



Velkommen til

Tronstadveien 6 og 7
3410 Sylling

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tronstadveien 6 og 7
3410 Sylling

Velkommen til Tronstadveien 6 og 7

Eldre enebolig med dobbel garasje, 3 utvendige boder, og en stor eiendom, i fredelige og landlige omgivelser på Tronstad i Lier.

Eiendommen er på ca. 9.9 mål og består hovedsakelig av opparbeide planarealer, noe naturtomt, skog og vegetasjon, samt at deler av grenser går i Lierelva.
Her bor man usjenert på landet, men likevel med korte avstander til sentrale byer som Drammen, Asker og Oslo.

Boligen er over to plan og inneholder:
1. etasje: Entrè, kjøkken, stue, bad, vaskerom.
2. etasje: Trapperom, innredet rom som brukes som 2 soverom, stue og bod.
Boligen har behov for oppgraderinger og er å regne som et oppussingsobjekt.

Utvendig er det 3 fine redskapsboder som har vært innredet til hobbybruk, samt dobbel garasje.

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger*	kr	63 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340
BRA/BRA-I		185/121 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 9 928 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		ca. 1905
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Martin Eick
Eiendomsmegler

9899 9899
martin.eick@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 490 000**
Omkostninger*	kr	**63 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 553 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 62 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 63 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 556 pr. år for 2025
Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon og feiing for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RFD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet. Lier kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse
Gnr. 86, bnr. 18 i Lier kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 86, bnr. 21 i Lier kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 121 m2
BRA total: 121 m2

1. etasje
BRA-i: 75 m2. Entre, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom
TBA: 18 m2.

2. etasje
BRA-i: 46 m2. Trapperom, innredet loftsrom som brukes som soverom og stue

Garasje:
BRA-e: 29 m2
BRA total: 29 m2

1. etasje
BRA-e: 29 m2.

Boder:
BRA-e: 35 m2
BRA total: 35 m2

Ikke målbare arealer:
Oppgitte arealer ALH (arealer lav høyde) gjelder innredet loft med knevegg og skrå himling med for lav målbar høyde i.h.t kravene i NS 3940. Loftsetasjen har 9 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig:
Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.
Oppgitte arealer ALH (arealer lav høyde) gjelder innredet loft med knevegg og skrå himling med for lav målbar høyde i.h.t kravene i NS 3940.
Det er i arealberegningen for målbart areal (BRA-i) målt gulvareal der takhøyde minimum er 1,9m, og lagt til 60 cm på hver side som målbart gulvareal. Øvrige areal inngår derfor ikke i BRA-i, men som ALH. BRA-e gjelder areal på 3 frittstående boder på tomten.

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

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomtearealet er opplyst til ca. 9 928 m² basert på opplysninger fra Lier kommune. Arealet er ikke offentlig oppmålt, men er beregnet ut fra kommunens matrikkelkart. Det knytter seg derfor usikkerhet til arealangivelsen, og faktisk areal kan avvike fra det oppgitte.

Grensen mot øst følger vannkant og grensen mot sør følger veikant, begge registrert som hjelpelinjer i kommunens kartgrunnlag. Øvrige grenser er registrert med varierende nøyaktighet. Kjøper overtar eiendommen med de arealer og grenser som fremgår av offentlige registre og må akseptere eventuelle avvik i tomteareal og grenseforløp. Det anbefales kjøper å foreta egne undersøkelser dersom tomtens eksakte størrelse eller grenseforløp er av vesentlig betydning.

Byggeår
Ca. 1905. Usikkert byggeår. Se punkt "Brukstillatelse / Ferdigattest".

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, toalettrom og vaskerom.
Loftsetasje: Trapperom, stue, to soverom og bod.
Liten krypkjeller med adkomst fra stue.

Garasje på 29 m².
Tre reskapsboder på til sammen 35 m².
Terrasse på 18 m².

Standard
Enebolig antatt oppført rundt 1905 over to plan med tilbygg fra 1992, samt frittstående dobbelgarasje fra 1993 og tre boder på tomten. Boligen har trekonstruksjon med stående bordkledning, saltak og grunnmur i naturstein og puss.

1. etasje:
Entréen har belegg på gulv, panelte vegger, samt malt tretrapp opp til andre etasje. Kjøkkenet har profilerte furufronter, delvis flislagt trebenkeplate, singel kum, standard kjøkkenbatteri og frittstående komfyr, med avsatt plass til kombi- eller kjøleskap. I kjøkkenbenken er det plassert en 116 liters varmtvannstank fra 1993. Stuen har furugulv, trepanel på vegg og i himling samt installert vedovn og varmepumpe. I første etasje er det videre et soverom med furugulv og plater/strie på veggene. Badet ligger i tilbygget fra 1992 og har vinylbelegg med gulvvarme, baderomsplater på vegg, himlingsplater, mekanisk avtrekksvifte, toalett, dusjvegger og nedfelt servant i innredning. Vaskerommet i tilbygget har vinylbelegg med gulvvarme, panel og tømmer på vegg, opplegg for vaskemaskin, vaskekum og naturlig ventilasjon. Fra første etasje er det utgang til overbygget terrasse på 18 m² som ikke fremkommer av godkjente byggetegninger.

Loftsetasje:
Loftsetasjen inneholder trapperom, bod samt tre innredede rom som har vært brukt som stue og 2 soverom. Ett av rommene er utstyrt med vedovn. Loftet har delvis skråhimling og kryploft over flat del av himlingen. Vinduene i etasjen er av nyere dato med ukjent årstall. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for innredningen av loftsetasjen, og det hefter usikkerhet ved om rommene er godkjent for varig opphold.

Garasje og boder:
På tomten står en dobbelgarasje på 29 m² oppført i 1993 i trekonstruksjon, som ikke er tilstandsvurdert. I tillegg er det tre frittstående boder på til sammen 35 m².

Innvendige overflater:
Gulv: Vinyl, furugulv, malte plater og malt tregulv.
Vegger: Malt strie, panel, plater/strie, malte plater, malt panel, våtromsplater/baderomspanel og tømmer.
Himling: Malte plater, panel, Takess og himlingsplater.

Lagring:
Bod i loftsetasjen, tre frittstående boder på tomten med samlet areal på 35 m² samt dobbelgarasje på 29 m².

Boligen har et generelt oppgraderingsbehov.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger landlig og fredelig til på Tronstad i Lier kommune, omgitt av skogkledde åser, grønne jorder og åpent kulturlandskap. Her bor du i naturskjønne omgivelser med rikelig med luft rundt deg og naturen tett på tomtegrensen. Nærmeste bussholdeplass er ved Tronstad Bruk, som ligger en kort gåtur unna boligen og tilbyr bussforbindelse videre i nærområdet. For pendlere går det buss til Lierbyen, men mulighet for bussforbindelse til Asker, Oslo eller retning Drammen. Pendlerparkering ved Lyngåskrysset og Lierskogen. Mulighet for togforbindelse fra Brakerøya (Drammen), Lier stasjon eller Asker stasjon.

For barnefamilier er det et godt etablert tilbud i nærområdet. Både Oddevall barneskole og Sylling skole for 1. til 10. trinn ligger en kort kjøretur unna boligen. Det er også flere barnehager i distriktet, deriblant Sylling FUS barnehage og Dambråtan barnehage, begge en kort biltur unna. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Spar Holsfjorden, som ligger en kort kjøretur unna og tilbyr post i butikk. For et mer omfattende utvalg av forretninger, apotek og øvrige servicetilbud ligger Liertoppen Kjøpesenter omtrent tjuetre minutter unna med bil.

Beliggenheten gir et fantastisk utgangspunkt for friluftsliv og aktiviteter gjennom hele året. Med Finnemarka som nærmeste nabo har du umiddelbar tilgang til skogsturer, fiskevann og fine stier. Like ved ligger Kanada, som er en velkjent innfallsport til nordlige Finnemarka med merkede fotturer, toppturer mot Gjevlekollen og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Om sommeren byr Holsfjorden på populære badeplasser som Svangstrand og Holmenvika med langgrunn strand, badebrygge og store gressletter. I tillegg gir den bevarte traséen etter Lierbanen flotte tur- og sykkelmuligheter gjennom kulturlandskapet, mens Sylling IF og Syllinghallen tilbyr et variert idrettstilbud for både barn og voksne. En kort kjøretur fra boligen ligger et av landets beste golfanlegg - Holtsmark Golf.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur i naturstein og betonggulv i krypkjeller. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskillet er oppført i trebjelkelag. Taket har saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein på opprinnelig del, stål-/aluminiumplater på tilbygg og pappshingel på takutstikk over terrasse.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon

om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

Boligen fremstår helhetlig som et "oppussingsobjekt". En del vedlikehold / oppgradering fra overtagelsestidspunkt er nødvendig for å bringe boligen til en viss standard og selvsagt avhengig av egne preferanser og forventning til standard. Det oppfordres til å lese nøye igjennom tilstandsgradene på de enkelte bygningsdeler i rapporten for å danne seg et godt bilde av tilstand og omfang av vedlikehold, oppgradering og finansielt behov for denne boligen. Det bør også legges til grunn at dess eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner. Skjulte feil og mangler kan forventes, og bør legges til grunn for vurdering av boligen som helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist noe nedbøyning / svanker i takkonstruksjonen. Årsak og omfang av eventuelle skader lar seg ikke påvise uten ferdsel på tak under tilstrekkelige sikringsforhold, eller ved forsert (destruktiv) tilgang til kryploft. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er også påvist spredt svertesopp i kledning / fasader.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet, den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Naturfare: Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Lier kommune kan ikke fastslå byggeår for boligen. Det foreligger ikke byggetegninger fra opprinnelige oppføring. Eiendommen er skilt ut i 1905 og det antas derfor at boligen opprinnelige oppføring kan ha skjedd omkring dette årstallet. Det tas likevel et spesifikt forbehold om at opprinnelige byggeår kan avvike fra dette.

For tilbygg med bad og vaskerom fra byggeår 1992 foreligger det byggetegninger stemplet mottatt av Lier kommune Teknisk etat 18.06.1992. Det er ifølge kommunen ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

For garasje, oppført i 1993, foreligger det byggetegninger stemplet hos Lier kommune Teknisk etat 13.09.1993 og 05.10.1993. Det er ifølge kommunen ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

På eiendommen er det i tillegg oppført tre frittstående boder med et samlet eksternt bruksareal (BRA-e) på 35 m², samt en terrasse på 18 m² på understøttende konstruksjon.

På byggetegninger fra 1992 vises ikke innredningen av 2. etasje i boligen. Ettersom det ikke finnes opprinnelige byggetegninger kan man ikke garantere at rommene er byggemeldt/godkjent til varig opphold slik det fremstår innredet i dag, altså som soverom og stue. Videre bruk av rommene er kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. El-ovner, gulvvarme på bad og vaskerom, samt vedovn og varmepumpe i stue i 1. etasje og vedovn på ett rom i 2. etasje.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med

ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: Eiendommen selges for dødsbo. Det er ukjent om boligen er tilknyttet Norgespris. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom boligen er tilknyttet Norgespris vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Evt. bindingstid gjelder ut 2026.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Deler av strøm til krypkjeller styres via bryter på kjøkken oppunder overskap på vegg mot stue.
- Strøm til garasje går via snekkerbod. Her er det en gummikabel koblet inn i forgrener via et styrt rele. Nederste Bryter i snekkerbod må stå på og smartreleet må slåes på med knapp, eller fjernkontroll.
- Strøm til øverste utebod går via en trafo plugget inn i stikkontakt bak inngangsdør på huset. Styres også via bryter bak døra.
- Det er registrert feil på varmekabel tilknyttet hovedvannledningen som føres inn til vaskerommet. Varmekabelen er anslått å være ca. 4 meter lang, hvorav om lag 3 meter ligger under bakkenivå. Det er opplyst at varmekabelen skal skiftes, men arbeidet er ikke gjennomført på tidspunktet for markedsføringen. Interessenter oppfordres til å konferere med megler om status. Det tas særskilt forbehold om at det kan foreligge behov for ytterligere tiltak for å sikre frostfri hovedvannledning.

Oppdatering pr. 11.11:
Det er etablert ny varmekabel på deler av hovedvannledningen inn mot boligen, herunder på særlig utsatte partier ca. 1.5 meter ut fra husveggen og i kasse over bakkenivå. Varmekabelen er tilkoblet via støpsel på vaskerommet og er ment å redusere risikoen for frost i vannledningen. Det gjøres oppmerksom på at løsningen ikke anses å gi garanti mot tilfrysing under alle vær- og driftsforhold, og det tas derfor forbehold om at ytterligere tiltak kan være nødvendig.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig fått "Rød G."

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fibernett fra Viken Fiber / Altibox i boligen.
Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon

Konsesjonsplikt
Ja. Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Lier Arealdel 2019-2028 (plan-ID 503-900-KP2017). Arealbruken er i planen avsatt til "Boligbebyggelse – nåværende", "Hensynssone 560 - bevaring kulturmiljø" og "LNFR"-formål

Flom:
På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med S3 aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Radon:
På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med høy aktsomhet for radon.

Støy:
På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat vei frem til offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 763 539 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 054 154 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Boet etter Tore Sæterbakken

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo ved bomedhjelper. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen, garasje, utvendige boder og eiendommen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser
Eiendommen består av to gårds- og brukssnummer, Gnr. 86 Bnr. 21 og Gnr. 86 Bnr. 18.

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

Gnr. 86 Bnr. 21:
05.11.1909 - Dokumentnr: 901987 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde og veg.

17.03.1911 - Dokumentnr: 901985 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 26
Solhaugs eier har rett til kjørevei over bnr. 21 Tronstad og vei til bækken. Det vil si at bnr. 26 fortsatt har en tinglyst veirett over bnr. 21.

22.12.1997 - Dokumentnr: 21320 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å legge og ha liggende kommunale vann og avløpsledninger med kummer, samt rett til fri adkomst for nødvendig ettersyn og reparasjoner.
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen gir Lier kommune vederlagsfri rett til å legge og ha liggende kommunale vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer over eiendommene gnr. 86 bnr. 18 og bnr. 21. Kommunen har fri adgang for vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og forplikter seg til å sette terrenget i stand og erstatte eventuelle skader. Hjemmelshaver forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

17.11.2017 - Dokumentnr: 1287954 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Lier kommune
Org.nr: 857 566 122
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen gir Lier kommune v/Viva IKS rett til å anlegge og ha bruksrett i vann- og avløpsledning samt kummer med tilhørende utstyr over gnr. 86 bnr. 18 og bnr. 21. Viva IKS er ansvarlig for og har rett til nødvendig vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger med fri adkomst. Det gjelder et byggeforbud som innebærer at grunneier ikke kan føre opp bygning eller anlegg over ledningene eller innenfor en avstand på 4 meter til begge sider regnet fra ledningenes midtlinje eller kummenes ytterkant.

17.11.2017 - Dokumentnr: 1287954 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Lier kommune
Org.nr: 857 566 122
Bestemmelse om adkomst

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen gir Lier kommune v/Viva IKS rett til å anlegge og ha bruksrett i vann- og avløpsledning samt kummer med tilhørende utstyr over gnr. 86 bnr. 18 og bnr. 21. Viva IKS har rett til vedlikehold og oppgraderinger med fri adkomst, og det gjelder et byggeforbud på 4 meter til begge sider fra ledningenes midtlinje eller kummenes ytterkant.

14.07.2020 - Dokumentnr: 2744954 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 16
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Erklæringen gir eier av gnr. 86 bnr. 16 rett til å legge stikkledning for vann og avløp med én kum gjennom gnr. 86 bnr. 21 frem til det kommunale hovednettet. Ledningstraséen skal ligge maksimalt 1 meter fra grensen mot gnr. 86 bnr. 2. Ledningseier har fri adgang for vedlikehold og reparasjoner og plikter å sette terrenget tilbake i stand. Grunneier forplikter seg til ikke å bygge over eller inntil eller endre terrenget slik at ledningene skades eller blir utilgjengelige.

04.05.1909 - Dokumentnr: 800026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 2

17.12.1909 - Dokumentnr: 800133 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 26

14.06.1960 - Dokumentnr: 401807 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 45

06.10.1981 - Dokumentnr: 406871 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 0626 Gnr: 86 Bnr: 56

Eiendommens rettigheter:
05.11.1909 - Dokumentnr: 901983 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 2
Rettighet hefter i: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 63
Bestemmelse om gjerde og vann.
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr. 86 Bnr. 18:
18.09.1908 - Dokumentnr: 902175 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerdehold.

19.12.1922 - Dokumentnr: 800206 - Rettighet
Rettighetshaver: Sylling Menighetsråd
Løpenr: 1350859
Leieavtale
Festekontrakt
Leie-tid: 99 år
Årlig avgift NOK 1

26.08.1930 - Dokumentnr: 800031 - Rettighet
Rettighetshaver: Tronstad Kinamisjon
Løpenr: 1350860
Leieavtale
Festekontrakt
Leie-tid: 99 år
Årlig avgift NOK 1

27.09.1966 - Dokumentnr: 403404 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 12
Rett til plassering av tilbygg.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Erklæringen forplikter eier og senere eiere av gnr. 86 bnr. 18 til å følge bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger, i dette tilfellet fra våningshuset til nabo på gnr. 86 bnr. 12, ved en senere bebyggelse på eiendommen. Eier har godtatt plassering av tilbygg til våningshus på gnr. 86 bnr. 12 tre meter fra eiendomsgrensen mot gnr. 86 bnr. 18. Erklæringen kan ikke avlyses uten Lier bygningsråds samtykke.

22.12.1997 - Dokumentnr: 21320 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å legge og ha liggende kommunale vann og avløpsledninger med kummer, samt rett til fri adkomst for nødvendig ettersyn og reparasjoner.
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen gir Lier kommune vederlagsfri rett til å legge og ha liggende kommunale vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer over eiendommene gnr. 86 bnr. 18 og bnr. 21. Kommunen har fri adgang for vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og forplikter seg til å sette terrenget i stand og erstatte eventuelle skader. Hjemmelshaver forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

17.11.2017 - Dokumentnr: 1287954 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Lier kommune
Org.nr: 857 566 122
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen gir Lier kommune v/Viva IKS rett til å anlegge og ha bruksrett i vann- og avløpsledning samt kummer med tilhørende utstyr over gnr. 86 bnr. 18 og bnr. 21. Viva IKS er ansvarlig for og har rett til nødvendig vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger med fri adkomst. Det gjelder et byggeforbud som innebærer at grunneier ikke kan føre opp bygning eller anlegg over ledningene eller innenfor en avstand på 4 meter til begge sider regnet fra ledningenes midtlinje eller kummenes ytterkant.

17.11.2017 - Dokumentnr: 1287954 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Lier kommune
Org.nr: 857 566 122
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen gir Lier kommune v/Viva IKS rett til å anlegge og ha bruksrett i vann- og avløpsledning samt kummer med tilhørende utstyr over gnr. 86 bnr. 18 og bnr. 21. Viva IKS har rett til vedlikehold og oppgraderinger med fri adkomst, og det gjelder et byggeforbud på 4 meter til begge sider fra ledningenes midtlinje eller kummenes ytterkant.

08.08.1905 - Dokumentnr: 800055 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 3312 Gnr: 86 Bnr: 2

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Det er tinglyst eldre servitutter tilknyttet eiendommen, herunder bestemmelser om vei-, vann- og gjerdeforhold fra 1909 og 1911. Servituttene synes å skrive seg fra eiendommens historiske fradelinger. I tillegg er det tinglyst nyere erklæringer vedrørende kommunale vann- og avløpsanlegg samt ledningsanlegg over eiendommen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i de tinglyste dokumentene.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,5%
Markedspakke uten interiørstylist, kr 18 625
Tilrettelegging, kr 19 900
Fotopakke 2 (foto + drone), kr 6 900
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 5 400
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Finn-Erik Bauer Sørensen den 27.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i

kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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.

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.

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.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. 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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Martin Eick
Eiendomsmegler
Telefon: 989 99 899
E-post: martin.eick@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.





MARKERINGEN ER KUN EN VISUELL FREMSTILLING OG ER IKKE TEKNISK MÅLBAR. NØYAKTIG DATA MÅ INNHENTES FRA OFFENTLIG REGISTER.












































RESERVERT









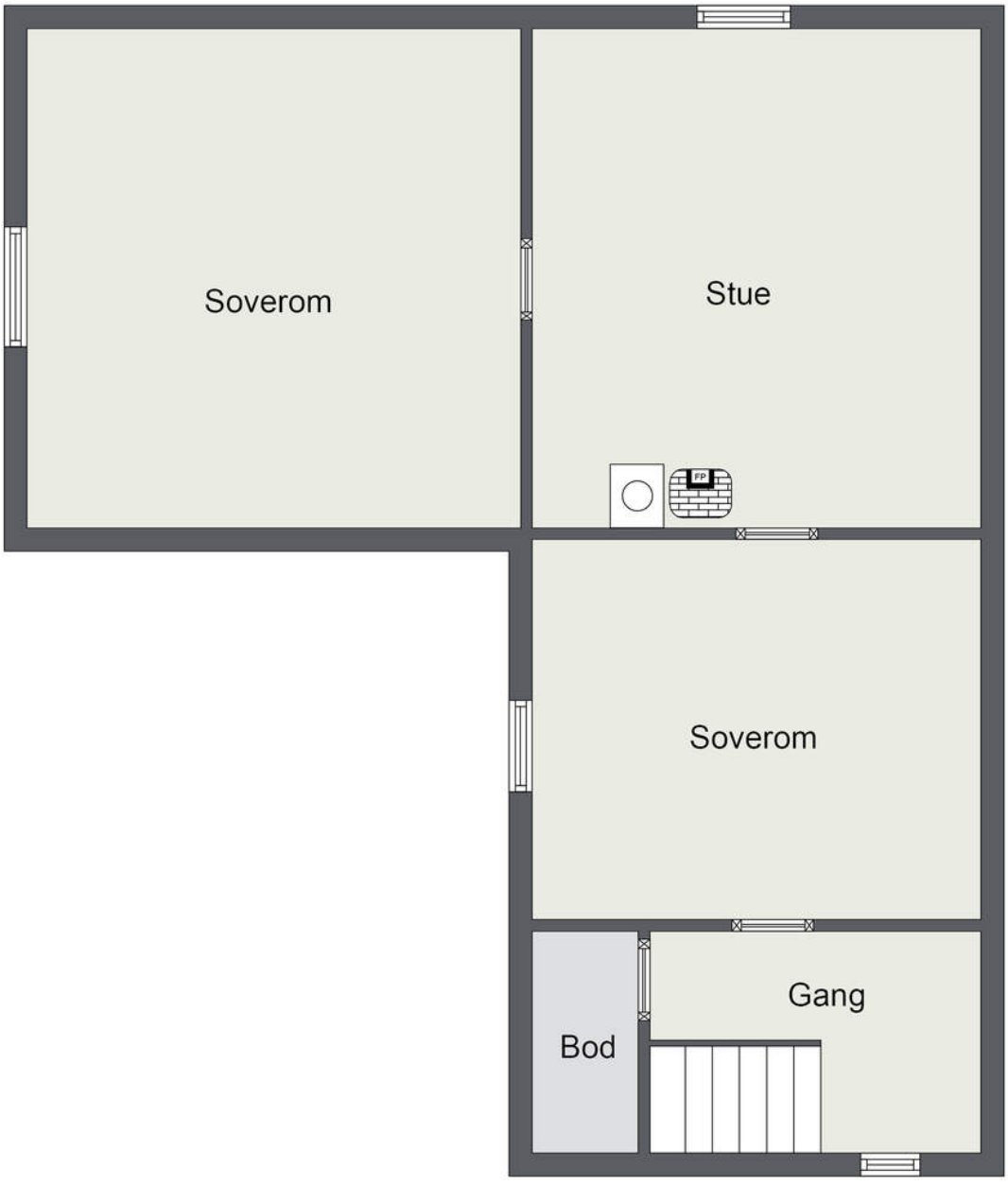

7



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TRONSTADVEIEN 7

Nabolaget Oddevall/Sjåstad - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tronstad Bruk	Linje 64, 66	**4 min** 0.3 km
Brakerøya stasjon	Linje L1, RE11, R12, R13	**25 min** 20.7 km
Sandefjord lufthavn Torp		**1 t 10 min**
Oslo Gardermoen		**1 t 15 min**

SKOLER

Oddevall skole (1-7 kl.)	53 elever, 5 klasser	**5 min** 3.7 km
Sylling skole (1-10 kl.)	257 elever, 20 klasser	**5 min** 4.2 km
St. Hallvard videregående skole	750 elever, 26 klasser	**23 min** 18.5 km
Lier videregående skole	550 elever	**24 min** 18.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

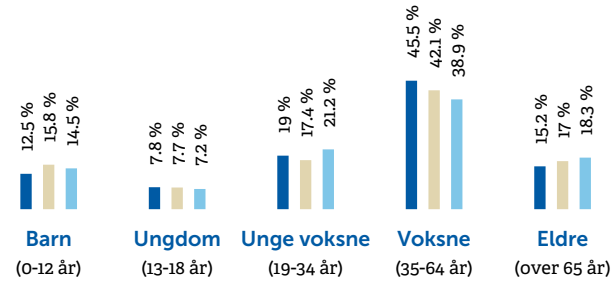
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Oddevall/Sjåstad	948	428
Lier kommune	27 584	11 461
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sylling FUS barnehage (1-5 år)	40 barn	**4 min** 3.6 km
Dambråtan barnehage (0-5 år)	52 barn	**6 min** 5.2 km
Merikroken barnehage (1-5 år)	39 barn	**8 min** 6.6 km

DAGLIGVARE

Spar Holsfjorden	Post i butikk, PostNord	**4 min** 3.7 km
Kiwi Lyngåskrysset		**15 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

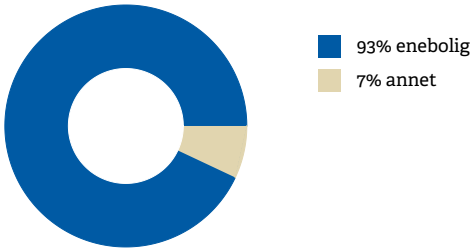
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Oddevall skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 3.8 km
Bråtås lekeplass Ballspill	**5 min** 3.7 km
Fresh Fitness Lier	**18 min**
Feel24 Tranby	**19 min**

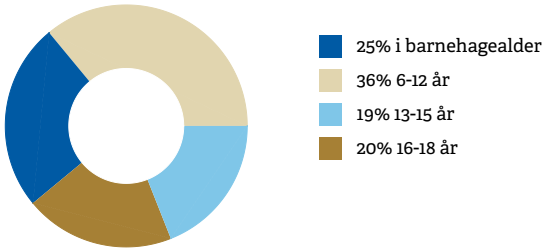
BOLIGMASSE



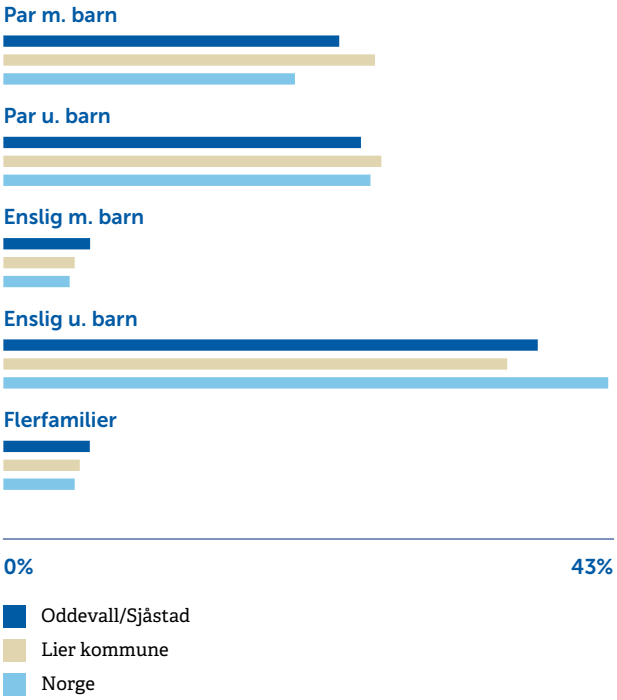
VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	**23 min**
Apotek 1 Lier	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

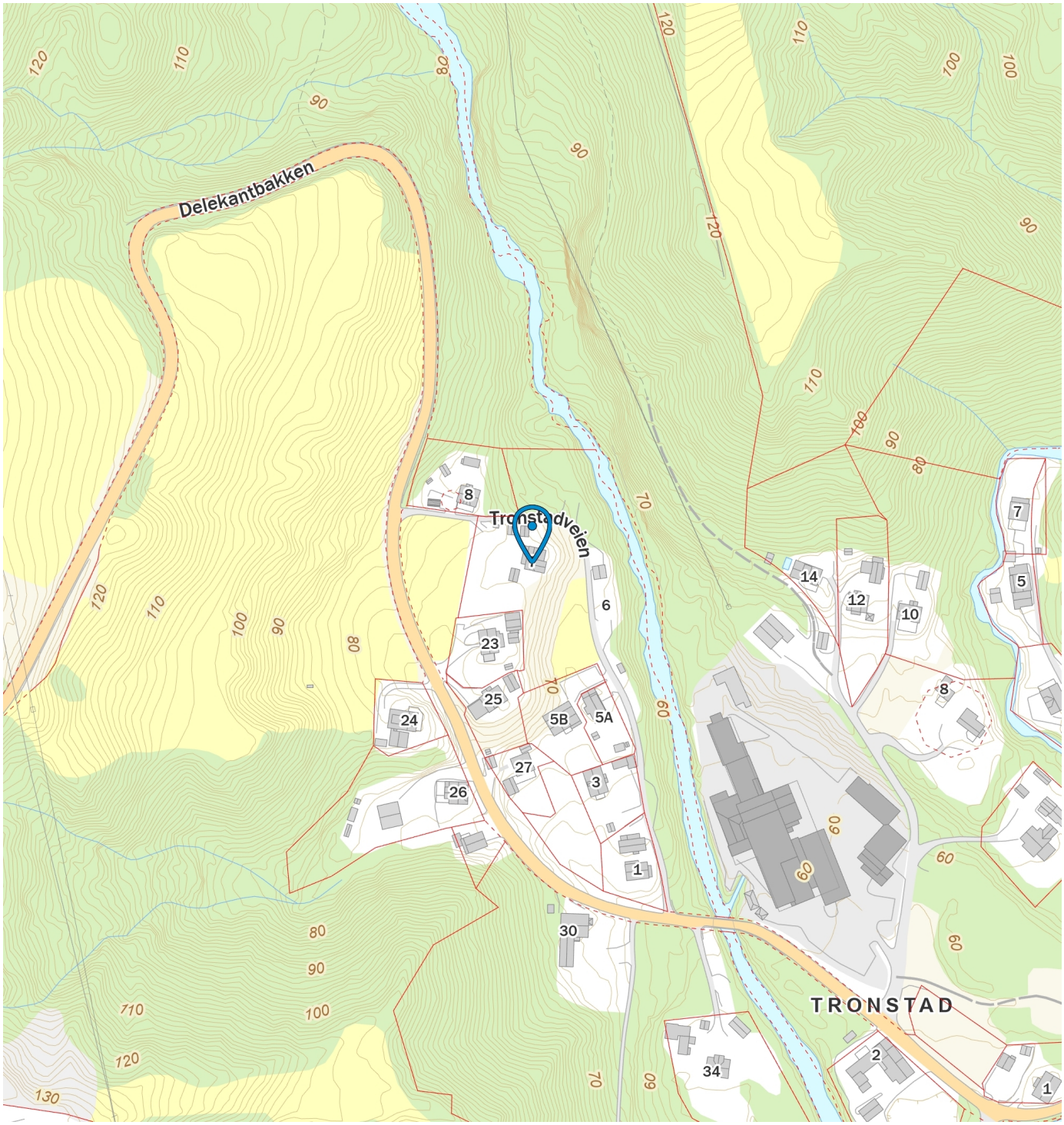


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Enebolig
Tronstadveien 6 og 7 , 3410 SYLLING
LIER kommune
gnr. 86, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22473-1059 **Referansenummer:** VN6855

Autorisert foretak: TAKST OG BOLIGTJENESTER AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn-Erik Bauer Sørensen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst og Boligtjenester AS

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



Rapportansvarlig

Finn-Erik Bauer Sørensen

finn-erik@takstbo.no

921 36 658

Takst og Boligtjenester as

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er vurdert, og fremstår som et "Oppussingsobjekt" :

Boligen fremstår helhetlig som et "oppussingsobjekt". En del vedlikehold / oppgradering fra overtagelsestidspunkt er nødvendig for å bringe boligen til en viss standard og selvsagt avhengig av egne preferanser og forventning til standard. Det oppfordres til å lese nøye igjennom tilstandsgradene på de enkelte bygningsdeler i rapporten for å danne seg et godt bilde av tilstand og omfang av vedlikehold, oppgradering og finansielt behov for denne boligen. Det bør også legges til grunn at dess eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner. Skjulte feil og mangler kan forventes, og bør legges til grunn for vurdering av boligen som helhet.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Taket har betongtakstein på opprinnelig bygg og stål/aluminiumplater på tillbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er pappshingel på takutstikk over terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Loftet er innredet og har delvis skrå / flat himling, med kryploft over flat del av himling.
Kryploftet har ingen luke og kan derfor ikke inspiseres uten destruktive inngrep.
Takkonstruksjonen er videre kun inspisert fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker.
Undersøkelse av lufting, samt årsak / omfang av påviste svanker / skjevheter i takkonstruksjonen lar seg derfor ikke gjøre uten tilstrekkelig etablerte sikringsforhold.
Ytterveggen er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Vinduene er av tre og har koblet glass.
Vinduene i 2 etg er av nyere men ukjent årstall. Enkelte vinduer i 2 etg mangler innvendig omramming.
Ytterdøren er i treverk med 1-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Meget høy.
Det kan derfor anbefales utført målinger, fortsinnsvis vinterstid, i rom for varig opphold og vurdere tiltak ved forhøyede verdier utover anbefalte maksverdier i.h.t Statens Strålevern.
Det er en vedovn i stue i 1 etg, og på et soverom i 2 etg

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det ble utført fuktsøk i krypkjeller uten unormale fuktutslag.
Det er en malt tretrapp til 2 etg

Overflater andre rom : (Våtrom beskrives i respektive kapitler)

1 etg :

ENTRE :
Vegg : Malt strie
Gulv : Vinyl
Himling : malte plater

STUE :
Vegg : Panel
Gulv : Furugulv
Himling : panel

KJØKKEN :
Vegg : Panel
Gulv : Furugulv
Himling : Takess

SOVEROM 1 :
Vegg : Plater / Strie
Gulv : Furugulv
Himling : Takess

2 etg :

SOVEROM 2 :
Vegg : Panel
Gulv : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 3 :
Vegg : Malt panel
Gulv : malt tregulv
Himling : Malt Panel

SOVEROM 3 / STUE :
Vegg : Malte plater
Gulv : Vinyl
Himling : Malte plater

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 23 mm.
Det er baderomspanel, våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og eldre våtromsløsning for gulv og vegg. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 73 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3, ingen utslag (TG 0). Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.
Fuktmåling ble foretatt i bakenforliggende materialer, og ikke i bunnsvill, grunnet flere vegglag i vegg bak dusjsone, som under befaring medførte manglende tilgang til bunnsvill. Videre oppbygging av veggkonstruksjonen derav ukjent, og hindret av muligens eldre bakenforliggende laftevegg.
Grunnet denne begrensning og usikkerhet er tilstandsgraden satt til TG 1, og ikke TG 0.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har eldre våtromsløsning på gulv og vegg, med plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelene er 38 og 75 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

OBS ! Det er ikke oppvaskmaskin på dette kjøkkenet, og heller ikke avsatt plass til det.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskkum : 132
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ukjent
Profilerte furufronter
Benkeplate : Trebenk delvis flislagt
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Frittstående komfyr
Oppvaskmaskin : Nei
Avsatt plass til kombi- eller kjøleskap

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i vinduer, og /eller ventiler i yttervegg
Varmtvannstank er på 116 liter, fra 1993 og plassert i kjøkkenbenk.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er oppgitt som ukjent. Siden boligen selges som dødsbo er tilgang til opplysninger begrenset i forholdet til nedenforstående spørsmål til eier.

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en
takstingeniør.
En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke
TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet
utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert
installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske
anlegget.

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad.
El-ovner
Vedovn i stue 1 etg og soverom i 2 etg

Det gjøres ellers oppmerksom på følgende i forbindelse med elektrisk anlegg :

•Deler av strøm til krypkjeller styres via bryter på kjøkken oppunder overskap på vegg mot stue.
•Strøm til garasje går via snekkerbod. Her er det en gummikabel koblet inn i forgrener via et styrt rele. Nederste Bryter i snekkerbod må stå på og smartreleet må slåes på med knapp, eller fjernkontroll.
•Strøm til øverste utebod går via en trafo plugget inn i stikkontakt bak inngangsdør på huset. Styres også via bryter bak døra.

Det opplyses også om at

"Det er registrert feil på varmekabel tilknyttet hovedvannledningen som føres inn til vaskerommet. Varmekabelen er anslått å være ca. 4 meter lang, hvorav om lag 3 meter ligger under bakkenivå. Det er opplyst at varmekabelen skal skiftes, men arbeidet er ikke gjennomført på tidspunktet for markedsføringen. Interessenter oppfordres til å konferere med megler om status. Det tas særskilt forbehold om at det kan foreligge behov for ytterligere tiltak for å sikre frostfri hovedvannledning."

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent, og fra årstall er ukjent.
Grunnmuren er i natursteinsmur.
Avløpsledningene er av ukjent år og type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent år type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

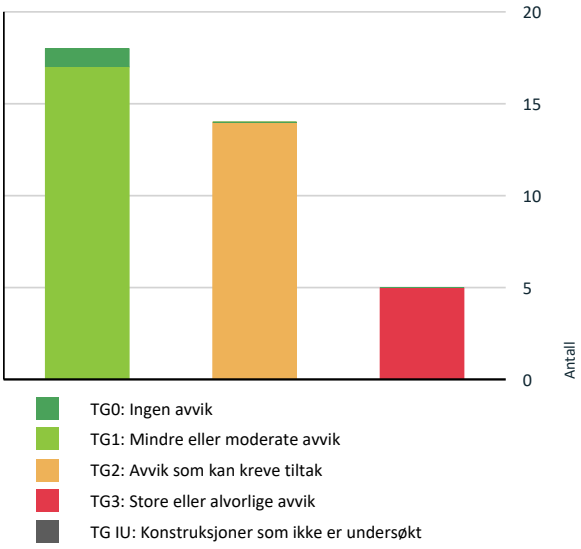
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger på loftsinnredningen i 2 etg. Kun tegninger 1 etg og tilbygg samt garasje.
Vurdering av lovlighet og eventuelle krav til søknad om bruksendring lar seg derav ikke undersøke.

I.h.t utskrift fra kommunen datert 06.10.2026 foreligger det hverken brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

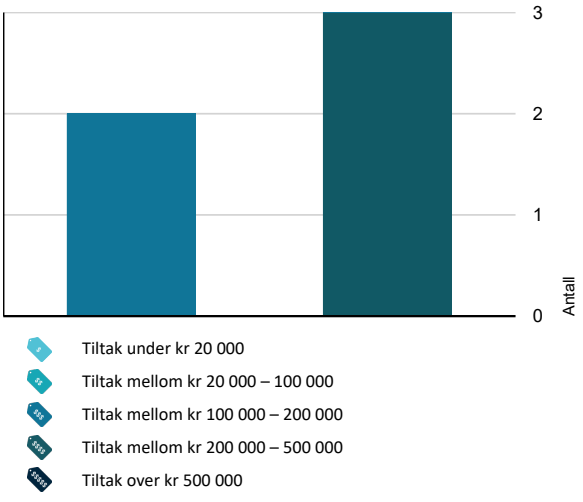
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet. Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skadeutvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring. Ved anbefalt vedlikehold eller tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker. Generelt om begrensninger :
Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen. Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke

Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist noe nedbøyning / svanker i takkonstruksjonen. Årsak og omfang av eventuelle skader lar seg ikke påvise uten ferdsel på tak under tilstrekkelige sikringsforhold, eller ved forsert (destruktiv) tilgang til kryploft.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er også påvist spredt svertesopp i kledning / fasader.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Det er kun lufteventil i yttervegg

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1905

Kommentar
Tillbygg med bad og wc i 1992.
Garasje bygget i 1993

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har gjennomgående en alderspreget standard med lite nyere oppgraderinger. Kvalitet på materialer er generelt av OK kvalitet, og stand, men er alderspreget i uttrykk og modernitet.Det samme gjelder innredninger på kjøkken, og bad, hvitevarer og tekniske installasjoner av ulik kvalitet og teknisk tilstand. Se foreøvrig beskrivelse av den enkelte bygningsdel.

Vedlikehold
Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med behov for, og noe etterslep m.h.t vedlikehold. Noe umiddelbar vedlikehold grunnet boligens alder fra overtagelsestidspunkt må derfor forventes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein på opprinnelig bygg og stål/aluminiumplater på tillbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er pappshingel på takutstikk over terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det kan anbefales montert snøfangere der mennesker og husdyr naturlig ferdes vinterstid.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Loftet er innredet og har delvis skrå / flat himling, med kryploft over flat del av himling.
Kryploftet har ingen luke og kan derfor ikke inspiseres uten destruktive inngrep.
Takkonstruksjonen er videre kun inspisert fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker.
Undersøkelse av lufting, samt årsak / omfang av påviste svanker / skjevheter i takkonstruksjonen lar seg derfor ikke gjøre uten tilstrekkelig etablerte sikringsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe nedbøyning / svanker i takkonstruksjonen. Årsak og omfang av eventuelle skader lar seg ikke påvise uten ferdsel på tak under tilstrekkelige sikringsforhold, eller ved forsert (destruktiv) tilgang til kryploft.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er kun observert råteskader på enkelte takskier / toppbord, (ikkebærende konstruksjoner).

Det kan anbefales utført nærmere undersøkelser av fagmann under etablerte tilstrekkelige sikringsforhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Svanke og skjevheter i takkonstruksjon

Tilstandsrapport



Råte takski / toppbord.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er også påvist spredt svertesopp i kledning / fasader.

Konsekvens/tiltak

- Det er symptomer på råte i kledning i 2 etg gavelvegg, men lar seg ikke nærmere undersøke uten tilstrekkelig etablerte sikringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales utført nærmere undersøkelser av råteskader av fagmann, under tilstrekkelig etablerte sikringsforhold.

Svertesopp fremkommer som svarte flekker i malingen, og anbefales rengjort før eventuell ny overflatebehandling.
Boligen har generelt et behov for behandling av kledning.



Symptomer på råteskader i kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har koblet glass.
Vinduene i 2 etg er av nyere men ukjent årstall. Enkelte vinduer i 2 etg mangler innvendig omramming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

Det er påvist flere sprukne glass i vinduer i 1 etg, som anbefales utbedret. Grunnet vinduenes generelle alder og tilstand kan det anbefales å vurdere utskifting til nye vinduer fremfor utbedring av eksisterende vinduer med sprukne glass.



Sprukket glass



Sprukket glass



Sprukket glass

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 1-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

For detaljert beskrivelse av innvendige overflater / materialer øvrige rom se "Beskrivelse av eiendommen"

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

For detaljert beskrivelse av innvendige overflater / materialer øvrige rom se "Beskrivelse av eiendommen"

⚠ Radon

Beskrivelse

I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Meget høy.
Det kan derfor anbefales utført målinger, fortsinnsvis vinterstid, i rom for varig opphold og vurdere tiltak ved forhøyede verdier utover anbefalte maksverdier i.h.t Statens Strålevern.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en vedovn i stue i 1 etg, og på et soverom i 2 etg

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det ble utført fuktsøk i krypkjeller uten unormale fuktutslag.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp til 2 etg

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk i øvre repo har vesentlig større åpninger enn 10 cm. Det anbefales etablert nytt rekkverk for å etablere tilstrekkelig sikring.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

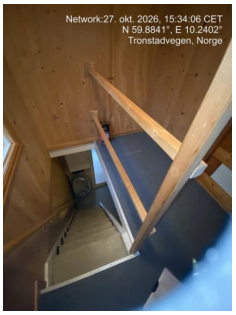
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Smal og bratt trapp / manglende rekkverk



Mangelfull rekkverk repo i 2 etg

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

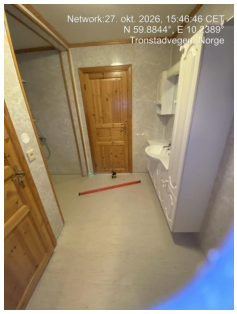
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

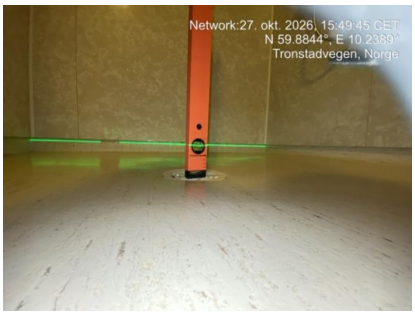
Konsekvens/tiltak
Det kan ved reetablering av nytt bad vurderes utskifting av vindu i dusjsonen til eks. PVC vindu som er egnet i våtsone.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 23 mm.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992



Fall til sluk

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er baderomspanel, våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og eldre våtromsløsning for gulv og vegg. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 73 mm.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med kostnadsestimatet under generell og kommer ikke i tillegg til.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992



Innredning

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

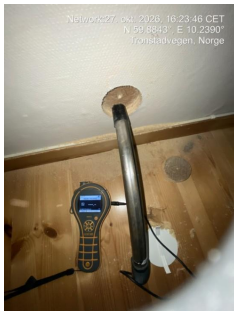
Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.
Fuktmåling ble foretatt i bakenforliggende materialer, og ikke i bunnsvill, grunnet flere vegglag i vegg bak dusjsone, som under befaring medførte manglende tilgang til bunnsvill. Videre oppbygging av veggkonstruksjonen derav ukjent, og hindret av muligens eldre bakenforliggende laftevegg.
Grunnet denne begrensning og usikkerhet er tilstandsgraden satt til TG 1, og ikke TG 0.



Fuktmåling

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre våtromsløsning på gulv og vegg, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelene er 38 og 75 mm.

Årstall: 1992

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med kostnadsestimatet under generell, og kommer ikke i tillegg til.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: I.h.t Megleropplysninger fra kommunen av 6.10.2026 ble tilbygget etablert i 1992

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

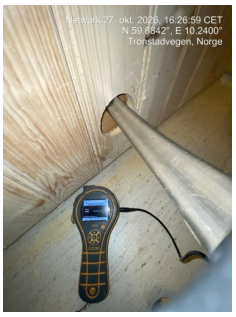
Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Det kan anbefales etablert mekanisk ventil i yttervegg for bedret luftgjennomstrømning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

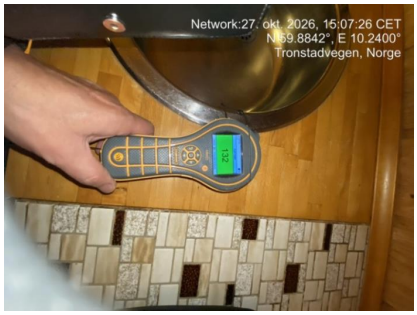
Beskrivelse
For detaljbeskrivelse av kjøkken og innhold se : "Informasjon om eiendommen"
OBS ! Det er ikke oppvaskmaskin på dette kjøkkenet, og heller ikke avsatt plass til det.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved oppvaskkum : 132
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170



Kjøkken

Tilstandsrapport



Fuktsøk

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

Test av avtrekk viser svært liten avtrekkseffekt.
Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak, og utbedring av avtrekk for tilfredsstillende osoppfang.



Test av avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i vinduer, og /eller ventiler i yttervegg

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er påvist manglende ventil i yttervegg i stue i 1 etg og et av soverommene i 2 etg.
Det kan anbefales etablert ventil i yttervegg for bedret inneklima og tilstrekkelig luftgjennomstrømning, selv om åpning av vinduer var tilstrekkelig og typisk for tidsperioden for oppføring av bygget.

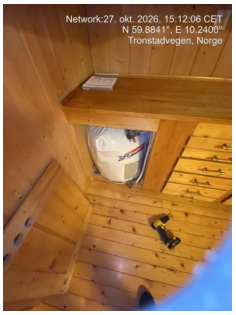
TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank er på 116 liter, fra 1993 og plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



Varmtvannstank i kjøkkenskap

Tilstandsrapport

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er oppgitt som ukjent. Siden boligen selges som dødsbo er tilgang til opplysninger begrenset i forholdet til nedenforstående spørsmål til eier.

I.h.t NS 3600 tillegg B.1 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en
takstingeniør.
En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.1.2026 settes ikke
TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet
utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert
installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske
anlegget.

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : På bad.
El-ovner
Vedovn i stue 1 etg og soverom i 2 etg

Det gjøres ellers oppmerksom på følgende i forbindelse med elektrisk anlegg :

•Deler av strøm til krypkjeller styres via bryter på kjøkken oppunder overskap på vegg mot stue.
•Strøm til garasje går via snekkerbod. Her er det en gummikabel koblet inn i forgrener via et styrt rele. Nederste Bryter i snekkerbod må stå på og smartreleet må slåes på med knapp, eller fjernkontroll.
•Strøm til øverste utebod går via en trafo plugget inn i stikkontakt bak inngangsdør på huset. Styres også via bryter bak døra.

Det opplyses også om at

"Det er registrert feil på varmekabel tilknyttet hovedvannledningen som føres inn til vaskerommet. Varmekabelen er anslått å være ca. 4 meter lang, hvorav om lag 3 meter ligger under bakkenivå. Det er opplyst at varmekabelen skal skiftes, men arbeidet er ikke gjennomført på tidspunktet for markedsføringen. Interessenter oppfordres til å konferere med megler om status. Det tas særskilt forbehold om at det kan foreligge behov for ytterligere tiltak for å sikre frostfri hovedvannledning."

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det kan anbefales en kontroll av el-anlegget med bakgrunn i at det hverken foreligger El-tilsynsrapport siste 5 år, og heller ikke forelagt en samsvarserklæring på anlegget.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent, og fra årstall er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Se forøvrig krypkjeller

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent år og type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent år type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverk i øvre repo har vesentlig større åpninger enn 10 cm. Det anbefales etablert nytt rekkverk for å etablere tilstrekkelig sikring.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

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

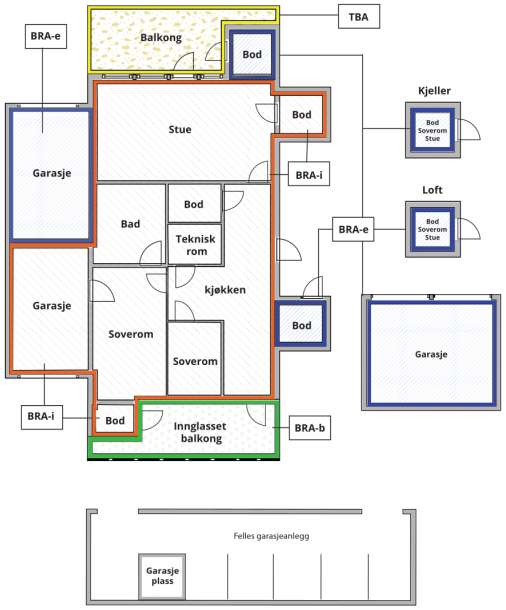
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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.

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	75	35		110	18		110
Loftsetasje	46			46		9	55
SUM	**121**	**35**			**18**	**9**	**165**
SUM BRA	**156**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, toalettrom, vaskerom	Bod, bod 2, bod 3	
Loftsetasje	Trapperom, stue, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.
Bra-e gjelder areal på 3 frittstående boder på tomten.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger på loftsinnredningen i 2 etg. Kun tegninger 1 etg og tilbygg samt garasje. Vurdering av lovlighet og eventuelle krav til søknad om bruksendring lar seg derav ikke undersøke.

I.h.t utskrift fra kommunen datert 06.10.2026 foreligger det hverken brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det kan anbefales å kontakte kommunen for avklaring om eventuell bruksendring av loftsetasje i rom for varig opphold er påkrevet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Finn-Erik Bauer Sørensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	86	18		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tronstadveien 6 og 7

Hjemmelshaver
Sæterbakken Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger til i Lier Kommune, Tronstad

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeidede grøntarealer for lek og rekreasjon.

Tinglyste/andre forhold

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

Fredet : Nei
Kulturminne : Nei

Boligen selges som dødsbo :
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boligen selges som et dødsbo. Selger har derfor ikke kjennskap til boligen.
Undertegnedes mulighet for å innhente opplysninger er derav begrenset. Tilstandsrapporten må ses i lys av denne begrensning.

Bygginfo / Byggemåte :

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

Enebolig : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 2
Loft : Innredet med noe kryploft
Kjeller : Krypkjeller under deler av bolig.
Utvendige boder : 3 boder
Garasje :Ja, dobbel
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terrasse :
El-bil lading : Nei

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Ja , delvis
Grunnmur : Naturstein og puss
Plate på mark : Betonggulv i krypkjeller
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon:Saltak
Kledning /fasade : Stående bordkledning

Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1993

Kommentar

Standard
Garasje som tillbygg sjekkes ikke i.h.t tilstandsrapportering og minstekrav i forskrift til avhendingsloven. Standard og vedlikehold er derfor ikke vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fulford, Stephen George
01.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stephen Georg Fulford

Boligen

Tronstadveien 6 og 7
3410 SYLLING

3312-86/18/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Selges av dødsbo under behandling som offentlig skifte. Undertegnede er bostyrer og har således begrenset kunnskap om eiendom.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

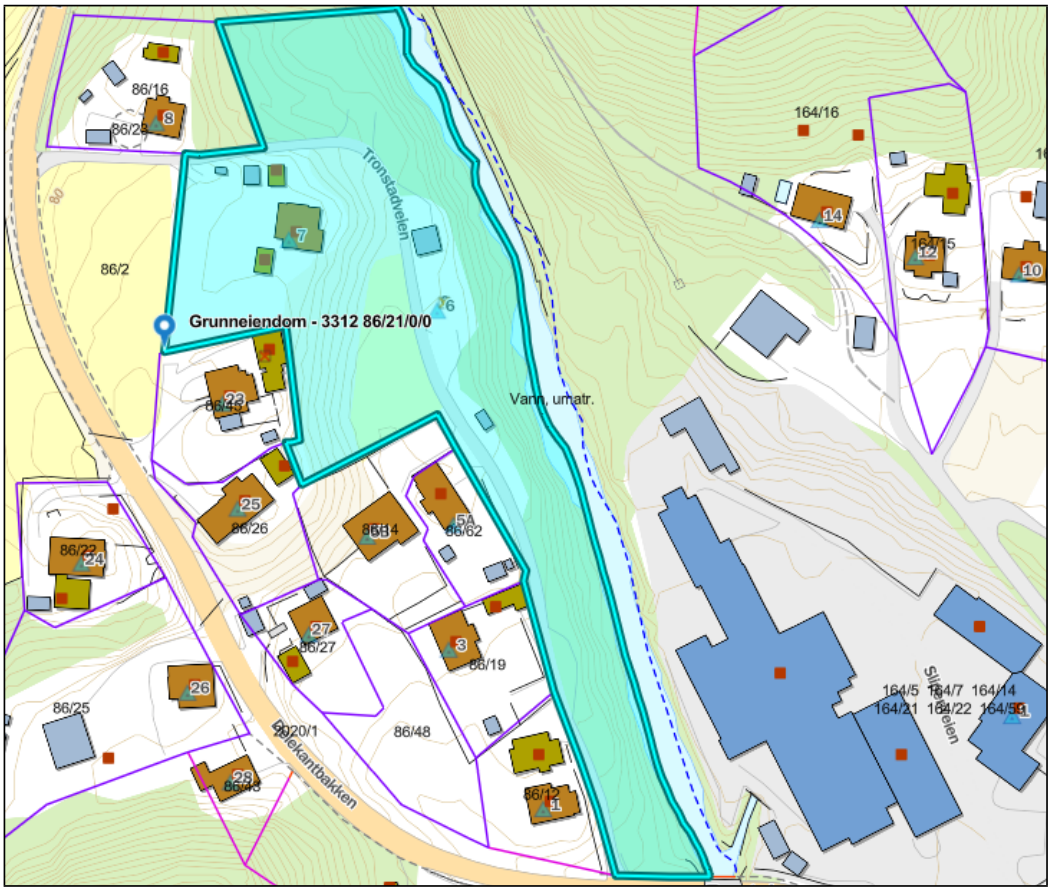
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**86**	Bruksnr.	**18 og 21**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Tronstadveien 6 og 7, 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: 06.10.2026

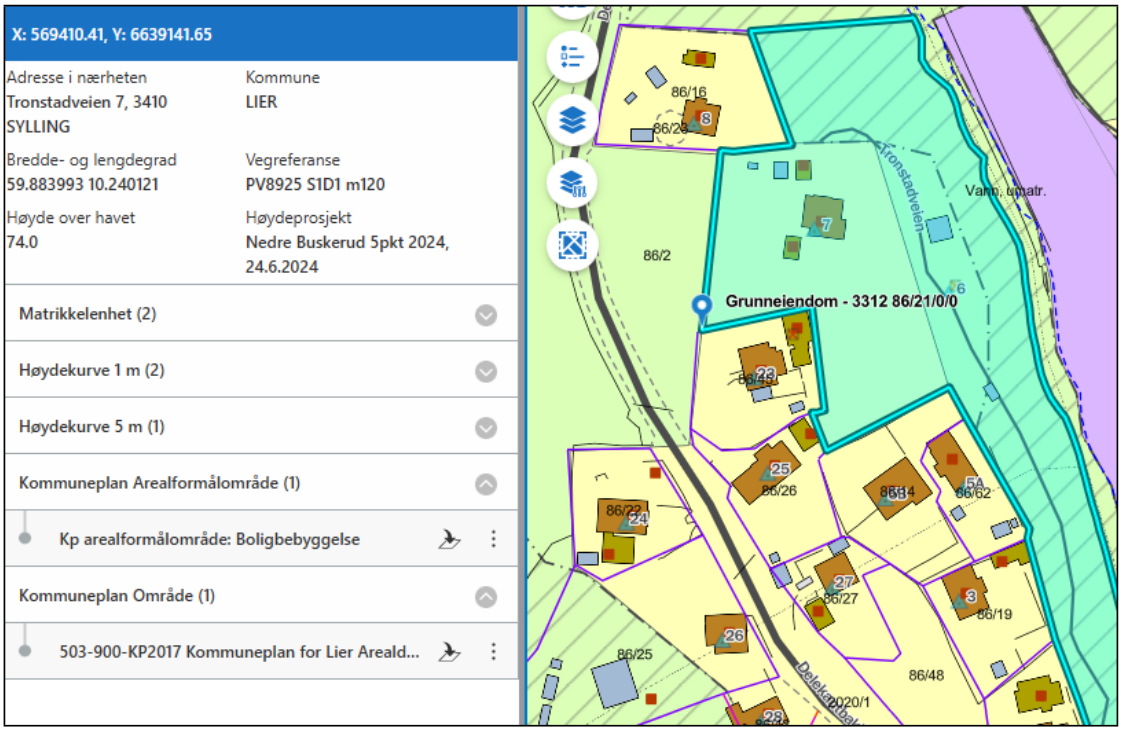
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**86**	Bruksnr.	**18 og 21**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Tronstadveien 6 og 7, 3410 Sylling**						

0300 Grunnkart.



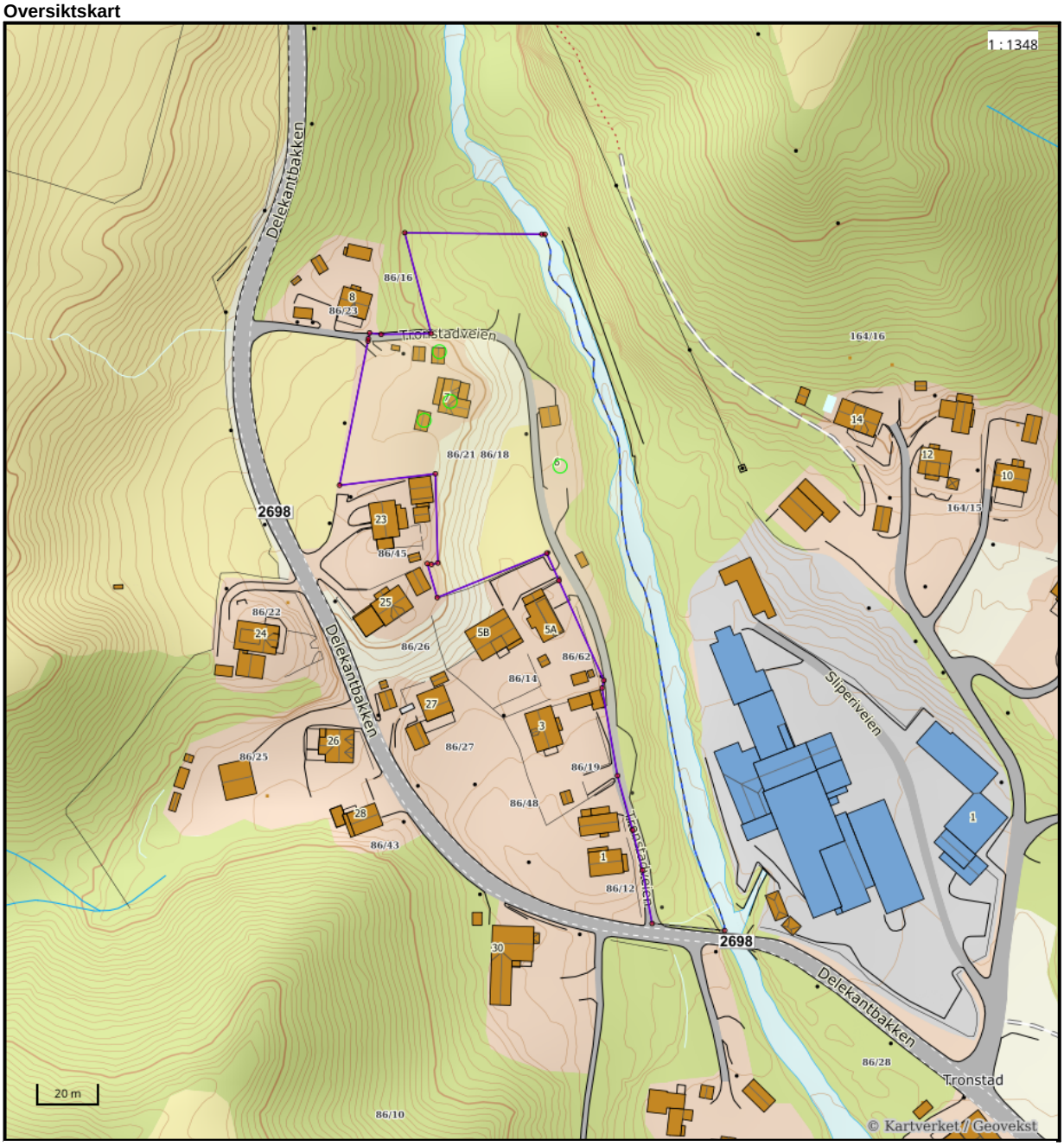
*Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.*Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

Sist lagret: 06.10.2026

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lier	3312	-	86	/	18	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

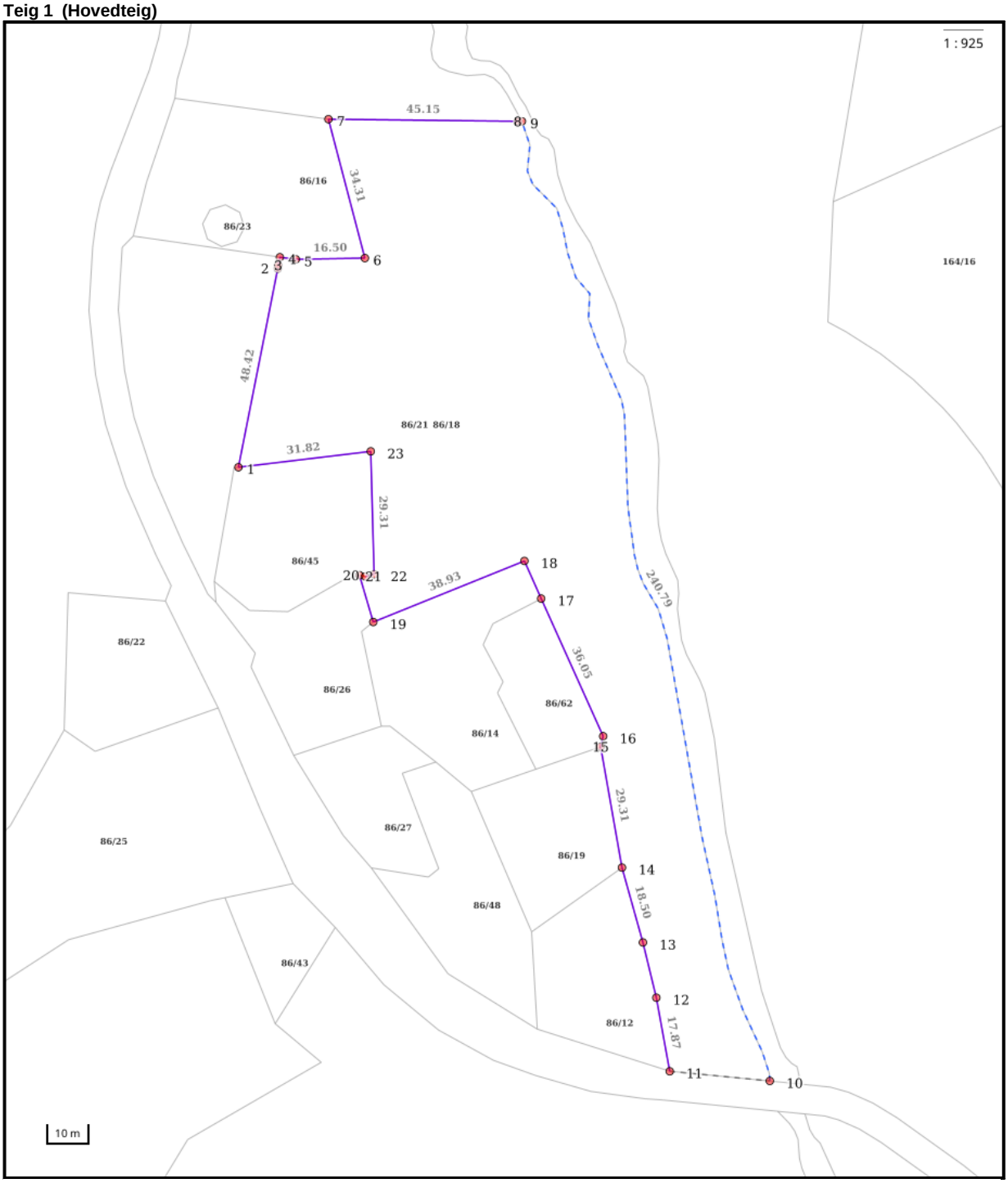
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 928,30m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 122,17	569 369,17	48,42m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 639 170,33	569 374,22	0,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 639 171,09	569 374,30	2,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 639 173,09	569 374,51	3,80m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 639 172,89	569 378,30	16,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 639 174,68	569 394,70	34,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 639 206,95	569 383,04	45,15m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 639 210,49	569 428,05	1,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 639 210,58	569 429,09	240,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 638 987,66	569 508,73	24,00m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 638 987,86	569 484,73	17,87m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 639 005,08	569 479,95	13,56m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 639 017,91	569 475,55	18,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 639 035,21	569 468,99	29,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 639 063,51	569 461,36	2,60m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 639 066,08	569 461,73	36,05m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 639 097,48	569 444,03	9,84m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 639 106,05	569 439,20	38,93m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 639 088,29	569 404,56	11,67m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 639 099,17	569 400,33	1,44m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 639 098,92	569 401,75	2,18m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 639 099,69	569 403,79	29,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 639 128,79	569 400,29	31,82m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	86	18	0	0

Adresse:	Tronstadveien 7, 3410 Sylling

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	23.02.2024	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	19.11.2025	
Merknader til feiingen:	Nei	

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 30.09.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

SÆTERBAKKEN TORE
TRONSTADVEIEN 7
3410 SYLLING

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/2130 Tronstadveien 7-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 23.02.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Helene Nisja Olsen

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**86**	Bnr:	**18 og 21**	|Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Tronstadveien 6 og 7, 3410 Sylling**						
Eier:	**Tore Sæterbakken (død)**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):		**Ikke oppmålt**					

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**M2? Må måles opp.**
Byggtype:	**Enebolig, garasje og uthus.**
Angivelse av alder:	**?. Bolig tilbygget med bad og wc i 1992. Garasje bygget i 1993.**

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

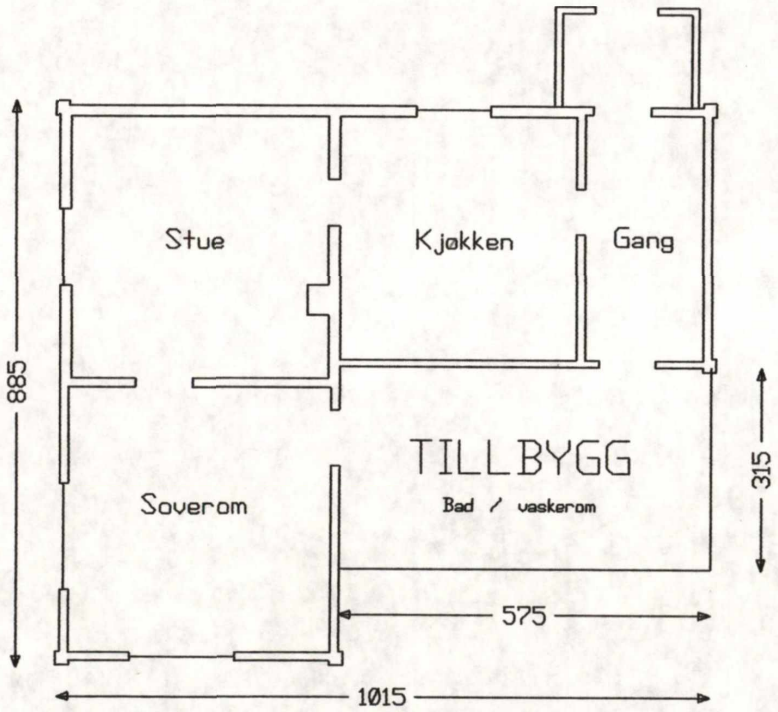
	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Nei
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Nei
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:

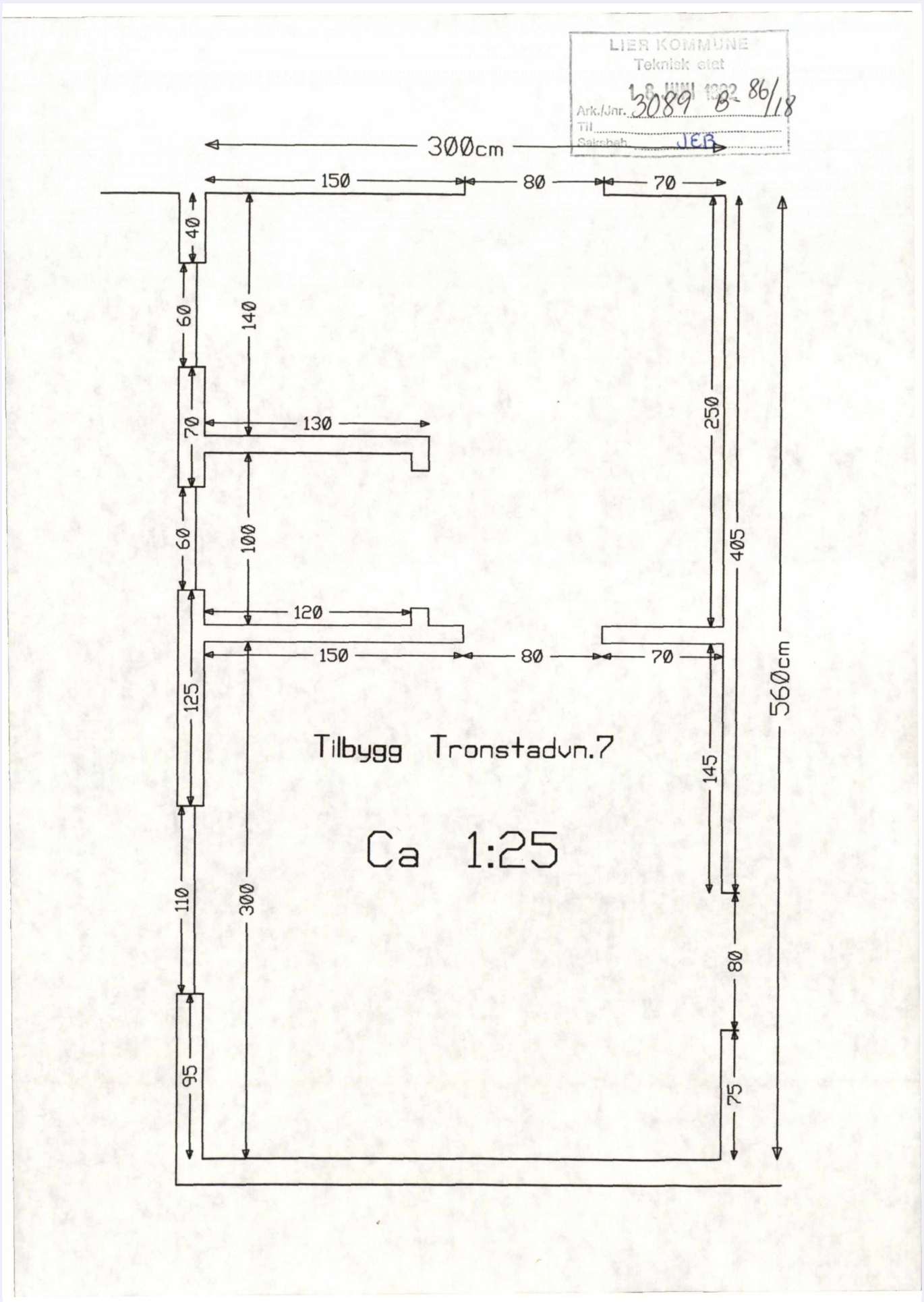
Sist lagret: 06.10.2026

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
Ark./Jnr. 3089 B-86/18
Til
Saksbeh. JEB

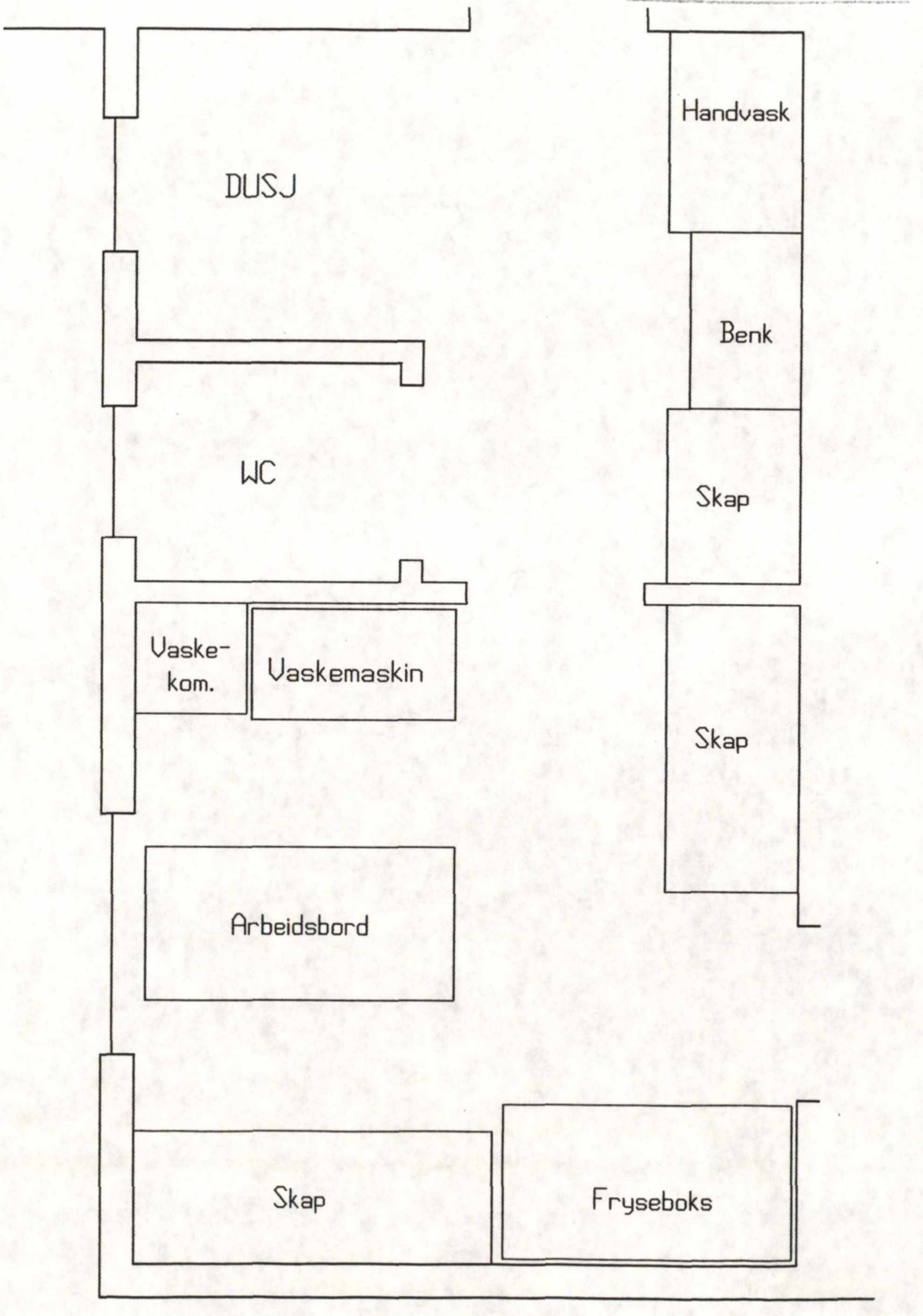
Tronstadvn. 7



1:100


LIER KOMMUNE
Teknisk etat
18 JUNI 1992
Ark./Jnr. 3089 B 86/18
Til
Saksbeh. JEB
300cm
150
80
70
40
60
140
70
130
250
60
100
405
120
150
80
70
125
560cm
Tilbygg Tronstadvn.7
145
Ca 1:25
110
300
80
95
75

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
Ark./Jnr. 3089 B- 86/18
Til
Saksbeh. JEB



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
18 JUNI 1992
Ark./Jnr. 3089 B-86/18
Til
Saksbeh. JEB

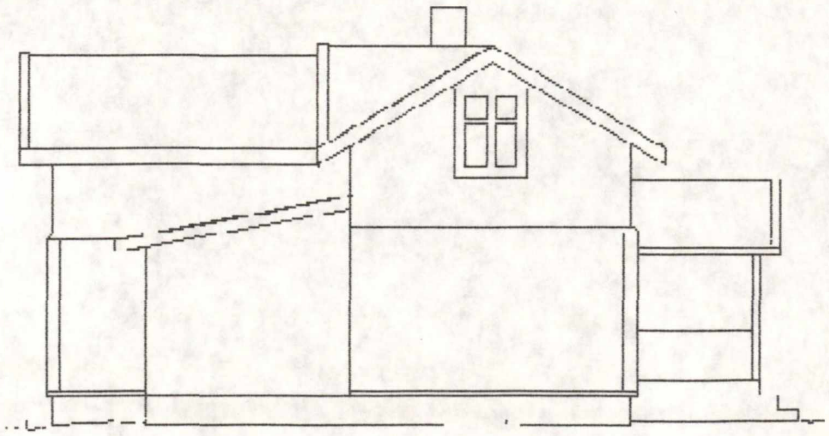
Tronstadvn. 7



Sett fra ØST.

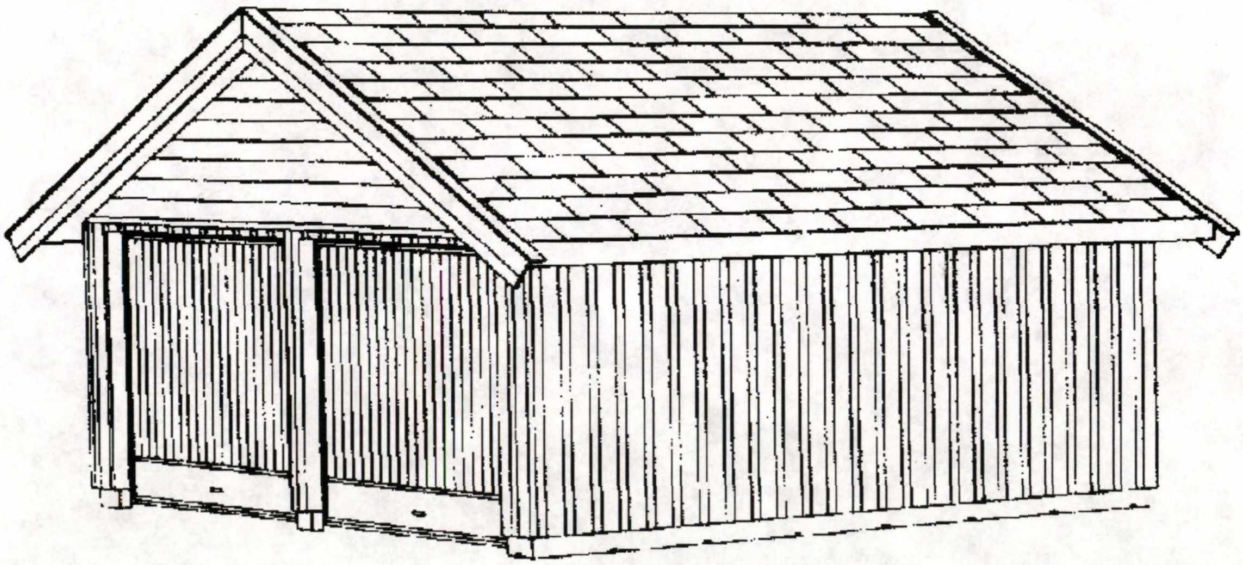


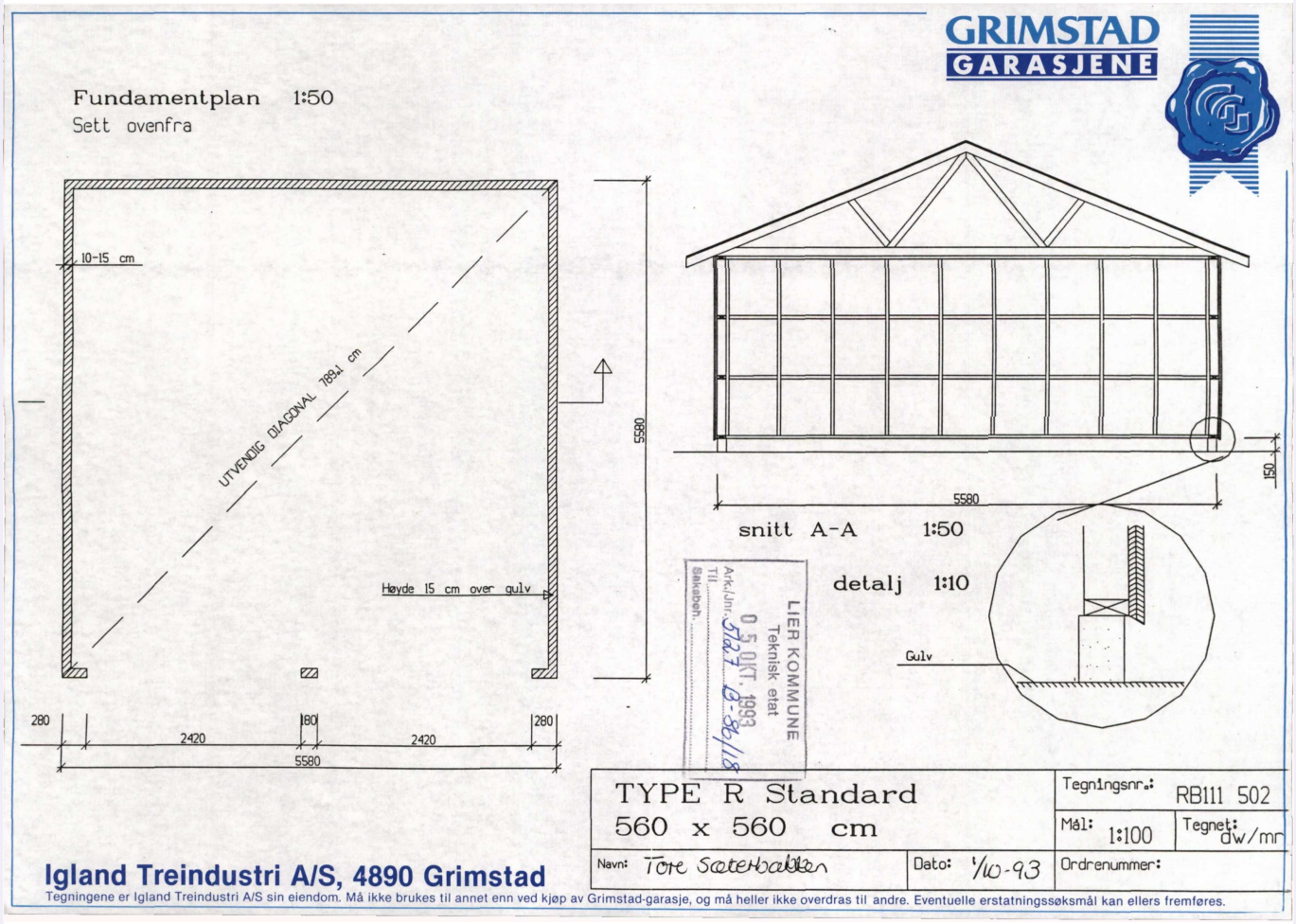
Sett fra NORD-ØST

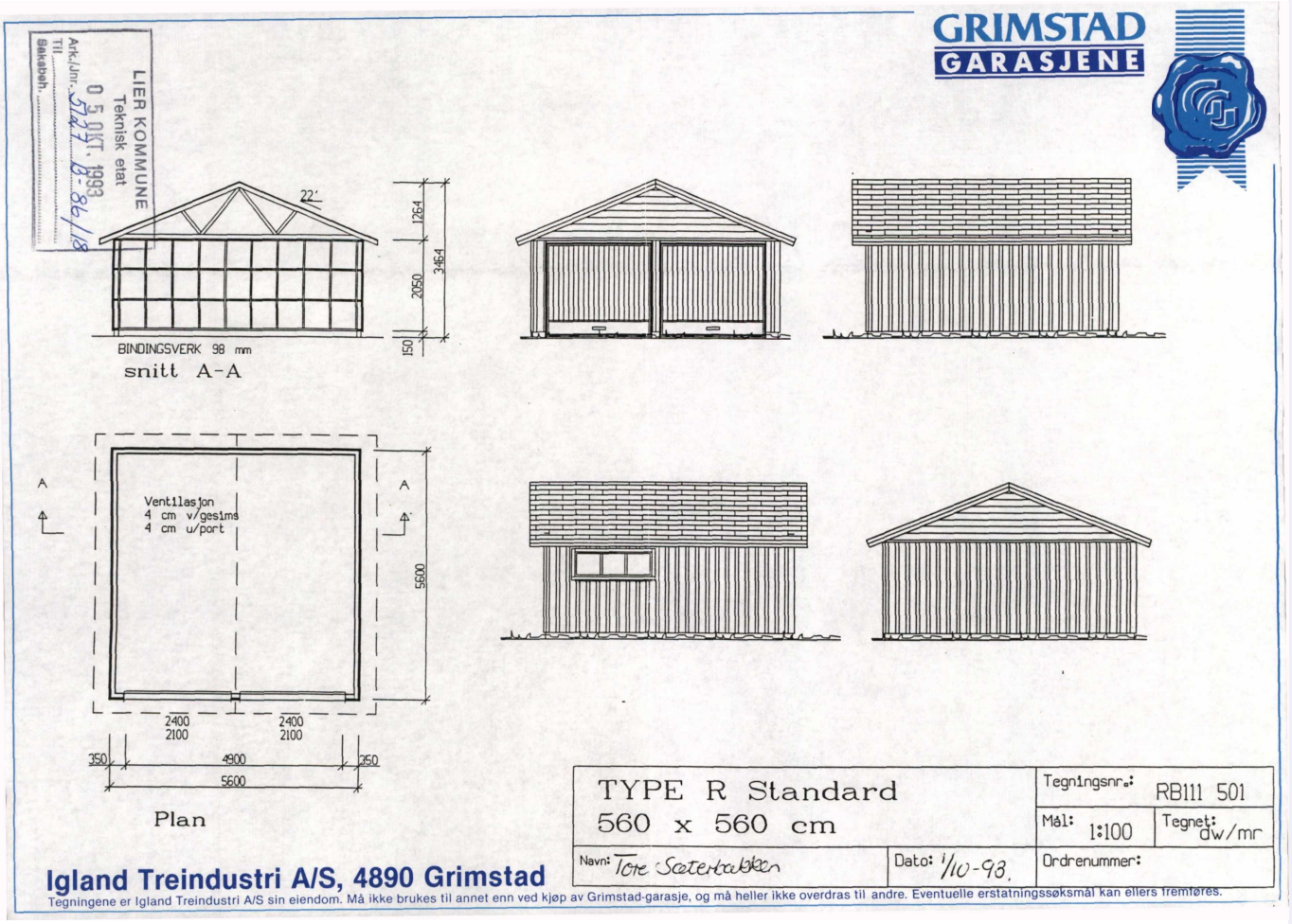


Set fra NORD

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
1 3 SEPT. 1993
Ark./Jnr. 4575/B-86/13
Til
Saksbeh. JEB




GRIMSTAD
GARASJENE
Fundamentplan 1:50
Sett ovenfra
10-15 cm
UTVENDIG DIAGONAL 788,1 cm
Høyde 15 cm over gulv
5580
280
2420
180
2420
280
5580
snitt A-A 1:50
150
5580
detalj 1:10
Gulv
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
Ark./Jnr.
Til Saksbeh.
05 OKT. 1993
TYPE R Standard
560 x 560 cm
Tegningsnr.: RB111 502
Mål: 1:100
Tegnet: dw/mn
Navn: Tore Saterbakken
Dato: 1/10-93
Ordrenummer:
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad
Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.


GRIMSTAD
GARASJENE
LIER KOMMUNE
Teknisk etat
05 OKT. 1993
22°
1264
2050
3464
150
BINDINGSVERK 98 mm
snitt A-A
A
A
Ventilasjon
4 cm v/gesims
4 cm u/port
5600
2400
2100
2400
2100
350
4900
350
5600
Plan
TYPE R Standard
560 x 560 cm
Tegningsnr.: RB111 501
Mål: 1:100
Tegnet: dw/mr
Navn: Tore Sæterbakken
Dato: 1/10-93
Ordrenummer:
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad
Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

PANTEBOK FOR LIER, RØYKEN OG HURUM SORENSKRIVERI, NR. 22 – FOL. 355B NR. 50

AVSKRIFT AV SKYLDSETNINGSFORRETNING AVHOLDT 1. AUGUST 1908 TINGLYST 8. AUGUST 1908

«50.

Tingl. skyldsætningsforretning. Aar 1908 den 1ste august var undertegnede ifølge sorenskriverens opnævnelse av 21de f. m. samlede paa brno. 2 under grno. 86 Vefferstad i Lier, for at skyldsætte en av Adolf Fossum kjøpt anpart kaldet Stensæt. Efterat vi hadde befaret eiendommen fandt vi at den frasolgte del burde være 8/536 part av den hele eiendom med en skyld av 0 mark 2 øre. Hovedeiendommen faar saaledes en skyld av 5 mark 34 øre. Den frasolgte del indeholdende ca. 15 ar er særskildt indhegnet og grændser i sin helhet mot sælgerens eiendom. Parcellen har den i loven foreskrevne salgsværdi. Ole Øksne. S. H. Sylling. Jens Opsahl. A. Skaug. – ».

https://media.digitalarkivet.no/view/15059/357

PANTEBOK FOR LIER, RØYKEN OG HURUM SORENSKRIVERI, NR. 22 – FOL. 375A NR. 20

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 14. SEPTEMBER 1908
TINGLYST 18. SEPTEMBER 1908

«20

Tingl. Skjøte st. tarif no. 4. 2 kroner. Undertegnede Nils Wam skjøter og overdrager herved til Adolf Fossum en parcel av Vefferstad grno. 86 brno. 2, hvilken parcel ved skylddeling av 1ste august, tingl. 8de august d. a. er git navnet Stensæt, brno. 18 og en skyld av 2 øre. Kjøpesummen kr. 175.- et hundrede syvti fem kroner er ordnet. Paa parcellen maa der ikke drives handelsvirksomhet. Gjærdeholdet paahviler parcellens eier. –

Thi skal Stensæt av nummer og skyll som anført herefter følge og tilhøre Adolf Fossum. Lier, 14de september 1908. Nils Wam. Til vitterlighet: K. O. Skogen».

https://media.digitalarkivet.no/view/15059/377

PANTEBOK FOR LIER, RØYKEN OG HURUM SORENSKRIVERI, NR. 23 – FOL. 50B NR. 9

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 3. MAI 1909 TINGLYST 4. MAI 1909

«9.

Tingl. skylddeling. Aar 1909 den 3de mai var undertegnede ifølge sorenskriverens opnævnelse av 27de d. a. samlet paa grno. 86 brno. 2 Dellekant for at skyldsætte en av nævnte eiendom til Adolf Fossum solgt anpart kaldet Tronsta. – Efterat vi hadde befaret eiendommen, fandt vi at den frasolgte del burde være 15/534 del av den hele eiendom og faar en skyld av mark 0 øre 15, Hovedeiendommen faar saaledes en skyld av mark 5 øre 19. Den frasolgte del grænser mot syd til Solli og Elvehøi, i vest mot sælgerens eiendom, i nord og øst mot veien, som fører til Tronsta Bruk. Parcellen er for endel avmerket med gjerde samt endel mot veien og nedrammede pæle. Parcellen har den i loven foreskrevne salgsværdi. Ole Øksne. Johan A. Dahlgren. A. Skaug. Jørgen Svang».

https://media.digitalarkivet.no/view/15060/51

PANTEBOK FOR LIER, RØYKEN OG HURUM SORENSKRIVERI, NR. 23 – FOL. 184A-184B NR. 67

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 28. SEPTEMBER 1909
TINGLYST 5. NOVEMBER 1909

(Fol. 184a) «67.
Tgl. skjøte. St. tarif no. 6. 8 kr. Undertegnede A. M. Helgesen som værge for M. Helgesen sælger og overdrar herved til Adolf Fossum en parcel av eiendommen Vefferstad grno. 86 brno. 2 i Lier, hvilken parcel ved skylddeling tingl. 4de mai 1909 er git navnet Tronsta brno. 21 og en skyld av mark 0.15 øre. – Kjøpesummen kr. 950.- ni hundrede og femti kroner er ordnet dels ved kontanter og dels ved utstedelse av en obligation. – M. h. t. gjærdeholdet bemerkes, at Vefferstad eier holder gjærde til parcellens søndre side. – Ret til vei til bækken, hvorfra hentes vand forbeholdes parcellens eier. – Da jeg selv ikke har hjemmel til eiendommen vil rette vedkommende herpaa gi fornøden paategning. –
Vefferstad i Lier 28de septbr. 1909. M. Helgesen v/A. M. Helgesen værge. (Fol. 184b) Til vitterlighet: Ole Toverud. – Overformynderiet samtykker i skjøtningen. Lier overformynderi 28de septbr. 1909. Martin Sørsdal. Ole Toverud. Tiltrædes. Lier, Røken og Hurums sorenskriverembede 9. oktober 1909. Kr. Fleischer. Samtykker i skjøtningen. Lier 19de oktober 1909. K. O. Skogen».
https://media.digitalarkivet.no/view/15060/185

PANTEBOK FOR LIER, RØYKEN OG HURUM SORENSKRIVEI, NR. 23 – FOL. 213B NR. 36

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 15. DESEMBER 1909 TINGLYST 17. DESEMBER 1909

«36.

Tgl. skylddeling. Aar 1909 den 15de december var undertegnede ifølge sorenskriverens opnævnelse av 13de d. m. samlet paa grno. 86 brno. 21 Tronstad for at skyldsætte en av nævnte eiendom til David Svensen solgt anpart kaldet Solhaug. Efterat vi hadde befaret eiendommen fandt vi at den frasolgte del burde være 4/15 del av den hele eiendom og faar saaledes en skyld av mark 0 øre 04, gjenværende eiendom faar en skyld av mark 0 øre 11. Den frasolgte del grænser i syd mot Soli, i vest mot Haug, i nord mot sælgeren og øst mot Elvehøi og sælgerens eiendom. Parcellen er avmærket med nedrammede pæle og har den i loven foreskrevne salgsværdi. – Johan A. Dahlgreen, Jens Opsahl. A. Skaug. Edv. Gunnerud. – ».

https://media.digitalarkivet.no/view/15060/214

PANTEBOK FOR LIER, RØYKEN OG HURUM SORENSKRIVERI, NR. 24 – FOL. 33A NR. 16

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 4. MARS 1911
TINGLYST 17. MARS 1911

«16.
Tgl. skjøte. St. tarif nr. 10. 24 kroner. Undertegnede Adolf Fossum sælger, skjøter og overdrar herved til David Svendsen eiendommen Solhaug gaardsnr. 86 bruksnr. 26 av skyld mark 0,04 i Lier med paastaaende huse, mur- og nagelfaste indretninger. Kjøpesummen kr. 3200.00 – tre tusinde to hundrede kroner skal ordnes kontant. – Solhaugs eier har ret til kjørevei over brno. 21 Tronstad og vei til bækken. Thi skal Solhaug av nummer og skyld som anført herefter følge og tilhøre David Svendsen. –
Tronstad 4de mars 1911. Adolf Fossum. Til vitterlighet: Kristian Vamstad. Hans Korsrud».
https://media.digitalarkivet.no/view/15061/34

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dagb. nr. 3404 1966
L. R. H. 27-9

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier og senere eiere av eiendommen g.nr. 86, br.nr. 18 forplikter seg til å følge bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger, i dette tilfelle fra våningshuset til Gudrun og Hans Kvistaas, g.nr. 86, br.nr.12, ved en senere bebyggelse på min ovennevnte eiendom.

En har intet å bemerke til den foreslåtte plassering av tilbygg til våningshus på g.nr. 86, br.nr. 12, som viser 3 meter fra min eiendomsgrense.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avleses uten Lier bygningsråds samtykke.

Tronstad, den 7-6-1966.

Eier: Bergljot Søyland.

Bergljot Søyland

Rett avskrift :

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

TINGLYST
22
18 DES 1997
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.:
21320

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 86 bnr. 18/21 i Lier, gir herved Lier kommune vederlagsfri rett til å legge og ha liggende kommunale vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer over sin eiendom.

Hjemmelshaver gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Videre forplikter hjemmelshaver seg til ikke å utføre arbeider på eiendommen som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble igangsatt, sålangt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med hjemmelshaver. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningene måtte påføre eiendommen.

Denne erklæring er opprettet og undertegnet i tre likelydende eksemplarer, et til hver av partene samt tinglysingsgjenpart.

Erklæringen tinglyses på eiendommen.

Sted: Tronstad
Dato: 17/9 - 97

hjemmelshaver

Sted: Lier
Dato: 19/9-97

Lier kommune
teknisk sjef

fødselsnummer: [redacted]

Doknr: 21320 Tinglyst: 22.12.1997 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1287954/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:47

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Viva IKS	
Adresse:	
Postboks 513	
Postnummer:	Poststed:
3412	Lierstranda
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
NO 913 716 922 MVA	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1287954 Tinglyst: 17.11.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tore Sæterbakken	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0626	Lier	86	18 og 21		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Lier kommune	857 566 122

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
25/10-17	Tore Sæterbakken

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Lier kommune v/Viva IKS har rett til å anlegge og ha bruksrett i vann- og avløpsledning og kummer på eiendommen.

Hjemmelshaver gir VIVA rett til å anlegge vannledning og avløpsledning samt kummer med tilhørende utstyr på eiendommen som anmerket på kart (vedlegg 1).

VIVA er ansvarlig for, og har rett til å foreta, alt nødvendig vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger av ledningsnett og kummer til enhver tid. VIVA gis rett til fri adkomst til dette.

Grunneier kan ikke føre opp bygning eller anlegg av noen art over ledningene, eller i en avstand på 4 meter til begge sider regnet fra ledningenes midtlinje eller fra kummenes ytterkant.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
25/10-17	Sæterbakken

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

VA – anlegg Kanada

Avtale vedrørende berørt grunn

Dato: 24.02.17 gnr: 86 brn: 18, 21 husnr: 7 vei: Tronstadveien

Det er inngått avtale om tillatelse til å fremføre og etablere nytt offentlig ledningsanlegg med tilhørende kummer over ovennevnte eiendom i henhold til vedlagte kartutsnitt.
Viva - IKS som byggherre forplikter seg til å istandsette berørt område til minimum samme nivå som før oppstart.
Det betales en ulempes erstatning pålydende kr. 5 000.- pr. kum som blir liggende på eiendommen. Dette utgjør kr. 20 000.- for kumsett 1. I tillegg betales kr. 35,- pr. lm for ledninger som blir liggende på eiendommen. Dette utgjør 90 meter x 35.- = 3150,-. Samlet sum til utbetaling blir kr. ~~18 150~~.- 23850,-
I tillegg bekoster Viva – IKS 5 meter stikkledning ut i fra hovedgrøft.
Beløpet utbetales til kontonummer 0540.74 [redacted] r signert avtale.
0540 74 [redacted]

Viva- IKS:

Grunneier:

viva
Pb. 513, 3412 Lierstranda
Tlf. 32 22 58 00
Org.nr. 913 716 922 MVA

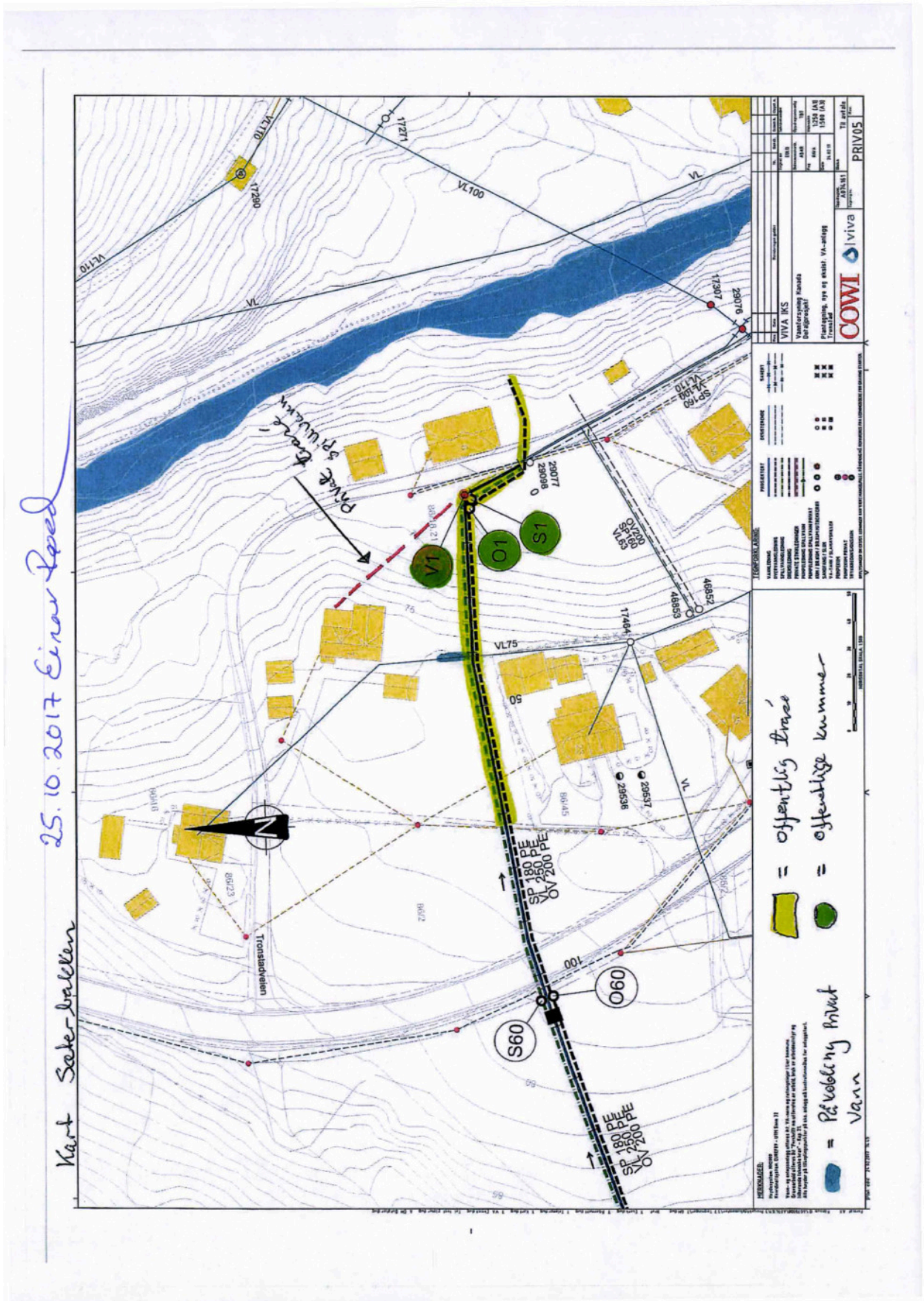
Etter endringer med eks. ledninger medfører dette 1 stk ekstra kum samt 20 m ekstra ledning over privat grunn. Ny samlet sum til utbetaling blir kr. 23 850,-

30/3-17

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1287954/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:47



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
[redacted]
Ref.nr.

F
Doknr: 2744954 Tinglyst: 14.07.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tore Sæterbakken	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3049	Lier	86	21		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3049	Lier	86	16		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10/7-20	Tore Sæterbakken

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr 86 / bnr 16 i Lier gis rett til å legge stikkledning(er) for vann og avløp med nødvendig 1 stk 315 kum gjennom eiendommen gnr 86 / bnr 21. Ledningene legges frem til hovedledningsnettet til lier kommune.
Grunneier gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider (bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget) som kan skade eller gjøre ledningen(e) utilgjengelig(e).
Grunneier står ikke økonomisk ansvarlig på ledningsnett ved skade skjedd ved naturlige årsaker som frost eller tilstopping.
Ledningstraseen legges så nært grensen til gnr 86 / bnr 2 som mulig og makimalt 1m ifra.
Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget eller vegen i ledningstraseen tilbake til samme stand som før arbeidet ble igangsatt så langt dette er mulig. Arbeidet skal utføres i samråd med grunneier.
Tiltakshaver må koste nødvendig innmåling av grenser før arbeid.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
10/7-20	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

8.7.2020 Utskrift

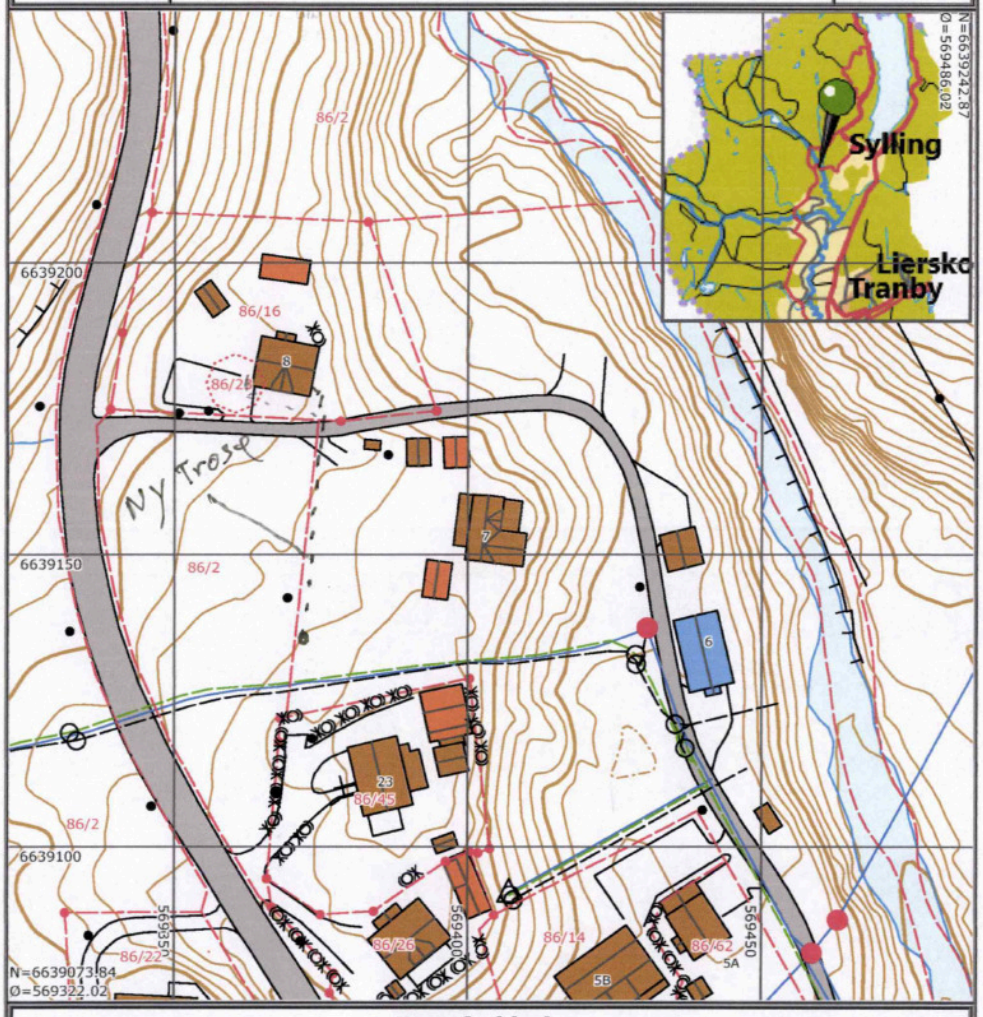
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tronstadveien 8, 3410 SYLLING			
Hjemmelshaver:				

LIER KOMMUNE

Dato: 8/7-2020 Sign:

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

https://kart13.nois.no/lier/Content/printSitkart.aspx?Left=569322.018942205&Bottom=6639073.85582885&Right=569486.018942205&Top=6639... 1/1

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-86/18, Tronstadveien 6, 3410 SYLLING

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Radonutsatt område	21.09.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	21.09.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	21.09.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

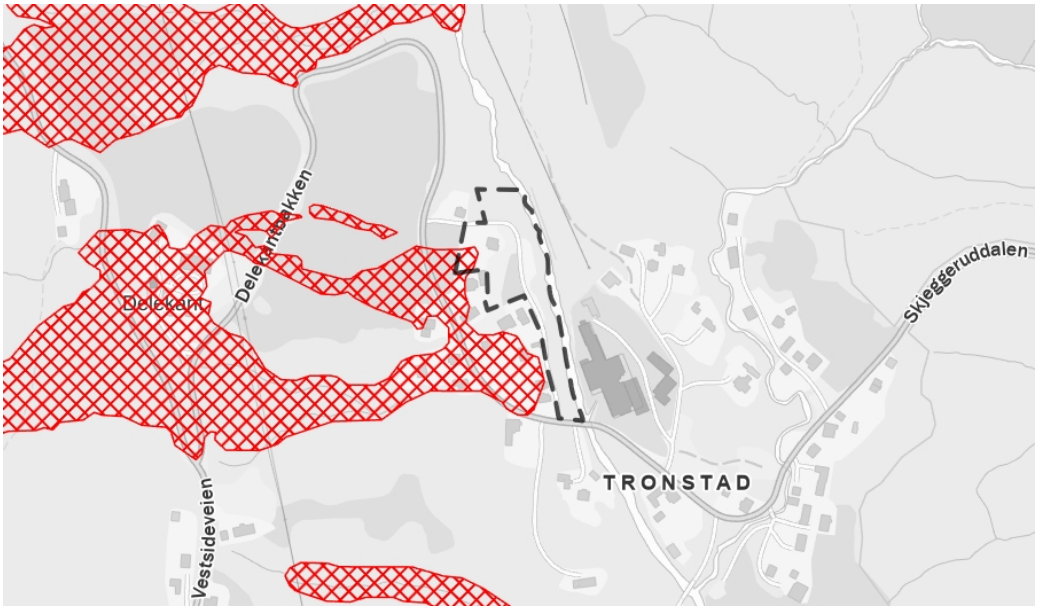
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.78 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.93 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	14.2 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	11.8 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	21.09.2026	
Aktsomhetsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

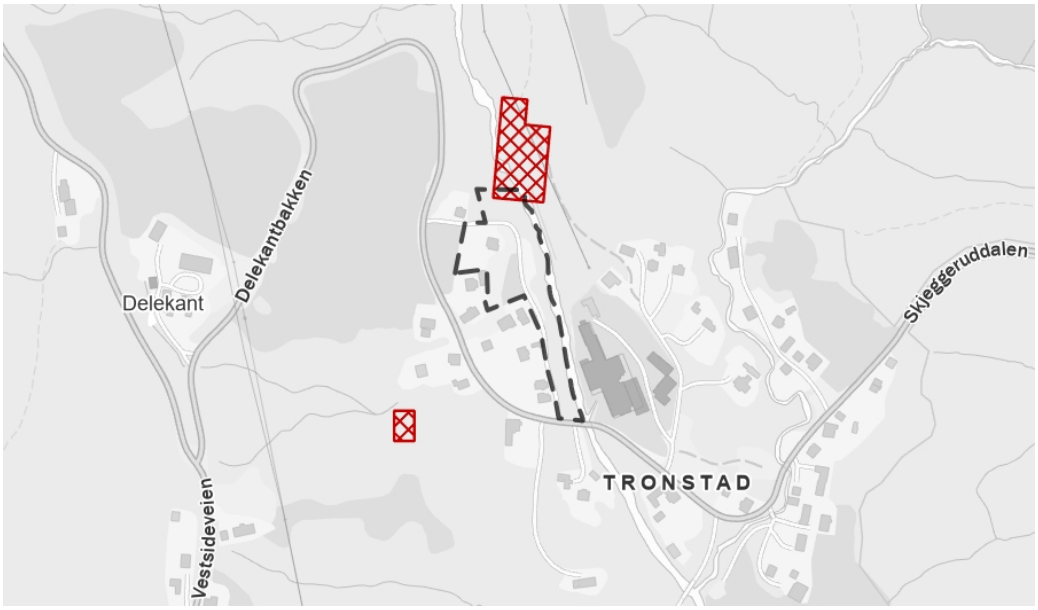
Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer ”Flaum- og skredfare i arealplanar” er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigtstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

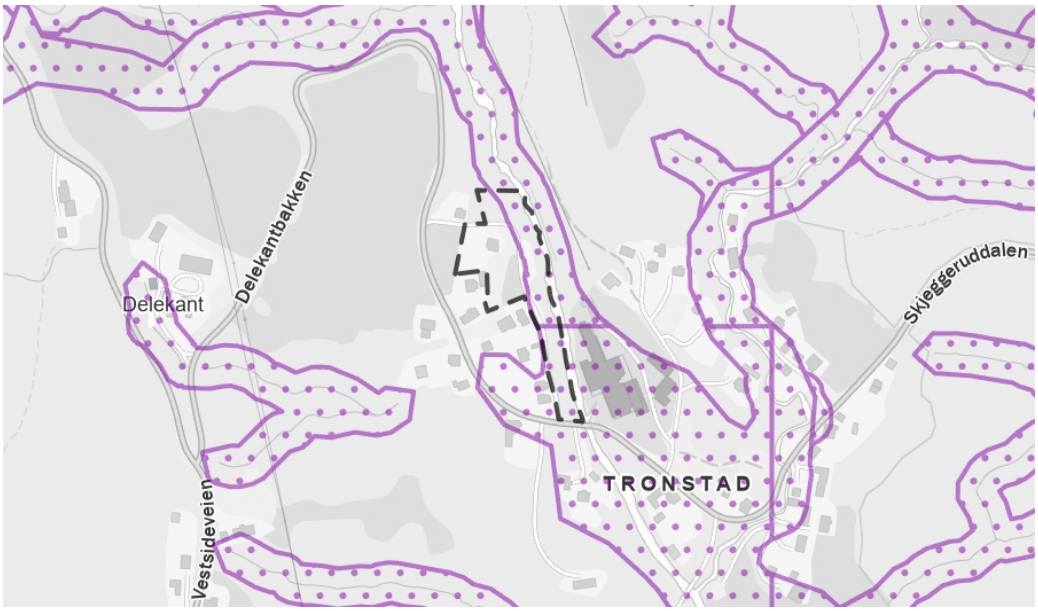
For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

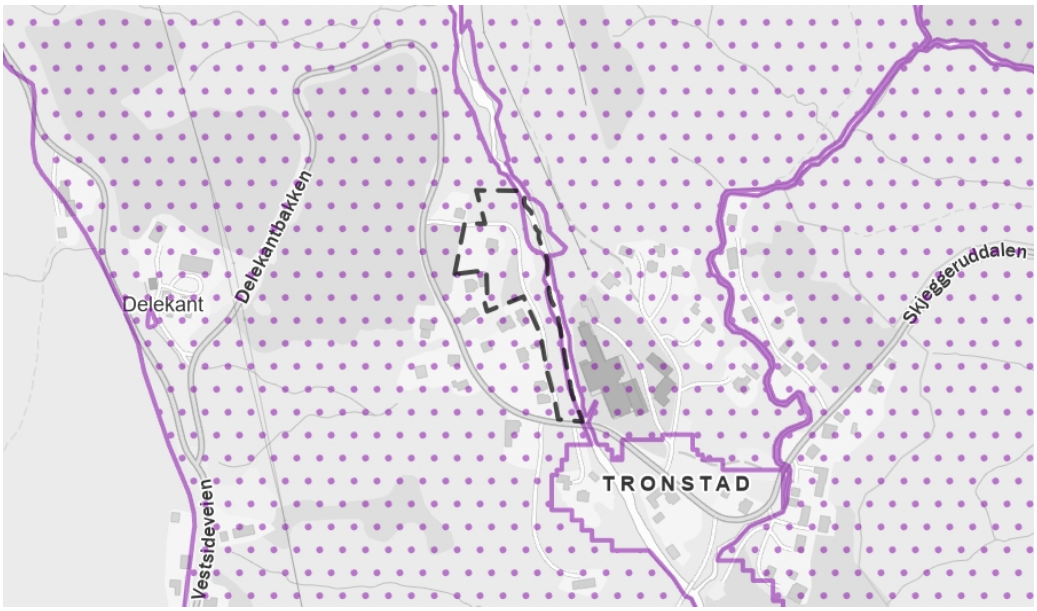
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

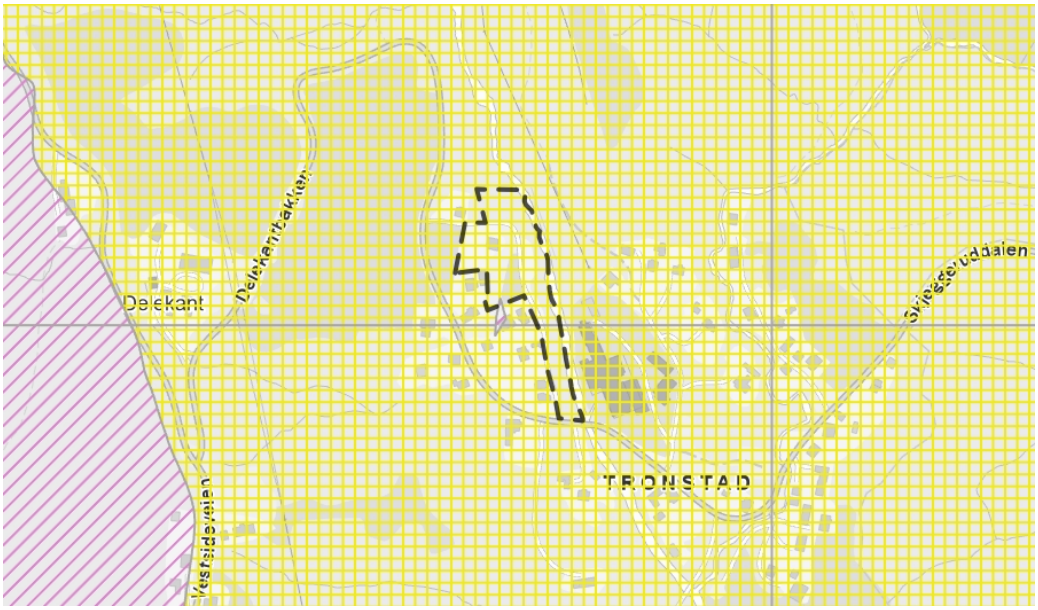
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

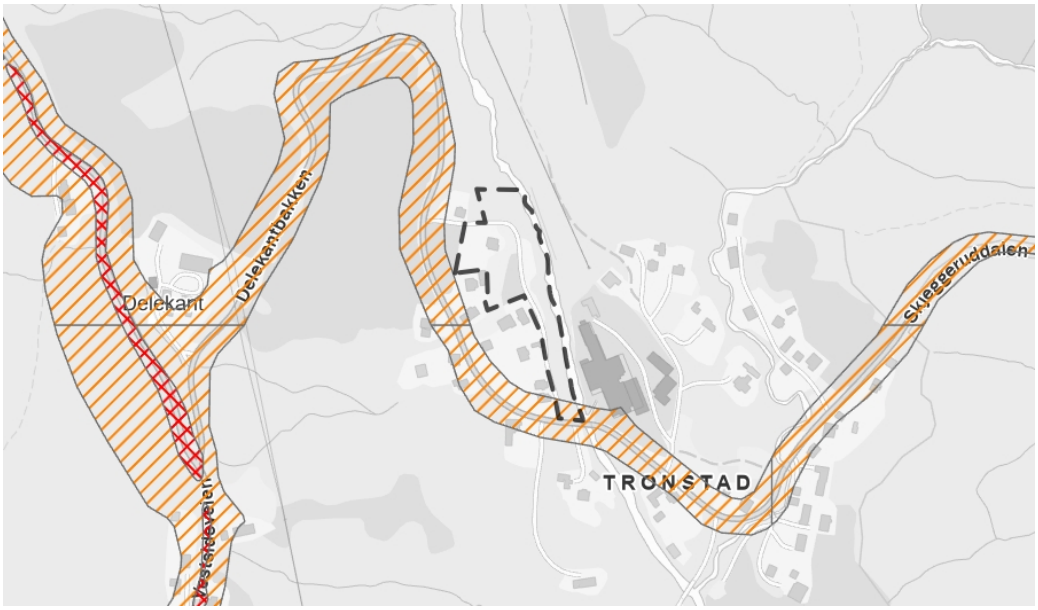
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260453 / Martin Eick, tlf. 98 99 98 99
Tronstadveien 6 og 7, 3410 Sylling
Gnr. 86, bnr. 18 i Lier kommune (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 86, bnr. 21 i Lier kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

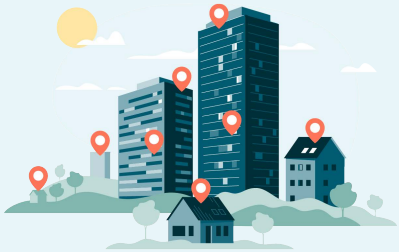
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2861260453
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.11.2026

Martin Eick
Eiendomsmegler

989 99 899
martin.eick@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no