974 i kontor/bod, og vindu med enkle koblede glass i stuen.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i glass i stuen og på kontoret i 2. Etasje. Skaden oppstår vanligvis ved slag, trykk eller temperaturforskjeller. Sprukket glass har redusert styrke og kan lettere knuse ved videre belastning. I tillegg kan isolasjonsevnen bli svekket. For å opprettholde normal funksjon, sikkerhet og energieffektivitet bør glasset skiftes. Utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ruter eller vinduer bør byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking. Fremstår fra starten av 2000-tallet.
Terrasseskyvedør med isolerglass, produsert i 1974.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 46 m².
Terrassebord på trebjelker og rekkverk av tre.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert synlige nedbøyninger i konstruksjonen, og rekkverket er noe skevt. Dette betyr at bygningsdelen har sunket eller bøyd seg mer enn det som normalt forventes. Slike utslag kan skyldes svakheter i bæringen eller at konstruksjonen er utsatt for belastninger den ikke er optimalt dimensjonert for. Konsekvensen kan være økt bevegelse, videre deformasjon over tid og i enkelte tilfeller redusert funksjon eller levetid. Forholdet tilsier at man bør følge med på utviklingen og påregne behov for utbedring eller forsterkning dersom situasjonen forverres.

Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Teglstein og laminat.
Vegger: Malte overflater og panel.
Himling: Malte overflater, panel og takess.

Himlingshøyde:
Ca. 2,41 meter, målt i stue.
Ca. 2,32 meter, målt i gang.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen, og en støpejernsovn i gangen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en krypekjeller med utvendig adkomst fra sydøst, i tillegg til et kryperom under gangen i hovedhuset med luke i gulvet i gangen.

Vurderte forhold: Der det var tilgang til krypkjeller er konstruksjonen kontrollert med tanke på fuktskader, fuktsperre, ventilering, delaminering/avskalling og høyde i rommet. Stikktaking i treverk er utført på tilfeldige steder som en stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utvendig drenering vurderes som utilstrekkende.
Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

- Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.
Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold.

- Det er stedvis høyde på under 0,5 meter i deler av kryperommet med utvendig adkomst, noe som begrenset adkomstmuligheten. Kryperom bør ha en høyde på minimum 0,5 meter for å kunne inspisere tilstanden med tilstrekkelig klaring.
Adkomsten til deler av kryperommet er derfor begrenset. Hele rommet er ikke inspisert og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

- Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.
Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

- Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende.
Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er merker i enkelte dører, som kan kreve tiltak/vedlikehold.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert eternitt-lignende kanal/rør i en krypkjeller under gangen i hovedhuset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Asbest var normalt brukt i materialer da boligen ble oppført, men det gjøres oppmerksom på at eternitt/asbest ofte krever spesialsanering ved en eventuell fremtidig riving grunnet helserisiko.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Panel i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. - Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Det er målt motfall i rommet mot døren. Dersom en lekkasje oppstår, kan avviket føre til en fuktskade. Forholdet bør derfor utbedres.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Motfall mot døren utgjør TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Alle slukene er i plast. Synlig membran i sluk.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter og benkeplate.
Sanitærutstyr: Kum, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Registrert noe rust på badekaret.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er under kabinettet.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er registrert stikkontakt i våtsone. I områder som kan bli utsatt for vann skal overflater være tette, og gjennomføringer må være forsvarlig utført. En stikkontakt i slik sone innebærer en perforering i veggen som kan svekke fuktsikringen dersom tetting ikke er utført korrekt. Forholdet gir noe økt risiko for fuktinntrenging over tid.

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med fronter. Speil over servanten.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon. Fuktig luft fra dusjing og bruk blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid på materialer. Løsningen avviker fra det som normalt forventes i våtrom, og det bør etableres egnet avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende avtrekk er grunnlag for TG 3, og bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser er plassert inne i et skap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert (2011). Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Det mangler komfyrvakt, som var et krav da strømtilførselen for platetoppen ble montert. Uten vil ikke platetoppen skru seg automatisk av ved røykdannelser eller brann.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv.
Fliser og panel på vegger.

Servantmøbel.
Vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ingen drensspalte under klosettet.
Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

- Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.
Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Manglende ventilasjon øker fuktbelasninger og kan gi redusert luftkvalitet.

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon er grunnlag for TG 3 og bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Registrert drenering fra skapet i wc med utløp til badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tettemuffe er noe løs på et rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Dersom denne eller løs eller mangler kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Det er registrert korrosjon på kobberrør i bad/vaskerom.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i enkelte vinduer og friskluftsventiler.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Når var anlegget nytt? Datert 2008.
Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i bad. Merkelappen er utydelig, og størrelse, samt alder kan ikke konstateres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, nyere enn fem år.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er bygd med trebjelkelag på mur av stein, med tilbygg hvorav det er leca mur. Det er ikke registrert åpenbar dreneringspapp rundt fremsiden eller sider på boligen.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren.
Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Eventuelt drenerende masser skjult i bakken og prinsippet om drenering på den tid da har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stein/tegl og lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er synlige riss og avskallinger i grunnmuren.
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Type: Septiktank.
Alder: Ukjent.
Dokumentasjon: Ingen.

Eier opplyser i sin egenerklæring: Septikkfirma har spylt opp drensrør fra avløpstanken flere ganger de siste årene. Huseier mistenker at infiltrasjonsgrøfter har begynt å tette seg, og har derfor på eget initiativ startet utbedring av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjonens alder eller utført vedlikehold/service for uten om nevnte arbeider i egen regi. Basert på en vurdering av materialer og antatt alder kan det være behov for tiltak. Manglende dokumentert serviceavtale medfører usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert to rør som stikker opp av bakken ved verandaen. Det er ukjent om disse tilhører en nedgravd oljetank eller ikke. Eier opplyser i sin egenerklæring at de ikke er kjent med om det er tank på tomten, og hvorvidt denne er sanert eller ei.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedlegg

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Bygninger på eiendommen

Hønsehus

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hønsehus opppført med vegger av trekonstruksjon, kledd med trepanel.
Taket er tekket med plater.

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

Drivhus

Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bygget i perioden ca. 2020 - 2023.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Drivhus opppført med vegger av trekonstruksjon, kledd med trepanel.
Taket er tekket med plater.
Vinduer/åpninger for rikelig med lysinnslipp.

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

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Låve

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Låve opppført med vegger og bjelkelag av trekonstruksjon, kledd med trepanel.
Taket er tekket med plater.

1. Etasje har rom før høns, trening og bod.
2. Etasje har loftsrom for lagring.

Merk varsomhet ved ferdsel på loftet da det er åpen himling ned mot hønserommet.

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

Utehus

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Oppført av huseier i egen regi i nyere tid.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utehus opppført med vegger av trekonstruksjon, kledd utvendig med plater.
Taket er tekket med stålplater.

Foran utehuset er det en platting på ca. 14 kvm.

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

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Garasje

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Større garasje opppført med vegger av trekonstruksjon, kledd utvendig med panel.
Taket er tekket med plater.

På innsiden av veggen er det opplegg for montering av ladeboks (kabel er lagt opp).

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

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

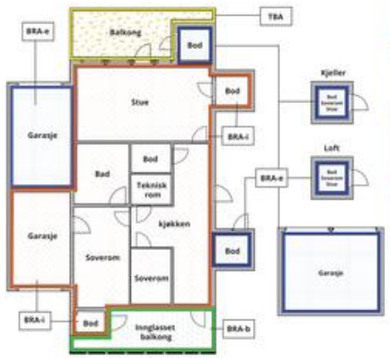
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Krypkjeller						9	9
1. Etasje	98			98	46		98
2. Etasje	68			68			68
SUM	**166**				**46**	**9**	**175**
SUM BRA	**166**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom		
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, stue, kjøkken, bad, soverom/kontor		
2. Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor/bod		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Se eier sin egenerklæring.

Hønsehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hønserom	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Drivhus	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		74		74	
2. Etasje		74		74	
SUM		**148**			
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Treningsrom, rom til høns, bod	
2. Etasje		Lagerrom	

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Utehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		15		15	14
SUM		**15**			**14**
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Rom/utestue	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		86		86	
SUM		**86**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Joakim Lybeck Halden	Kunde
	Kirsten Ingeborg Lybeck Halden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	176	6		0	8862 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i tidligere annonse.	Eiet

Adresse
Modumveien 95

Hjemmelshaver
Halden Joakim Lybeck, Halden Kirsten Ingeborg Lybeck

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk e forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Modumveien 95, 3410 SYLLING
Gnr 176 - Bnr 6
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Modumveien 95, 3410 SYLLING **27 Jun 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Modumveien 95	Modumveien 95	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden vi kjøpte den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Halden, Kirsten Ingeborg

Selger

Halden, Joakim Lybeck

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i flis ved overgangen til vaskerom. Mangler fuge på 1 side av 3 tilhørende fliser.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt nytt gulv på toalett 1. etg.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn nytt dusjkabinett på bad 2. etg.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi fikk taklekkasje i 2025. Viste seg at det var gammelt dårlig arbeid på taket, rundt pipa, som forårsaket at det dryppet vann inn. Feilen er utbedret, det er tørket opp og ny pipehatt og beslag rundt pipa er montert av faglært blikkenslager.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Side 2

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny pipehatt og beslag rundt pipa som følge av vannlekkasje i 2025. Dette ble gjort av faglært blikkenslager. Alle vindskibord og toppbord på huset ble byttet høsten 2025. Dette ble gjort av huseier.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Buskerud Blikk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vindskibord og toppbord på huset.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tilsyn av eltilsynet i desember 2023. Alle avvik utbedret av faglært elektriker.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

Side 3

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Inntaksledning ble skiftet høsten 2025 av Glitre. 3 gamle hovedsikringer på soverom i 2 etasje ble fjernet. Lagt ny jordingskabel rundt hele huset. Lagt bakkekabel til garasje/låve, eget sikringsskap i garasjen. Skiftet stikkontakt i stue Skiftet stikkontakt på veranda Tettet kabelinnføringer til sikringsskap. Se vedlagt el-rapport.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TLS Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Septikkfirma har spylt opp drensrør fra anlegg ved tømminger fordi infiltrasjonsgrøftene drenerer dårlig. Anlegget tømmes to ganger pr år.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Ukjent tilstand. Det stikker opp to rør ved veranda. Det er ikke opplyst om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen, eller om den i det hele tatt fremdeles er der.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hørt mus på loftet, sett muselort der ved befaring. Ingen mus inne i huset. Huset er musesikret fra tidligere eier. Observert noen små maur på 1 rom i 2 etasje.

Observert mus i garasje/låve der det har vært oppbevart hestefôr.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Utestue mellom hus og låve og drivhus er ikke byggemeldt.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Utestue og drivhus er oppført av huseier og nær familie.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36771731

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kirsten Ingeborg Lybeck Halden	2026-06-27	Joakim Lybeck Halden	2026-06-27
Identification		Identification	
Kirsten Ingeborg Lybeck Halden		Joakim Lybeck Halden	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

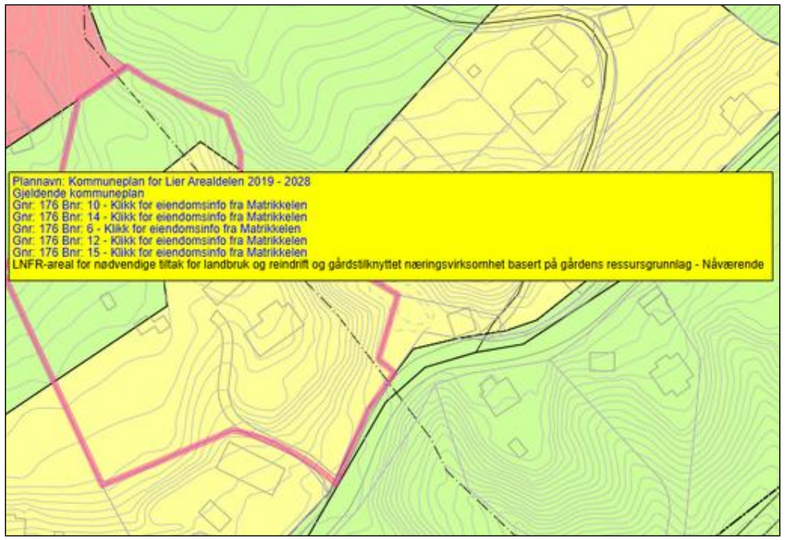
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**176**	Bruksnr.	**6**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Modumveien 95, 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: 25.03.2026

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Lier
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	176/6/0/0
Anleggsadresse:	Modumveien 95
Ansvarlig:	HALDEN KIRSTEN I LYBECK
Dato:	20.03.2026

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	4

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømming:	18.11.2025
Dato neste tømming:	18.11.2027

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

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

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	3632,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	655,-
Utestående fakturert beløp:	0,-
Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.	

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Lier Modumveien 95 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Lier
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	176/6/0/0
Anleggsadresse:	Modumveien 95
Anleggsansvarlig:	HALDEN KIRSTEN I LYBECK
Dato for skjema:	20.03.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	4
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	18.11.2025
Neste slamtømming:	18.11.2027

Utslippstillatelse **Ja** ☐ **Nei** ☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Lier kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav? **Ja** ☐ **Nei** ☒

Generelt
Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

1

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes

Avvik og indikasjoner fra slamtømming

Vi har mottatt flere tilbakemeldinger om at grøfter er tette og ikke fungerer som tilsiktet. Vi har sendt brev 19.11.24, 19.05.25 og 20.11.25 vedrørende forholdet.

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være muligheter for å etablere/rehabilitere et utslipp med renset avløpsvann på egen eiendom.

Bør avløpsanlegget oppgraderes? **Ja** ☒ **Nei** ☐

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen.

Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenhen med eiendomsinformasjon.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Modumveien 95, 3410 SYLLING. Gnr. 176, bnr. 6, i Lier kommune, oppdragsnr.: 1600260075
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

proaktiv.no

Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth
@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand
Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no