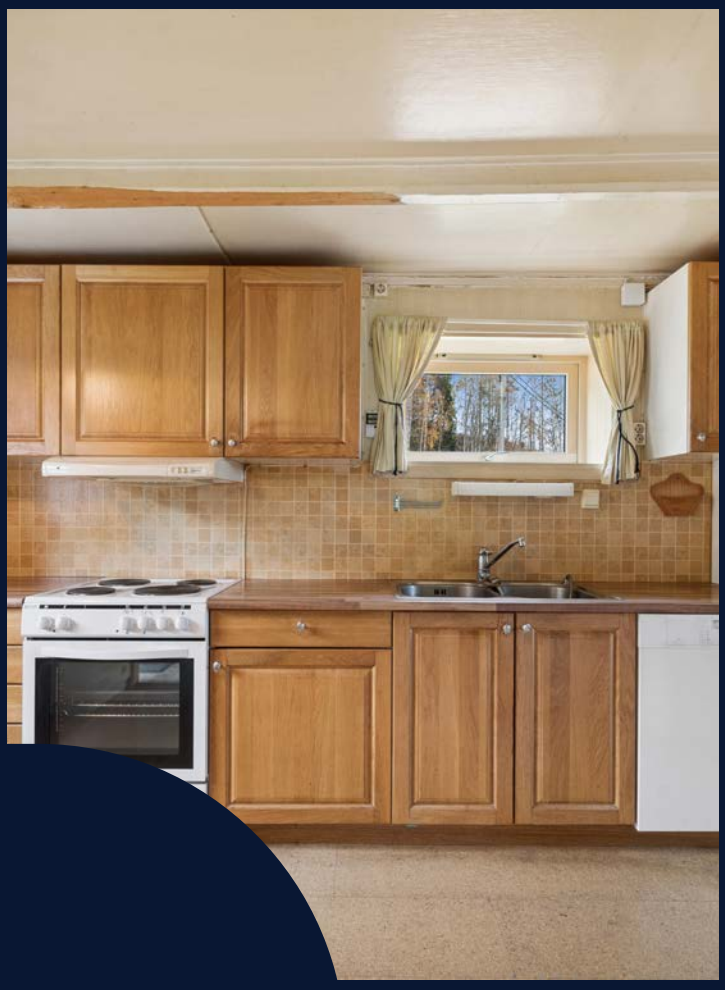






Velkommen til

Myrbråtaveien 11, 3410 Sylling

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Myrbråtaveien 11,
3410 Sylling

Småbruk med vidstrakt utsikt mot Holsfjorden | Stor tomt på ca 48daa | Garasje på tunet | Frukthage og bærbusker

Velkommen til Myrbråtaveien 11! Småbruk med usjenert beliggenhet og vidstrakt utsikt mot Holsfjorden, der modernisering må påregnes.

Eiendommen ligger landlig og usjenert til i Sylling, omkranset av jorder og skogkledde åser. Her bor man tilbaketrukket i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til turterreng og fiskevann i Finnemarka. Våningshuset har entré, separat kjøkken og en stue med vedovn tilknyttet mursteinspipe i første etasje.

Høydepunkter:
- Frittstående garasje på 17 m²
- Frukthage med epler, plommer og moreller
- Rips-, solbær- og stikkelsbærbusker i hagen
- Nedlagt sommervann fra Holmenelva til vanning
- Fem minutters kjøring til offentlig badeplass i Holmenvika
- Innlagt fiberbredbånd fra Viken Fiber/Altibox
- Behov for sanering og utbedring



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!



Vibeke Børven
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 970 11 600
E-post: vibeke.borven@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger	kr	66 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 666 090

BRA Total/BRA-i	179/42 m²
Antall soverom	0
Eiendomstype	Småbruk
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1850
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Myrbråtaveien 11, 3410 SYLLING

Registerbetegnelse
Gnr. 189, bnr. 4, ideell andel 1/1
Gnr. 189, bnr. 7, ideell andel 1/1
i Lier kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger landlig og usjenert til i Sylling, omkranset av jorder og skogkledde åser. Bygningene er plassert i et skrånende terreng med dyrket mark omkring, og tunet har vidstrakt utsikt ned mot Holsfjorden. Her bor man tilbaketrukket i rolige omgivelser med naturen like utenfor døren.

Finnemarka omkranser bygda med store skogområder, over hundre fiskevann og et sammenhengende nettverk av stier og skiløyper. Fra Rustan-bommen har man tilgang til løypenettet og turer inn mot Gjevlekollen, mens Hørtekollen byr på merket topptur med flott utsikt over Holsfjorden og dalen. På varme sommerdager er Holmenvika kun 5 minutter unna med bil, og Svangstrand innerst i fjorden er en naturlig møteplass med sandstrand, gressplen og badebrygge.

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar Holsfjorden, som ligger et kvarters kjøretur fra eiendommen. Sylling sentrum ligger rundt ti kilometer unna og samler hverdagens funksjoner med Sylling skole for 1. til 10. trinn, Syllinghallen og uteanlegg for idrett. For de minste er det barnehagetilbud i Dambråtan barnehage og Sylling FUS barnehage. Nærområdet i Lier er ellers preget av frukt- og bærdyrking, med flere tradisjonsrike gårdsutsalg langs dalen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Småbruk

Areal
BRA - i: 42 m²
BRA - e: 137 m²
BRA totalt: 179 m²
TBA: 13 m²

Våningshus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
13 m² Terrasse

Låve
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 96 m² Boder/lager

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 12 m² Bod Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

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

Ikke målbare arealer
2. etasje i våningshuset har 42 m² ikke måleverdig areal (ALH) bestående av trapperom, to rom innredet som soverom, og kott, da takhøyden er under 190 cm.

Antall soverom
0

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er

angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.10.2026.

Bygning:
Våningshus oppført i 1850. Bygningen ble bygd til i 1910 (utvendig svalgang ble bygd inn og taket ble løftet) og modernisert tidlig på 1980-tallet. Veggkonstruksjonen er i hovedsak oppført som tømmerkonstruksjon. Ifølge eier er veggene i 2. etasje samt tilbygget i 1. etasje oppført med bindingsverk. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen står på røismur og pilarer på byggegrunn av fjell.

Tak:
Taket er tekket med aluminiumplater og besiktiget fra bakkenivå. Årstall: 1980. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og ukjent undertak. Loftet er et oppvarmet loftsrom. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:
Det er mursteinspipe i boligen og vedovn i stue 1. etg. Eier opplyser at det er montert nytt rør i pipe i 2004.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass. To vinduer er fra 2015. Vinduer for øvrig er oppgitt fra år 2004.

Dører:
Det er malt hovedytterdør fra 2006 og malt tofløyet balkongdør fra 2012 i tre med 3-lags glass. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Trapper/adkomst:
Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinn.

Terrasse:
Det er terrasse på understøttende konstruksjon med adkomst fra stue. Terrasse- og balkongareal (TBA) er oppmålt til 13 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med plasthylse. Det er ett plastrør bak dusjkabinett på bad som eier opplyser er skiftet ut etter frost. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Avløpsanleggets lufting er avsluttet på bad i 1. etasje med vakuumventil (Durgo-ventil). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er plastsluk på våtrom.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

Låve:
Låve oppført i 1934 ifølge eier. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Bod 1:
Bod med ukjent byggeår. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bod 2:
Bod med ukjent byggeår. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje:
Garasje oppført i 1980 ifølge eier, med svill/treverk plassert rett på terreng, gruset gulv, saltak tekket med shingel, vippeport og gangdør. Det er bygget en enkel carport med lav høyde ved siden av garasjen. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Elektrisk anlegg:
Åpent el-anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Skru hovedsikringer. Elanlegget ble kontrollert og utbedret i 2023.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft | Det er ingen lufting i konstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Treverk og sviller mot grunnmur er ikke tilgjengelige for kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader eller avvik i disse områdene, og ytterligere råteskader må påregnes. På bygningens oppføringstidspunkt var det ikke vanlig praksis å etablere fuktsperre/membran mellom grunnmur og svill. Konstruksjonen kan derfor være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnmuren over tid. I hjørnet i kjelleren er det registrert råte- og soppskader. Det vises til egen rapport fra Mycoteam for nærmere beskrivelse av skadeomfang og anbefalte tiltak. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll av treverk og sviller mot grunnmur for å avdekke eventuelle skjulte råte- og soppskader. Videre utredning og utbedring bør utføres i henhold til anbefalingene i Mycoteam-rapporten. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre utvikling av råte- og soppskader, som kan svekke byggets bæreevne og medføre kostbare reparasjoner. Det er ved befaringen ikke fjernet pressening da Mycoteam allerede har tatt bilder på baksiden av denne.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er påvist nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er registrert soppangrep i krypkjeller, herunder ekte hussopp, samt råteskader i deler av bjelkelaget. Skadeomfanget tilsier at bjelkelaget må påregnes skiftet. Kun deler av bjelkelaget er synlig og tilgjengelig for inspeksjon. Øvrige deler av etasjeskilleren ligger ned mot terreng og har ikke vært mulig å kontrollere. Det må derfor

påregnes skjulte skader og avvik i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er usikkert hvor langt angrepet av ekte hussopp har utviklet og spredt seg inn i tilstøtende og skjulte konstruksjoner. Endelig skadeomfang vil først kunne fastslås når konstruksjonene åpnes og berørte områder blir nærmere undersøkt. På bakgrunn av registrerte skader, forekomst av ekte hussopp og begrenset inspeksjonsmulighet bør det kostnadsmessig påregnes utskifting av hele bjelkelaget/etasjeskilleren i 1. etasje, samt oppretting av etasjeskilleren mot 2. etasje. Avvik: Det er registrert ekte hussopp i bygningen. Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Det er registrert omfattende sopp- og råteskader i konstruksjonen. Skadenes fulle omfang og utbredelse lar seg ikke fastslå uten ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjoner. Det må derfor påregnes at det kan foreligge ytterligere skjulte skader. Forholdet vurderes å kunne medføre betydelige kostnader til sanering, utskifting og gjenoppbygging av berørte konstruksjoner. Rapportprogrammet har en øvre begrensning for angivelse av utbedringskostnad på kr 500 000. Denne angivelsen må derfor ikke oppfattes som et kostnadsoverslag for den samlede utbedringen. På bakgrunn av de registrerte forholdene og et skjønnsmessig estimat vurderes det som sannsynlig at de samlede utbedringskostnadene kan overstige kr 1 500 000. Beløpet er ikke basert på innhentede pristilbud og må ikke betraktes som et bindende kostnadsoverslag. Faktiske kostnader vil være avhengig av skadeomfanget som avdekkes ved videre undersøkelser og åpning av konstruksjonene. Skadeomfanget kan være av en slik størrelse at boligens gjenværende tekniske verdi blir vesentlig redusert.

- Krypkjeller | Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er kun deler av kjellerområdet som er utført med tilgjengelig kryperom. Bjelkelaget over dette området er besiktiget i den grad adkomstforholdene har tillatt det. Under øvrige deler av bygningen er bjelkelaget og tilstøtende konstruksjoner ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstanden i disse områdene er derfor ukjent. I tilgjengelige deler av krypkjelleren er det registrert omfattende sopp- og råteskader. Det er også forhold som tilsier at vanninnsig til krypkjelleren må påregnes. Omfang, årsak og hyppighet av vanninnsiget er ikke nærmere kartlagt. Dette medfører en betydelig fuktbelastning og økt risiko for videre utvikling av sopp- og råteskader. Skadenes fulle omfang og utbredelse lar seg ikke fastslå uten ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at registrerte skader har utbredelse til bjelkelag, sviller og andre konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for kontroll. Skadeomfanget kan derfor være vesentlig større enn det som har vært mulig å registrere ved befaringen. Det tas uttrykkelig forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for kontroll. Ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjoner må påregnes for å kunne fastslå skadeomfang, årsaksforhold og nødvendige utbedringstiltak. Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. Konstruksjonene må sikres mot råte og sopp.

- Innvendige trapper | Selve bæresystemet til trappen er delvis fjernet slik at det er utrygt å gå i ytterkant på repos. Riving og gjenoppbygging av trapp bør påregnes. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Bæresystemet til trappen må gjenoppbygges for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet. Dagens tilstand medfører fare for personskade ved bruk av trappen, og tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ulykker. Trappe

er iflg. eier soppskader på underside. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Bad/vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad/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. Det er registrert hull i belegg i skjøter. Sluk er ikke sett da det ligger under dusjkabinett. Det bør utbedres hull i belegg og vurderes om tettesjiktet må fornyes. Konsekvensen av eldre og usikre våtromsløsninger er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Hull i belegg i skjøter bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, da dette kan føre til fuktskader og muggdannelse. Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon for å kunne vurdere tilstand og utførelse. Manglende tilgang til sluk medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader.

- Fuktsikring og drenering | Det bør påregnes å legges ny drenering rundt og på overside av bygningen. Det bør etableres ny drenering rundt og på oversiden av bygningen for å lede bort overflate- og grunnvann. Manglende drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innemiljø.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist store skader og fuktskader på overflater. Store skader og fuktskader kan føre til omfattende nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

- Terrengforhold | Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur. Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og belastning på dreneringen.

- Septiktank | Det foreligger pålegg om utbedring/sanering. Avløpsanlegget tilfredstiller ikke dagens krav. Anlegget bør i følge Lier Kommune oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav. De opplyser også om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen. Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig. Avløpsanlegget bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav for å unngå pålegg om stans i utslipp og for å redusere risikoen for forurensning og skader som følge av utilstrekkelig kapasitet eller vedlikehold. Det anbefales å vurdere en felles avløpsløsning med naboeiendommer for å fordele kostnader ved oppgradering. Manglende oppgradering kan medføre ansvar for skader og økte kostnader for anleggseier.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten

av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløpsrør og beslag. Skorstein over tak er ikke beslått, den har noe sprekker i puss. Dette er vanskelig å vurdere nede fra bakkenivå. Pipa bør helbeslås. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare. Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Takrenner, nedløpsrør og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon. Skorsteinen bør helbeslås og sprekker i puss utbedres for å hindre vanninntrenging og forvitring av murverket. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av skorsteinens konstruksjon. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

- Vinduer | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Innvendig overflatebehandling må påregnes på grunn av røyk. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader. Innvendig overflatebehandling bør utføres for å fjerne røykskader og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre vedvarende lukt og redusert estetisk og hygienisk standard.

- Ytterdører | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dører. Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av dørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for fremtidige skader.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassebord/gulvbord er aldrende, og det er registrert tørkesprekker i bordene. Bordene bærer preg av slitasje som følge av alder og værpåkjenning. Del av terrasse var skjært i forbindelse med skaden i bygget. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Terrassebordene bør vurderes for overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forvitring og skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt fare for råte, redusert bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Skadet del av terrassen bør bygges opp på nytt slik at den får tilsvarende utførelse som tidligere. Dette bør gjøres for å unngå redusert funksjon, svekket bæreevne eller økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Boligen må påregnes røykbehandlet. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Brennbart materiale er plassert for nært pipen. Dette utgjør en brannrisiko og bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Brennbart materiale må fjernes eller flyttes slik at avstanden til pipen oppfyller gjeldende forskriftskrav, for å redusere brannrisiko og sikre trygg bruk av ildstedet. Rehabilitering av pipa bør på grunn av alder. Det bør gjennomføres tilsyn og eventuell rehabilitering av pipen for å sikre forsvarlig funksjon og brannsikkerhet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Manglende oppfølging kan medføre økt

risiko for brann og redusert sikkerhet i boligen. Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dørene bør behandles for røykskader. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene. Dørene bør renses og behandles for røykskader for å hindre lukt og misfarging, samt for å bevare materialenes kvalitet og utseende. Dersom røykskadene ikke utbedres, kan det føre til varig skade og redusert levetid på dørene.

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. 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.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innredning og sanitærutstyr. Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av innredning og sanitærutstyr, da alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer eller andre skader over tid.

- Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade. Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist bruks- og aldersslitasje på kjøkkeninnredningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Innredningen må behandles for røyk. Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Behandling mot røyklukt anbefales for å unngå vedvarende luktproblemer og redusert bokomfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og luktproblemer oppstå, noe som kan påvirke både brukskvalitet og verdi.

- Kjøkken - Avtrekk | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilator. Utskifting bør påregnes. Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon eller svikt i avtrekkssystemet, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for avløpsrørene. Avløpsanleggets lufting er avsluttet på bad i 1. etasje med vakuumventil (Durgo-ventil). Det er

ikke registrert lufting av avløpsanlegget ført over tak. Det anbefales å planlegge for utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader. Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak for å sikre korrekt funksjon og hindre oppsamling av farlige gasser. Manglende lufting over tak kan føre til dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og økt risiko for kondens- og fuktskader.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.

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. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er registrert ekte hussopp i bygningen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det vises til egen beskrivelse angående sopp og råte. Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av musesperrer og tettinger for å redusere risikoen for at mus kommer inn i bygningen. Konsekvensen av utilstrekkelig sikring er økt fare for inntrenging av skadedyr, som kan føre til skader på konstruksjonen og helseplager for beboere.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette kravet kom etter montering av bereder.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i garasje med vippeport og i tilhørende enkel carport, samt på egen tomt.

Standard
Entré:
Entréen har gulvbelegg, malt trepanel på vegger og malt himling. Rommet gir adkomst videre inn i første etasje, og en malt tretrapp fører opp til andre etasje. Trappen har et oppgraderingsbehov.

Stue:
Stuen har vedovn tilknyttet mursteinspipe og vindusflater som vender mot tunet og landskapet ned mot Holsfjorden. Fra rommet er det utgang via en tofløyet balkongdør i tre til terrassen. Gulvet er belagt med belegg, og vegger og himling har malte plater. Takhøyden i rommet er 201–205 cm.

Terrasse:
Terrassen er oppført på understøttende konstruksjon med direkte utgang fra stuen. Uteplassen er utstyrt med utdragbar vindskjerming og en motorstyrt terrassemarkise med fjernkontroll.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilert treinnredning, benkeplate i laminat og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er opplegg og plass for komfyr og oppvaskmaskin. Takhøyden i rommet er 201–205 cm.

Bad/vaskerom:
Badet og vaskerommet har laftevegger, våtromstapet og belegg/våtromsvinyl med sveiseskjøter på gulvet. Rommet er utstyrt med nedfelt servant med innredning, toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. I rommet står også en 200 liters varmtvannstank. Rommet har et oppgraderingsbehov.

To rom innredet som soverom:
I andre etasje ligger to rom som er innredet og benyttet som soverom. Rommene har belegg på gulv og malte plater på vegger og himling. Takhøyden i hele andre etasje er under 190 cm, og arealet er derfor ikke måleverdig som oppholdsrom.

Overflater:
Gulv: Belegg.
Vegger: Malte plater, samt laftevegger og våtromstapet på bad/vaskerom og trepanel i entré.
Himling: Malte plater.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Våningshuset går over to etasjer og består av følgende rom:
1. etasje: entré, kjøkken, bad/vaskerom og stue.
2. etasje: to rom benyttet som soverom og kott.

Terrasse på 13 m² med adkomst fra stue. I tillegg er det oppført låve på 96 m², to boder på 12 m² hver, og garasje på 17 m² med tilhørende carport på eiendommen.

Byggeår
1850

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:
- Elanlegget kontrollert og utbedret, herunder modernisering av sikringsskap med automatsikringer og nye kurser, utført av Skjeggerud Installasjon

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2016:
- Oppretting av møne med nye lekter, mønebånd og skifte av ødelagte mønestein på låve, utført av Bache Byggservice

2010-2015:
- Skiftet ytterpanel i 1. etasje

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 47981.3 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 47 981,3 m². Tomten ligger i skrånende terreng og består i hovedsak av dyrket mark og produktiv skog, med jorder liggende rundt bolighuset og tunet. Rundt bebyggelsen er det

opparbeidet plenarealer og gruset gårdsplass. På oversiden av huset er en bekk lagt i rør under gårdsplassen og videre ned langs siden av boligen.

I henhold til gårdskart fra Nibio er det følgende arealer:
Fulldyrka jord: 21,2 dekar
Produktiv skog: 24,5 dekar
Annet markslag: 0,4 dekar
Bebygd: 2,0 dekar
Totalt: 48,1 dekar

Grensene er i matrikkelkartet oppgitt som digitalisert fra eldre kartgrunnlag med en nøyaktighet på 200 cm (31-200 cm), og eiendommen er ikke nøyaktig koordinatfestet ved nyere oppmålingsforretning. Oppgitt areal er et beregnet areal basert på disse kartdataene, og avvik kan forekomme ved en eventuell fremtidig oppmåling. Myrbråtaveien krysser gjennom eiendommens østlige del forbi bebyggelsen. Det foreligger videre et krav om sammenslåing av matrikkelenhetene gnr. 189 bnr. 4 og gnr. 189 bnr. 7, datert 10.11.2026.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 600 000,-
Omkostninger	Kr 66 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 666 090,-

Kjøpsomkostninger

Kr 65 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 66 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 83 990 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 5 809 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Årsgebyrer for 2026:
- Renovasjon: kr 5 201
- Feiing og tilsyn: kr 608
Totalt: kr 5 809

Slamtømming faktureres per tømming, og er for tiden på kr 2 369,-. Tilsynsgebyr for 2025 på avløpsanlegg var på kr 655,-.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 483 413 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 933 650 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1850. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er generelt lav takhøyde i hele våningshuset, hvor første etasje har takhøyde på ca 201cm-205cm, og andre etasje har under 190cm. Rom benyttet som soverom i andre etasje vil av den grunn markedsføres som innredede rom.

For garasjen foreligger det ferdigattest for nybygg datert 02.05.1985.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at låve (oppgitt byggeår ca. 1934), to boder (ukjent byggeår) eller carport er byggemeldt. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på

bygningsmessige endringer av boligen, herunder tilbygg fra ca. 1910 eller oppført terrasse på 13 m².

Vei, vann og avløp

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv. Ifølge eier er veien eid av flere og organisert gjennom et uformelt veilag i nabolaget, der kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter en fordelingsnøkkel. Økte kostnader må påregnes ved mye snø. Selger informerer om at det har vært varierende beløper, men at man kan estimere en årskostnad rundt kr 8 500 til kr 9 000, hvor vinterbeløpet har vært noe høyere enn sommerbeløpet.

Eiendommen har tilgang på vann fra privat vannkilde som er et naturlig oppkomme beliggende øverst på eiendommen. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet pga. lav grunnvannstand f.eks. som følge av snøfrie vintre og tørke, pumpens alder, manglende vedlikehold, lite brukt vannkilde, tilstopping mm. Bebyggelse på naboeiendommer kan også begrense kapasiteten. Selger opplyser om at det er nedlagt vannledning fra Holmenelva for vanning/vannbruk på sommertid, dette deles med naboeiendommen.

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale. Siste tømming var 18.09.2025. Avløpsanlegget består av en slamavskiller på 3 m³ i betong fra ca. 1980 med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg eller overløp til grøft. Anlegget har lovpålagt tømming hver 24. måned utført av Arnkværn Miljø og Renovasjon, og neste tømming er berammet til 18.09.2027. Slamtømming koster kr 2 369 per tømming, og årlig tilsynsgebyr for 2025 er kr 655. Det foreligger ingen registrert utslippstillatelse for anlegget. Dagens utslipp tilfredsstiller ikke kravene i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift, og slamavskilleren er vurdert som underdimensjonert. Tilsynet for små avløpsanlegg opplyser at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen. Kjøper overtar anlegget med det ansvar og den risiko dette innebærer, og må påregne fremtidige kostnader til oppgradering eller utskifting.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Lier Arealdel (Kommuneplanen 2019-2028) (plan-ID 503-900-KP2017). Arealbruken er i planen avsatt til spredt boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Enebolig på gårdsbruk (bygningsnr. 140424412) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. Våningshuset er registrert som eldre enn 1850, og er meldepliktig ifølge kulturminneloven § 25. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med

kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På aktsomhetskart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde for jord- og flomskred (potensielt utløpsområde), det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger, markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Driveplikt
Ja

Informasjon om driveplikt
Eiendommen er underlagt driveplikt i samsvar med jordlovens § 8.

Informasjon om Konsesjon
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at

konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1985/408426-1/90 19.09.1985 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 189 BNR: 14
Rett til å anlegge infiltrasjonsanlegg mot grensen til d.e.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring hvor eier og senere eiere av gnr. 189 bnr. 4 og 7 gir eier av gnr. 189 bnr. 14 rett til å anlegge infiltrasjonsanlegg nærmere eiendommen enn «Forskrifter for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse» krever. Minimumsavstand fra grensen er satt til 3 meter. Retten inkluderer også adgang til å vedlikeholde anlegget, samt til å anordne alternativt infiltrasjonsanlegg når dette vil bli nødvendig. Avtalen kan ikke avlyses uten samtykke fra Lier bygningsråd.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

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 at det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås, vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det er informert om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen, se vedlagte tilstandsvurdering av avløpsanlegg.

TV/Internett/Bredbånd
Selger informerer om at det er lagt inn Viken fiber/Altibox til eiendommen. Parabol er ikke i bruk.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue i 1. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er for tiden tilknyttet strømavtalen Norgespris, som er en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen gjelder ut 2026, og er ikke fornyet av selger for 2027. Kjøper må eventuelt selv inngå avtale om Norgespris for året 2027.

Energikarakter
G.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt 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 beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Selger gjør oppmerksom på at deler av dyrkbar jord er leid bort til nabo, men det foreligger ingen formell avtale på dette.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Rypes Drift og Vedlikehold
lars@rypetakst.no
911 68 040

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.10.2026

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 på annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Inkludert løsøre:
- Et Logosol F2 kjedesagbruk med STHIL 661 motorsag og diverse tilbehør.
- Mye egenproduserte trematerialer i diverse dimensjoner og lengder. Store mengder ved i sekker lagret i låven og i skur dekket med presenning. Gjerdemateriell til hest samt diverse øvrig innhold i låven er inkludert.

Tilleggsløsøre:
- Traktor: Massey Ferguson 265, 1983 modell, 4x4, 60 Hk, 4660 timer, med gode dekk.
Tilbehør: Bergsjø frontlaster, kjettinger, Duun VF215 snøfreser, snøskuff, grusskuff, pallegaffel, Fransegård skrapeskjær, Kvernland 3-skjærs plog, Kongskilde harv, Fransegård tømmervinch, Moelven tilhenger m/høye karmer + div annet utstyr.
Verdi: kr 180 000,-

- ATV: Lonchin XWOLF 550 ATV, 2025 modell, 4x4, m/ brøyteskjær, tilhengerfeste og kjettinger, kjøpt sommer 2026 (tidligere demomodell hos forhandler), nesten ikke brukt.
Verdi kr 90 000,-
- Beitepusser ATV: Helt ny og ubrukt Iron Baltic beitepusser, 2026 modell, m/18 hk Briggs&Stratton V2 motor.
Verdi kr 55 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Etter forliggende opplysninger er husets historie: Det skal være bygd som laftet en etasjes hus med svalgang rundt 1850. Det ble ombygd med 2. etg. med to rom, svalgang innebygd til gang og utvidet kjøkken og panelet rundt 1910. Det ble rehabilitert/ modernisert til slik det er nå, nytt yttertak og bad etablert rundt 1980. Etter overtakelse er det utført 2006 Skiftet Ytterdør 2006 Montert takrenne bakside 2007 og 2013 Skiftet vinduer 2012 Skiftet Terrasse dør 2010 - 15 Skiftet Ytter panel 1. etg.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Bache Byggsevice
Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp møne med nye lekter, lagt på møne bånd og skiftet ødelagte møne stein.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Låven skal være bygd 1934 2006 Montert inn manglende støtte bjelker i reisverket. Fjøs omgjort til to stall bokser. Takrenner montert øvreside 2009 Stall tatt i bruk som verksted/hobbyrom 2021 Skiftet tre nederste lekte rader for takstein (mot jordet) Fra 2006 er det hver sommer skiftet ødelagte takstein.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Huset er "ikke helt i vater" Under alle gjennomførte endringer og moderniseringer av et gammelt laftehus er ikke alle skeivheter og setninger utbedret. Men de er delvis rettet opp så overflatene er stort sett OK. Laftehuset står stødig på stein pilarer på fjell. Jeg er ikke kjent med setningsskader i grunnen
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Ved snøsmelting og mye regn blir det vått på kjeller gulvet . Vann renner på fjellet under huset.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Etablert "voll" foran huset og avlednings grøfter for å lede overflatevann vekk fra huset
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Viser til Inspeksjons rapport 202609443 av 13.10.2026 fra Mycoteam
Skaden er ikke utbedret
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1980
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Avløp med septiktank og sprede grøfter antas etablert under ombyggingen på 1980- tallet

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Har vært pipe brann hos tidligere eier før 2006
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Etablert inner rør i pipeløpet. Ovn i stuen er til koblet

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt ildsted/ovn Ingen avvik, anmerkninger ved tilsyn fyringsanlegg 2012

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Ved El tilsyn 20.11.23 ble det påvist:
- Det hadde vært varmegang i tilkoblingsklemmer på primærsiden av kortslutningsvern

- Jordelektrode manglet
- Det var 25A Stikkkontakt på låvekurs med 32A sikring
Manglene er utbedret, utbedringene godkjent og rapport avsluttet 01.12.23
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Skjeggerud Installasjon
Beskrivelse av arbeidet: - Skiftet tilkoblingsklemmer på primærsiden av kortsluningsvern - Etablert ny jordelektrode - Skiftet stikkontakt låvekurs

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Skjeggerud Installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Modernisering sikringsskap. Montert automatsikringer og nye kurser til bad og kjøkken Montert overspenningsvern.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja.
Eiendommen er pålagt driveplikt av dyrkbar mark

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Den er modernisert underveis fra oppføring ca 1850
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Da avløpsanlegget er septiktank med spredegrøfter er vi varslet av kommunen at det kan komme krav om oppgradering/modernisering av avløpsanlegget.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Garasjen med bodtilbygg er gammel og sliten og har behov for oppgradering
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Myrbråtavegen er privat vei fra Øverskogveien opp til nr 14 og går over eiendommen med adkomst til nr 14 og kjøring med renovasjonsbiler.
Driftsutgiftene med vedlikehold og snøbrøyting av Myrbråtavegen organiseres og fordeles mellom oppsitterne.
Renovasjon er delt på sommer og vinter. Om vinteren (1. November - 30. April) plasseres beholderne ned ved Øverskogveien. Om sommeren ved eiendommene.

Det er fiberkabel fram til bolighuset med terminal i stuen. For Bredbånd og TV levert av Viken Fiber/ALTIBOX.
Nedgravd Fiberkabel går over eiendommen fra nr. 9 til nr. 11 og videre til nr. 14.
Postkasse på samlestativ ved Øverskogveien

Eier

Eier
Petter Mæhlum

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. 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. 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.

Lovanvendelse
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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. 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
Dersom 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 fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller 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. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. 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, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det foreligger inspeksjonsrapport datert 13.10.2026 for skadekartlegging av råtesoppskader. Denne rapporten ligger også vedlagt i salgsoppgaven. I rapporten ble det gjort følgende observasjoner:

Kjellerrom:

- I sørvestlig hjørne ble det registrert omfattende råtesoppskader i de tre innerste stokkene (stokk 1-3) i etasjeskillet mot 1. etasje. Stokkene er nummerert fra vest mot øst, i retning kjellerinngangen. Skadene er særlig omfattende i de indre delene av stokkene, hvor treverket er betydelig nedbrutt. Det ble målt en trefukt på henholdsvis 47, 26 og 27 vekt-% i stokk 1-3 dvs. vått til oppfuktet. Det ble observert fersk soppvekst (fruktlegemer av ekte hussopp) frem til i enden av stokk 3 og i deler av fakket mellom stokk 3 og 4. I stokk 4 ble det ikke registrert synlige tegn til råtesoppskader, og trefukten ble målt til 19 vekt- %.
- Langs den nordlige delen av kjelleren ble det registrert eldre råtesoppskader med en dybde på ca. 1-2 cm i endene av flere stokker som ligger i kontakt med jordmasser. Det ble målt 38 vekt-% trefukt i stokk 6 dvs. vått.
- I motsatt ende av kjelleren, mot øst, ble det registrert eldre råtesoppskader i stokk 11. Det ble målt 29 vekt-% trefukt i stokk 11 dvs. vått, mens stokk 10 og 9 hadde trefukt på henholdsvis 22 og 24 vekt-% dvs. oppfuktet. Materialprøve fra stokk 11 (tabell 1, prøve 1) viser at råtesoppskadene er forårsaket av hvitkjuke med sekundært angrep av råteborebille.

Utvendig:
- I sørvestlig hjørne var ytterkledningen og deler av den utenpåliggende konstruksjonen avdekket i forkant av inspeksjonen. Det ble registrert omfattende råtesoppskader og overflatevekst av ekte hussopp i de nedre laftestokkene og lafteknutene. Treverket var stedvis sterkt nedbrutt, og skadene omfatter de seks nederste stokkene i varierende grad. Materialprøven fra lafteknuten (tabell 1, prøve 2) dokumenterer at skadene er forårsaket av ekte hussopp (Serpula lacrymans). Området som må utbedres, ble markert med blå krittspray på stedet.
- Det ble registrert omfattende råtesoppskader i de fem nederste laftestokkene i sørvestlig hjørne. Skadene i stokk 1 og 2 strakte seg inn mot terrassedøren, mens det ble observert skader i stokk 3-5 frem mot utforingen. Stokk 6 fremstod i hovedsak som uskadd i tilgjengelige deler, mens meddraget og bakenforliggende konstruksjon ikke var avdekket så ny vurdering må gjøres etter at de hussoppangrepene laftestokkene er fjernet. Det ble ikke registrert synlige råtesoppskader i stokk 7-10 utover i selve lafteknutene. Det ble i tillegg registrert begynnende råtesoppskader i enden av en laftestokk inn mot omramming ved terrassedøren. På undersiden av trappereposet mellom 1. og 2 etasje ble det observert omfattende vekst av ekte hussopp. Skadene fortsetter videre inn mot gangen i 1. etasje. På den vestvendte ytterveggen i svalgangen ble det registrert ytterligere råtesoppskader i bindingsverket og i bunnsvillen. Det ble observert fersk soppvekst i bunnsvillen, og det er uvisst om skadene strekker seg utover det allerede avdekkede området. Tilfarere tilknyttet det grove bindingsverket er i direkte kontakt med jordmassene, uten synlig fuktsikring.
- I gangen innenfor det skadede ytterhjørnet/trappereposet ble det registrert omfattende soppvekst bak innvendig panel. Det forekom betydelig soppvekst i nedre del av konstruksjonen, og skadene ser ut til å fortsette innover i gangen. Gulvet i gangen er belagt med linoleum, og det er foreløpig uavklart hvilket skadeomfang det er under gulvbelegget. Det ble målt høy trefukt i den nedre delen av lafteveggen bak panel og gulvlist på 99 vekt-%. Omtrent 20 cm høyere opp ble det målt 49 vekt-%, mens trefukten ca. 50 cm over nedre målepunkt var 25 vekt-%. Det ble videre utført målinger i kledning bak gulvlist, hvor det ble målt 58 og 50 vekt-% i panelbord siden av avdekket vegg. Videre innover i gangen ble det målt 18 og 16 vekt-%, mens en måling ca. 30 cm over gulvlisten viste 21 vekt-%. I trapperommet ved reposet ble det ikke registrert synlige råtesoppskader på innvendige overflater, men det ble observert betydelig svikt i reposet.

Vurdering/videre tiltak:
- Det er registrert omfattende råtesoppskader i sørvestlig hjørne av bygningen, både i laftekassen og den innebygde svalgangen. Analysen bekrefter angrep av ekte hussopp (Serpula lacrymans). Forekomsten av frisk soppvekst og svært høye trefuktverdier (over 28 vekt-% tilsvarer fritt vann i trematerialet) viser at skaden er i aktiv vekst. Skadene strekker seg inn i

tilstøtende konstruksjoner, og ytterligere avdekkinger er nødvendig for å kartlegge det fulle skadeomfanget og avklare nødvendige utbedringstiltak. Områder hvor det må gjøres ytterligere avdekkinger er under terrassedør, videre innover i gangen og bunnsvill i ytre bindingsverk vestvendt yttervegg. Samt at gulvet må avdekkes i hele gangen/underside trapp og på innvendig side av laftekassen så langt det registreres skader av ekte hussopp.
- De øvrige råtesoppskadene i kjelleren er hovedsakelig av eldre karakter og forårsaket bl.a av hvitkjuke (Antrodia sp.). Også her må det foretas ytterligere avdekkinger for å avklare skadeomfanget og vurdere konstruksjonenes reststyrke. Hele gulvbjelkelaget i 1. etasje bør nok byttes og bygges opp igjen med en fuktsikker løsning.
- Den omfattende fuktbelastningen vurderes i stor grad å ha sammenheng med manglende fuktsikring mot grunnen og trekonstruksjoner i direkte kontakt med jordmasser. Det er avgjørende at fukttilførselen begrenses ved etablering av drenering og fuktsikring, samt at direkte jordkontakt unngås. Dette er sentrale prinsipper som må følges for å forhindre videre skadeutvikling og nye råtesoppskader.
- Slik vi vurderer det vil utbedring av hussoppskaden samt øvrige råtesoppskader i etasjeskillet i 1. etasje medføre omfattende avdekking og fjerning av gulvkonstruksjoner, slik at boligen blir ubeboelig i utbedringsfasen.

Anbefalte tiltak:
Ekte hussopp utbedres tradisjonelt ved omfattende bygningstekniske inngrep sammen med kjemikaliebehandling:
- Stans fukttilførselen.
- Identifiser utbredelsen av skaden.
- Fjern alt angrepet treverk med en sikkerhetssone på ca. 0,5 meter (i lengderetningen) inn i friskt treverk.
- Treverk som skal legges inn i soppangrepet område skal være trykkimpregnert, klasse AB. Dersom det er kappet i treverket som legges inn i angrepet område, behandles kappflatene med soppdrepende kjemikalier beregnet for hussoppsanering.

Langtidserfaringen med utbedring etter denne metoden er meget god når det ikke oppstår nye fuktproblemer, og metoden gir også en viss sikkerhet ved fremtidige fuktproblemer, på grunn av kjemisk beskyttelse av treverk og murverk.

Skader av andre råtesopper enn ekte hussopp, som hvitkjuke, utbedres uten bruk av kjemikalier. All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Mindre omfattende skader kan renhugges.

I forbindelse med utbedring av hussopp/råteskader bør man ta visse forholdsregler. Råtesoppskadet treverk er ofte i større eller mindre grad også infisert av muggsopp. Det er uheldig å puste inn muggsoppsporer i store mengder. Dessuten er det fare for spredning av muggsoppsporer til omkringliggende områder. De som utfører riving/saneringsarbeidet anbefales å benytte støvmaske (eventuelt friskluftmaske) ved arbeidet. For å beskytte tilstøtende rom/bygningsdeler bør dører/åpninger tettes med bygningsplast. Alternativt kan man montere en avtrekksvifte som skaper undertrykk i det aktuelle rommet slik at muggsoppinfisert luft føres ut av bygningen og ikke inn i tilstøtende boligrom.

Det er også gitt et prisestimat fra Drogseth Bygg AS, hvor kostnaden dekker sanering og gjenoppbygning. Dette prisestimatet ligger på kr 931 700.

Selger er i prosess med å slå sammen gbnr. 189/4 og 189/7, dette er derimot ikke tinglyst enda.

Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

Det ble sist utført tilsyn på skorstein/ildsted 07.03.2024, hvor det ble ikke avdekket avvik, men det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler. Det ble anbefalt minst én røykvarsler per etasje. Siste feiing ble utført 07.10.2026, uten merknader.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper 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.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulik lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagt materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,70 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 7 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000/3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 305
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 121 067, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf EFKT
- Stylist (Megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

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

Finansiering

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Vibeke Børven
avdelingsleder/eiendomsmegler
vibeke.borven@em1ostlandet.no
Tlf: 970 11 600

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 gjøres gjeldende 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 mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

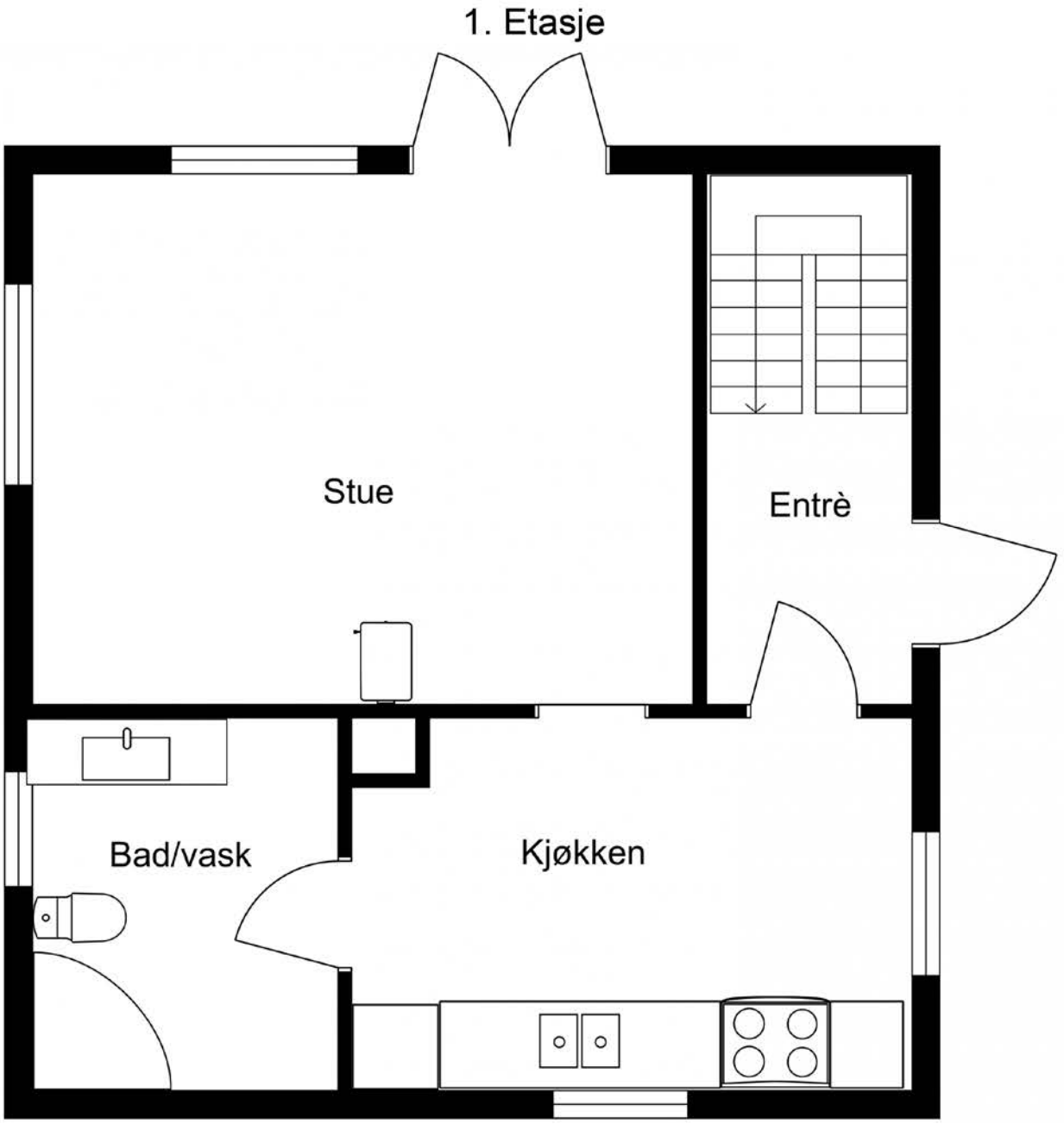








Myrbråtaveien 11















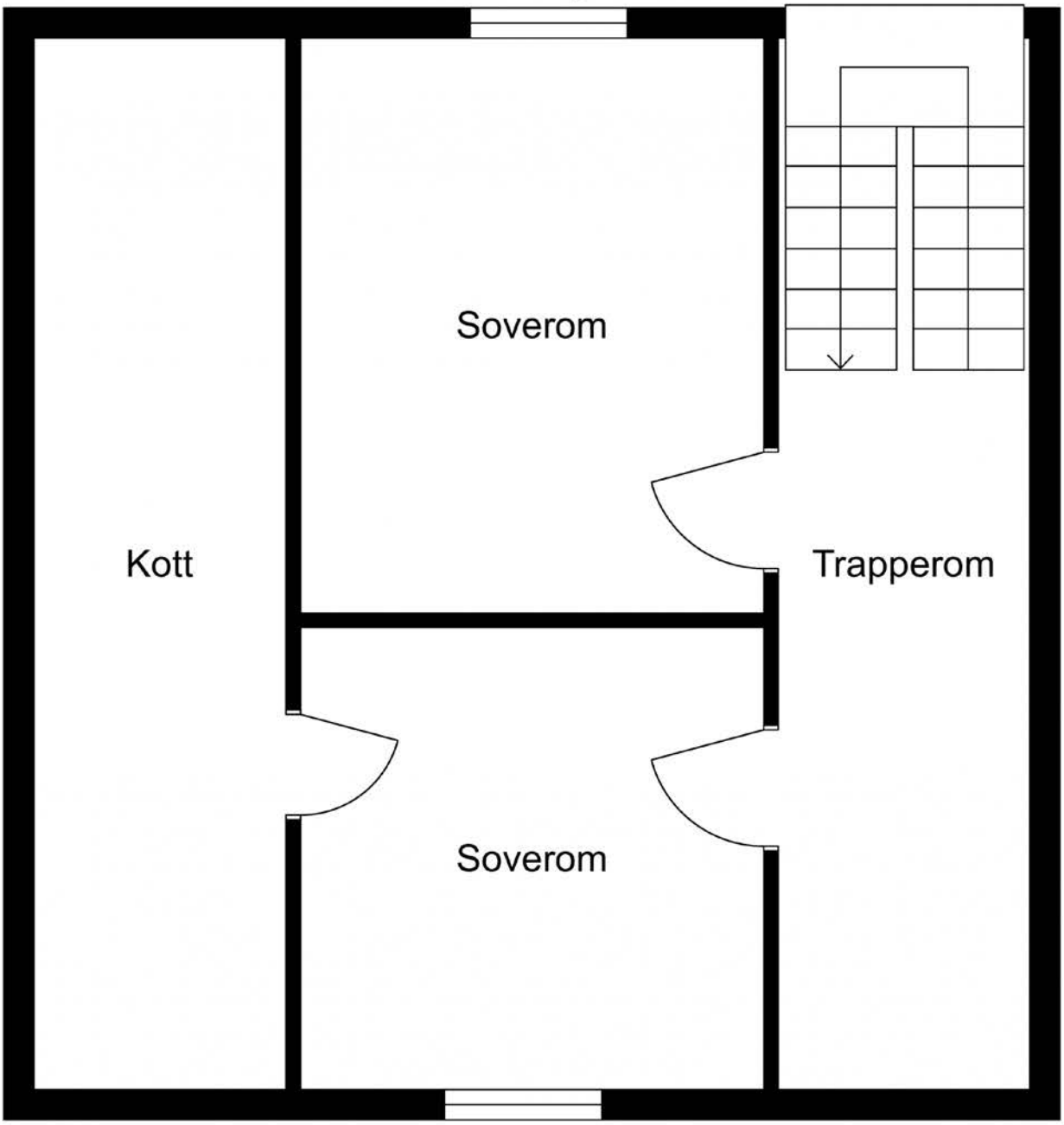



Miele



Myrbråtaveien 11

2. Etasje














FLYTTLÅDA
LAGERBOX































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 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.

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

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

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

Oppdatert 10.12.19

MYRBRÅTAVEIEN 11

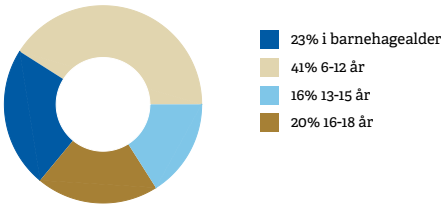
OFFENTLIG TRANSPORT

Myrbråtaveien Linje 65	**7 min** 0.7 km
Vikersund stasjon Linje F4	**25 min** 27.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 20 min**

SKOLER

Sylling skole (1-10 kl.) 257 elever, 20 klasser	**11 min** 9.3 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	**32 min** 27.2 km
Lier videregående skole 550 elever	**33 min** 27.6 km

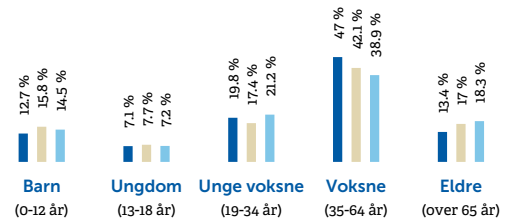
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Dambråtan barnehage (0-5 år) 52 barn	**9 min** 7.9 km
Sylling FUS barnehage (1-5 år) 40 barn	**10 min** 9 km
Merikroken barnehage (1-5 år) 39 barn	**19 min** 17.2 km

DAGLIGVARE

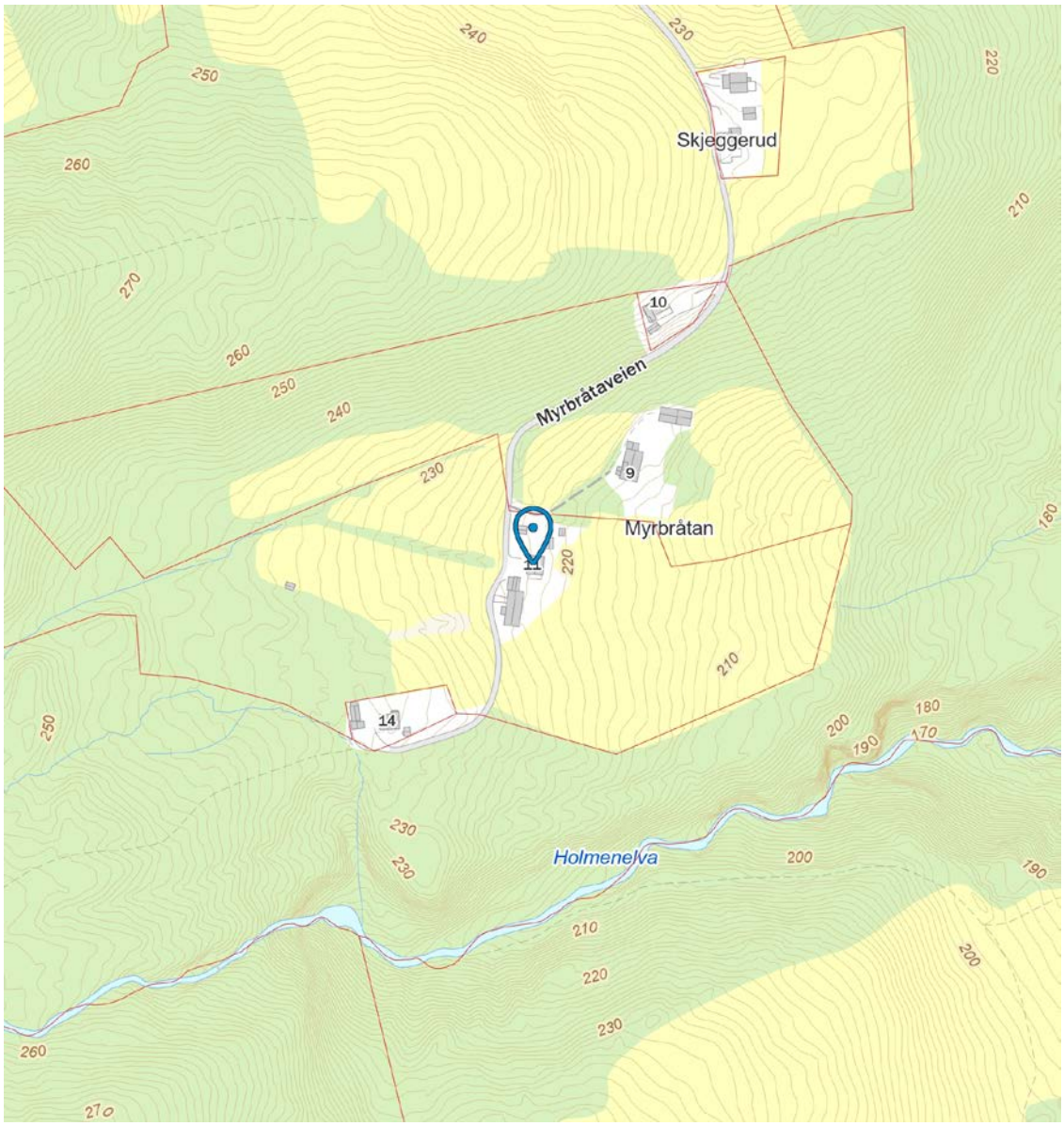
Spar Holsfjorden Post i butikk, PostNord	**10 min** 8.8 km
Kiwi Lyngåskrysset	**21 min**

SPORT

Øverskogen nærmiljøanlegg Ballspill	**10 min** 0.9 km
Fagerliåsen ballplass Ballspill	**9 min** 7.7 km
Feel24 Tranby	**25 min**
Fresh Fitness Lier	**26 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





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

Tilstandsrapport

Våningshus
Myrbråtaveien 11 , 3410 SYLLING
LIER kommune
gnr. 189, bnr. 4

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18420-1799 **Eiendomsverdi ref nr:** QZ6736

Autorisert foretak: Rypes Drift og Vedlikehold AS

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.

Rapportansvarlig



Lars Rype

lars@rypetakst.no
911 68 040

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 oppført etter byggeforskrifter og byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og har derfor konstruksjoner og egenskaper som avviker fra dagens krav og forventninger, blant annet når det gjelder energibruk og innemiljø.

Ved befaringen er det registrert omfattende sopp- og råteskader i flere sentrale bygningsdeler. Det er i tillegg registrert en rekke øvrige avvik og forhold som medfører redusert funksjon, økt risiko for videre skadeutvikling og vesentlige utfordringer knyttet til bygningens bruk og innemiljø.

Skadenes fulle omfang og utbredelse er ikke kjent, da deler av konstruksjonene ikke har vært tilgjengelige for kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes ytterligere skjulte skader, særlig i tilknytning til treverk, bjelkelag og andre konstruksjoner utsatt for fukt. Henviser til skaderapport laget av Mycoteam i 2026.

På bakgrunn av bygningens alder, konstruksjonsmåte og registrerte skadeomfang vurderes risikoen for ytterligere følgeskader som høy.

En fullstendig rehabilitering må forventes å bli svært omfattende og kostnadskrevende. Sett opp mot bygningens alder, tekniske tilstand og usikkerheten knyttet til skjulte skader, anbefales det at kostnadene ved full rehabilitering vurderes opp mot alternativet med riving og oppføring av ny bolig. Enkeltstående reparasjoner vurderes ikke å være tilstrekkelig for å bringe bygningen opp på en gjennomgående tilfredsstillende teknisk standard.

Samlet sett vurderes boligen å ha gjennomgående dårlig teknisk tilstand og et betydelig rehabiliteringsbehov.
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Våningshus - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med aluminiumplater og besiktiget fra bakkenivå. 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 og ukjent undertak. Loftet er et oppvarmet loftsrom.
Veggkonstruksjonen er i hovedsak oppført som tømmerkonstruksjon. Ifølge eier er veggene i 2. etasje samt tilbygget i 1. etasje oppført med bindingsverk. Eier opplyser at det er avdekket soppangrep i bygningen, og at skaden skal ha vært lokalisert til området ved hjørnet under trappen til 2. etasje. For nærmere vurdering av skadeomfang, årsak og eventuelle anbefalte tiltak vises det til separat rapport fra Mycoteam.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. terrassen har adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har belegg.
Veggene og himlingene er utført med malte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er registrert ca 70 mm avvik i 1. etg og ca 50 mm avvik i 2. etg.
Det er mursteinspipe i boligen og vedovn i stue 1. etg. Rier opplyser at det er montert nytt rør i pipe i 2004.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinn.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Eier opplyser at det tidligere har vært mus inne i bygningen. Dette har blitt mye bedre etter at de har tettet med musesperre. Det må påregnes når konstruksjonen når står oppe er en fare for ytterligere mus inn i bygingen.

VÅTROM Gå til side

Badet har på grunn av alder fått TG 3. Det settes derfor ikke tilstandsgrad på de øvrige bygningsdelene.
Det er belegg på badegulvet, vegger har tapet. Det er montert dusjkabinett, toalett og servant med innredning.
Varmtvannsbereder er montert i dette rommet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon vurderes slik at hulltaking anses unødvendig. Det er laftevegger rundt bad. Det er samtidig registrert hull i belegg. Det er gjennomført visuell kontroll og vurdering av tilgjengelige overflater, uten funn av avvik eller tegn til fuktproblematikk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Plass for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med plasthylse. Det er ett plastrør bak dusjkabinett på bad. Eier opplyser at dette er skiftet ut da det opprinnelige røret frøs.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Åpent el-anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Skru hovedsikringer. Elanlegget ble kontrollert og utbedret i 2023.
Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det er ikke drenert rundt bygningen.
Boligen står på røismur og pilarer.
Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å

Beskrivelse av eiendommen

kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Det er bekk på overside av huset som er lagt i rør undergårdsplass og ned på side av hus. Det må til enhver tid sørges for at det er åpent i rør som går under terreng.
Det er septiktank i betong fra 1980.
Områdeanalyse fra 27.10.2026 viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred.
Videre er det registrert forhold knyttet til radonutsatt område og kulturminner (SEFRAK-bygninger). Boligen er Sefrak-registrert.
Det er ikke foretatt nærmere vurderinger av disse forholdene i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Det vises til områdeanalysen for nærmere informasjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	42 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Takhøyde 1. etg ca 201- 205 cm
Takhøyde i 2. etg er under 190 cm.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for boligen i kommunens arkiv. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens planløsning, rominndeling og bruk mot offentlig godkjente tegninger. Eventuelle bygningsmessige endringer eller bruksendringer kan følgelig ikke verifiseres.

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

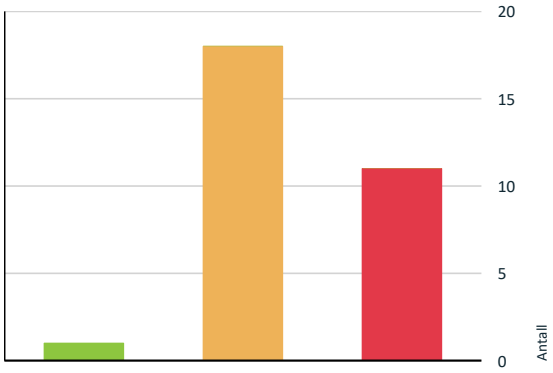
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

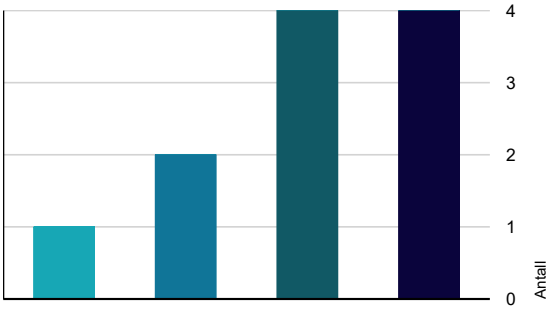
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at det ikke bestilt tilstandsrapport på tilleggsbygg, kun bolig. Låve, boder og garasje er kun helt enkelt beskrevet.

- Enkelte rom/deler av rom i boligen er begrenset/ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/lagret utstyr.
- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold ved befaring.
- Befaring er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd.
- Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.
- Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
❗	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
❗	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
❗	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

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
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Avvik: Det er registrert ekte hussopp i bygningen.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Avvik: se egen beskrivelse angående sopp og råte.	
⚠	Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1850

Kommentar
Ca oppplhyst av eier.

Anvendelse
Boligen var ved befaring fullt møblert og bebodd

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1910	Tilbygg	Utvendig svalgang. Ble bygd inn og taket ble løftet
1980	Modernisering	Boligen ble moderisert tidlig på 1980-tallet.

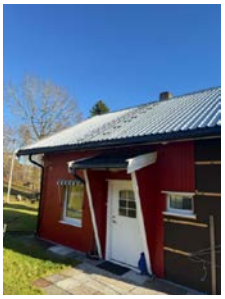
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med aluminiumplater og besiktiget fra bakkenivå. 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.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløpsrør og beslag.
- Skorstein over tak er ikke beslått, den har noe sprekker i puss. Dette er vanskelig å vurdere nede fra bakkenivå. Pipa bør helbeslås.
- 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
- For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.
- Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.
- Skorsteinen bør helbeslås og sprekker i puss utbedres for å hindre vanninntrenging og forvitring av murverket.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av skorsteinens konstruksjon.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og ukjent undertak. Loftet er et oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg -, råte- og kondensskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er i hovedsak oppført som tømmerkonstruksjon. Ifølge eier er veggene i 2. etasje samt tilbygget i 1. etasje oppført med bindingsverk. Eier opplyser at det er avdekket soppangrep i bygningen, og at skaden skal ha vært lokalisert til området ved hjørnet under trappen til 2. etasje. For nærmere vurdering av skadeomfang, årsak og eventuelle anbefalte tiltak vises det til separat rapport fra Mycoteam.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Treverk og sviller mot grunnmur er ikke tilgjengelige for kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader eller avvik i disse områdene, og ytterligere råteskader må påregnes. På bygningens oppføringstidspunkt var det ikke vanlig praksis å etablere fuktsperre/membran mellom grunnmur og svill. Konstruksjonen kan derfor være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnmuren over tid. I hjørnet i kjelleren er det registrert råte- og soppskader. Det vises til egen rapport fra Mycoteam for nærmere beskrivelse av skadeomfang og anbefalte tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll av treverk og sviller mot grunnmur for å avdekke eventuelle skjulte råte- og soppskader.
Videre utredning og utbedring bør utføres i henhold til anbefalingene i Mycoteam-rapporten.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre utvikling av råte- og soppskader, som kan svekke byggets bæreevne og medføre kostbare reparasjoner.

Det er ved befaringen ikke fjernet pressening da Mycoteam allerede har tatt bilder på baksiden av denne.

Kostnadsestimat: Over 500 000





Bilde er tatt fra bunnstokk i krypkjeller.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. To vinduer er fra 2015.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
• Innvendig overflatebehandling må påregnes på grunn av røyk.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader.
• Innvendig overflatebehandling bør utføres for å fjerne røykskader og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre vedvarende lukt og redusert estetisk og hygienisk standard.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør fra 2006 og malt tofløyet balkongdør fra 2012 i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av dørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for fremtidige skader.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. terrassen har adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Terrassebord/gulvbord er aldrende, og det er registrert tørkesprekker i bordene.

Bordene bærer preg av slitasje som følge av alder og værpåkjenning.
• Del av terrasse var skjært i forbindelse med skaden i bygget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør vurderes for overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forvitring og skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt fare for råte, redusert bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
• Skadet del av terrassen bør bygges opp på nytt slik at den får tilsvarende utførelse som tidligere. Dette bør gjøres for å unngå redusert funksjon, svekket bæreevne eller økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet har belegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene og himlingene er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Boligen må påregnes røykbehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er registrert ca 70 mm avvik i 1. etg og ca 50 mm avvik i 2. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Det er registrert soppangrep i krypkjeller, herunder ekte hussopp, samt råteskader i deler av bjelkelaget. Skadeomfanget tilsier at bjelkelaget må påregnes skiftet.
Kun deler av bjelkelaget er synlig og tilgjengelig for inspeksjon. Øvrige deler av etasjeskilleren ligger ned mot terreng og har ikke vært mulig å kontrollere. Det må derfor påregnes skjulte skader og avvik i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.
Det er usikkert hvor langt angrepet av ekte hussopp har utviklet og spredt seg inn i tilstøtende og skjulte konstruksjoner. Endelig skadeomfang vil først kunne fastslås når konstruksjonene åpnes og berørte områder blir nærmere undersøkt.
På bakgrunn av registrerte skader, forekomst av ekte hussopp og begrenset inspeksjonsmulighet bør det kostnadsmessig påregnes utskifting av hele bjelkelaget/etasjeskilleren i 1. etasje, samt oppretting av etasjeskilleren mot 2. etasje.

• Avvik: Det er registrert ekte hussopp i bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Det er registrert omfattende sopp- og råteskader i konstruksjonen. Skadenes fulle omfang og utbredelse lar seg ikke fastslå uten ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjoner. Det må derfor påregnes at det kan foreligge ytterligere skjulte skader.

Forholdet vurderes å kunne medføre betydelige kostnader til sanering, utskifting og gjenoppbygging av berørte konstruksjoner. Rapportprogrammet har en øvre begrensning for angivelse av utbedringskostnad på kr 500 000. Denne angivelsen må derfor ikke oppfattes som et kostnadsoverslag for den samlede utbedringen.

På bakgrunn av de registrerte forholdene og et skjønnsmessig estimat vurderes det som sannsynlig at de samlede utbedringskostnadene kan overstige kr 1 500 000. Beløpet er ikke basert på innhentede pristilbud og må ikke betraktes som et bindende kostnadsoverslag. Faktiske kostnader vil være avhengig av skadeomfanget som avdekkes ved videre undersøkelser og åpning av konstruksjonene. Skadeomfanget kan være av en slik størrelse at boligens gjenværende tekniske verdi blir vesentlig redusert.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Bilde viser soppangrep i krypkjeller.



Bilde viser soppangrep i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Søyler etc med fuktig treverk i bunn.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe i boligen og vedovn i stue 1. etg. Rier opplyser at det er montert nytt rør i pipe i 2004.

Vurdering av avvik:
• Brennbart materiale er plassert for nært pipen. Dette utgjør en brannrisiko og bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Brennbart materiale må fjernes eller flyttes slik at avstanden til pipen oppfyller gjeldende forskriftskrav, for å redusere brannrisiko og sikre trygg bruk av ildstedet.

• Rehabilitering av pipa bør på grunn av alder

• Det bør gjennomføres tilsyn og eventuell rehabilitering av pipen for å sikre forsvarlig funksjon og brannsikkerhet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet i boligen.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er kun deler av kjelleområdet som er utført med tilgjengelig kryperom. Bjelkelaget over dette området er besiktiget i den grad adkomstforholdene har tillatt det. Under øvrige deler av bygningen er bjelkelaget og tilstøtende konstruksjoner ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstanden i disse områdene er derfor ukjent.

I tilgjengelige deler av krypkjelleren er det registrert omfattende sopp- og råteskader. Det er også forhold som tilsier at vanninnsig til krypkjelleren må påregnes. Omfang, årsak og hyppighet av vanninnsiget er ikke nærmere kartlagt. Dette medfører en betydelig fuktbelastning og økt risiko for videre utvikling av sopp- og råteskader.

Skadenes fulle omfang og utbredelse lar seg ikke fastslå uten ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at registrerte skader har utbredelse til bjelkelag, sviller og andre konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for kontroll. Skadeomfanget kan derfor være vesentlig større enn det som har vært mulig å registrere ved befaringen.

Det tas uttrykkelig forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for kontroll. Ytterligere undersøkelser og åpning av konstruksjoner må påregnes for å kunne fastslå skadeomfang, årsaksforhold og nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Konstruksjonene må sikres mot råte og sopp.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
• Selve bæresystemet til trappen er delvis fjernet slik at det er utrygt å gå i ytterkant på repos. Riving og gjenoppbygging av trapp bør påregnes.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Bæresystemet til trappen må gjenoppbygges for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet.
Dagens tilstand medfører fare for personskade ved bruk av trappen, og tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ulykker.

• Trappe er iflg. eier soppskader på underside.

Tilstandsrapport

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Dørene bør behandles for røykskader.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Dørene bør renses og behandles for røykskader for å hindre lukt og misfarging, samt for å bevare materialenes kvalitet og utseende. Dersom røykskadene ikke utbedres, kan det føre til varig skade og redusert levetid på dørene.

⚠ Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært mus inne i bygningen. Dette har blitt mye bedre etter at de har tettet med musesperre. Det må påregnes når konstruksjonen når står oppe er en fare for ytterligere mus inn i bygingen.

Vurdering av avvik:

• Avvik: se egen beskrivelse angående sopp og råte.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av musesperrer og tettinger for å redusere risikoen for at mus kommer inn i bygningen. Konsekvensen av utilstrekkelig sikring er økt fare for inntrenging av skadedyr, som kan føre til skader på konstruksjonen og helseplager for beboere.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har på grunn av alder fått TG 3. Det settes derfor ikke tilstandsgrad på de øvrige bygningsdelene.
Det er belegg på badegulvet, vegger har tapet. Det er montert dusjkabinett, toalett og servant med innredning. Varmtvannsbereder er montert i dette rommet.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert hull i belegg i skjøter.

• Sluk er ikke sett da det ligger under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres hull i belegg og vurderes om tettesjiktet må fornyes. Konsekvensen av eldre og usikre våtromsløsninger er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

• Hull i belegg i skjøter bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, da dette kan føre til fuktskader og muggdannelse.

• Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon for å kunne vurdere tilstand og utførelse. Manglende tilgang til sluk medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av innredning og sanitærutstyr, da alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer eller andre skader over tid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon vurderes slik at hulltaking anses unødvendig. Det er laftevegger rundt bad. Det er samtidig registrert hull i belegg. Det er gjennomført visuell kontroll og vurdering av tilgjengelige overflater, uten funn av avvik eller tegn til fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Plass for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist bruks- og aldersslitasje på kjøkkeninnredningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Innredningen må behandles for røyk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Behandling mot røyklukt anbefales for å unngå vedvarende luktproblemer og redusert bokomfort.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og luktproblemer oppstå, noe som kan påvirke både brukskvalitet og verdi.



1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilator. Utskifting bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon eller svikt i avtrekkssystemet, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med plasthylse. Det er ett plastrør bak dusjkabinett på bad. Eier opplyser at dette er skiftet ut da det opprinnelige røret frøs.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for avløpsrørene.

• Avløpsanleggets lufting er avsluttet på bad i 1. etasje med vakuumventil (Durgo-ventil). Det er ikke registrert lufting av avløpsanlegget ført over tak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader.

• Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak for å sikre korrekt funksjon og hindre oppsamling av farlige gasser.
Manglende lufting over tak kan føre til dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og økt risiko for kondens- og fuktskader.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.



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

Åpent el-anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Skru hovedsikringer. Elanlegget ble kontrollert og utbedret i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette kravet kom etter montering av bereder.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke drenert rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det bør påregnes å legges ny drenering rundt og på overside av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres ny drenering rundt og på oversiden av bygningen for å lede bort overflate- og grunnvann. Manglende drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på røismur og pilarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store skader og fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Store skader og fuktskader kan føre til omfattende nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Det er bekk på overside av huset som er lagt i rør undergårdsplass og ned på side av hus. Det må til enhver tid sørges for at det er åpent i rør som går under terreng.

Vurdering av avvik:

• Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og belastning på dreneringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1980.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger pålegg om utbedring/sanering.

• Avløpsanlegget tilfredstiller ikke dagens krav. Anlegget bør i følge Lier Kommune oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav. De opplyser også om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området.
Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.
Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav for å unngå pålegg om stans i utslipp og for å redusere risikoen for forurensning og skader som følge av utilstrekkelig kapasitet eller vedlikehold.
Det anbefales å vurdere en felles avløpsløsning med naboeiendommer for å fordele kostnader ved oppgradering.
Manglende oppgradering kan medføre ansvar for skader og økte kostnader for anleggseier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Områdeanalyse fra 27.10.2026 viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred.
Videre er det registrert forhold knyttet til radonutsatt område og kulturminner (SEFRAK-bygninger). Boligen er Sefrak-registrert.
Det er ikke foretatt nærmere vurderinger av disse forholdene i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Det vises til områdeanalysen for nærmere informasjon.

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Avvik: Det er registrert ekte hussopp i bygningen.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Avvik: se egen beskrivelse angående sopp og råte.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av musesperrer og tettinger for å redusere risikoen for at mus kommer inn i bygningen. Konsekvensen av utilstrekkelig sikring er økt fare for inntrenging av skadedyr, som kan føre til skader på konstruksjonen og helseplager for beboere.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette kravet kom etter montering av bereder.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m²/42 m²

Våningshus: Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Trapperom, 2 Soverom, Kott

Andre bygg: Låve, Bod, Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 137 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.
Avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi (normal salgsverdi) skyldes markedstilpassing.

Beregninger

Årlige kostnader

Vei (avhenging av snømengde)	Kr.		10 000
Forsikring	Kr.		25 000
Vann/avløp	Kr.		10 000
Vedlikehold	Kr.		30 000
Kommunale avgifter	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**85 000**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 700 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**250 000**

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 240 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**210 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**110 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**70 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**640 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 650 000**

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

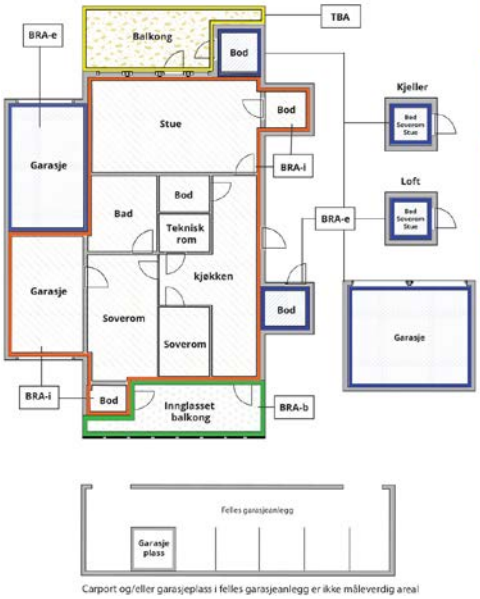
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

	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	42			42	13		42
Etasje 2						42	42
SUM	**42**				**13**	**42**	**84**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue		
Etasje 2	Trapperom, soverom, soverom 2, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takhøyde 1. etg ca 201- 205 cm
Takhøyde i 2. etg er under 190 cm.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for boligen i kommunens arkiv. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens planløsning, rominndeling og bruk mot offentlig godkjente tegninger. Eventuelle bygningsmessige endringer eller bruksendringer kan følgelig ikke verifiseres.

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		96		96	
SUM		**96**			
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Boder/lager	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			

SUM BRA	17

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon for tilleggsbygget. Det er derfor ikke kontrollert om bygget er oppført i samsvar med eventuelle godkjenninger eller om tiltaket er søknadspliktig/søknadsfritt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Lars Rype	Takstingeniør
	Petter Mæhlum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	189	4		0	48000 m²	Beregnet areal ut i fra gradskart.no	Eiet

Adresse
Myrbråtaveien 11

Hjemmelshaver
Mæhlum Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Øverskogen ca. 10 km. utenfor Sylling sentrum.
Tomten ligger i skrånende terreng med dyrket mark rundt boligen.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig gate.
Veien er eid av flere og det er et uformelt veilag i nabolaget. Naboer har veirett over denne eiendommen.
Kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter en fordelingsnøkkel.
Økte kostnader må påregnes ved mye snø. Opplysning i følge eier.

Tilknytning vann

Ifølge eier har eiendommen privat vannforsyning fra naturlig oppkomme beliggende øverst på eiendommen. Vannkvalitet, kapasitet og forsyningssikkerhet er ikke undersøkt eller dokumentert. Det tas derfor forbehold om vannforsyningens kvalitet og kapasitet. Det anbefales at det tas vannprøve for analyse ved et godkjent/akkreditert laboratorium, slik at vannets hygieniske og kjemiske kvalitet kan dokumenteres.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Avløpsanlegget tilfredsstiller ikke dagens krav. Ifølge Lier kommune bør eksisterende avløpsløsning oppgraderes slik at den tilfredsstiller gjeldende krav. Kommunen opplyser videre at anleggseier må påregne at det kan bli gitt pålegg om stans av eksisterende utslipp og krav om oppgradering av avløpsløsningen.

Det bør undersøkes om det er mulig å etablere en felles avløpsløsning for flere av eiendommene i området. En eventuell felles løsning kan bidra til å fordele kostnadene knyttet til prosjektering, etablering og drift av nytt avløpsanlegg. Muligheten for en slik løsning er ikke nærmere avklart.

Det gjøres videre oppmerksom på at eier av avløpsanlegg kan ha ansvar for skade som skyldes manglende kapasitet eller utilstrekkelig vedlikehold.

På bakgrunn av opplysningene fra kommunen må fremtidige kostnader til oppgradering eller utskifting av avløpsanlegget påregnes. Omfang, valg av løsning og kostnader er ikke avklart og inngår ikke i rapportens kostnadsestimat.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomta består av jorder på ca 24 dekar og skog på ca 21 dekar.
Det er driveplikt på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedrørende eiendommen. Eventuelle heftelser, servitutter og andre tinglyste bestemmelser må avklares ved henvendelse til megler eller selger og/eller ved kontroll av eiendommens grunnboksopplysninger.

Heftelser, servitutter og øvrige rettigheter eller forpliktelser er ikke vurdert av takstmannen med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for forhold, feil, mangler, heftelser eller bestemmelser som ikke er opplyst eller på annen måte gjort kjent ved gjennomføringen av oppdraget.

Taksten er utarbeidet på grunnlag av utført besiktigelse, fremlagt dokumentasjon og øvrige tilgjengelige opplysninger, og er gjennomført i henhold til god takstskikk. Bygningen er SEFRAK-registrert, nærmere opplysninger ang. dette kan innhentes hos fylkeskonservatoren.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring				

Kommentar
Taksten forutsetter at bygningene er tilstrekkelig forsikret.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1934

Kommentar
Opplysning i følge eier.

Standard

Vedlikehold

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår ukjent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår ukjent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Opplysning i følge eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje med svill/treverk plassert rett på terreng, gruset gulv. Saltak tekket med shingel. Vippeport og gangdør.
Det er bygget en enkle carport med lav høyde ved siden av garasje.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en ren beskrivelse.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Skaderapport		Rapport fra Mycoteam vedrørende soppangrep	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

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.



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

Mæhlum, Petter
28.10.2026
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

Petter Mæhlum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myrbråtaveien 11
3410 Sylling

3312-189/4/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Etter forliggende opplysninger er husets historie: Det skal være bygd som laftet en etasjes hus med svalgang rundt 1850. Det ble ombygd med 2. etg. med to rom, svalgang innebygd til gang og utvidet kjøkken og panelet rundt 1910. Det ble rehabilitert/modernisert til slik det er nå, nytt yttertak og bad etablert rundt 1980. Etter overtakelse er det utført 2006 Skiftet Ytterdør 2006 Montert takrenne bakside 2007 og 2013 Skiftet vinduer 2012 Skiftet Terrasse dør 2010 - 15 Skiftet Ytter panel 1. etg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Bache Byggsevice

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp møne med nye lekter, lagt på møne bånd og skiftet ødelagte møne stein.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Låven skal være bygd 1934 2006 Montert inn manglende støtte bjelker i reisverket. Fjøs omgjort til to stall bokser. Takrenner montert øvreside 2009 Stall tatt i bruk som verksted/hobbyrom 2021 Skiftet tre nederste lekte rader for takstein (mot jordet) Fra 2006 er det hver sommer skiftet ødelagte takstein.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Huset er "ikke helt i vater" Under alle gjennomførte endringer og moderniseringer av et gammelt laftehus er ikke alle skeivheter og setninger utbedret. Men de er delvis rettet opp så overflatene er stort sett OK. Laftehuset står stødig på stein pilarer på fjell. Jeg er ikke kjent med setningsskader i grunnen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Ved snøsmelting og mye regn blir det vått på kjeller gulvet . Vann renner på fjellet under huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Etablert "voll" foran huset og avlednings grøfter for å lede overflatevann vekk fra huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Viser til Inspeksjons rapport 202609443 av 13.10.2026 fra Mycoteam
Skaden er ikke utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Avløp med septiktank og sprede grøfter antas etablert under ombyggingen på 1980-tallet

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Har vært pipe brann hos tidligere eier før 2006

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert inner rør i pipeløpet. Ovn i stuen er til koblet

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt ildsted/ovn Ingen avvik, anmerkninger ved tilsyn fyringsanlegg 2012

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Ved El tilsyn 20.11.23 ble det påvist:
- Det hadde vært varmegang i tilkoblingsklemmer på primærsiden av kortslutningsvern
- Jordelektrode manglet
- Det var 25A Stikkkontakt på låvekurs med 32A sikring
Manglene er utbedret, utbedringene godkjent og rapport avsluttet 01.12.23

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Skjeggerud Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: - Skiftet tilkoblingsklemmer på primærsiden av kortsluningsvern - Etablert ny jordelektrode - Skiftet stikkontakt låvekurs

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Skjeggerud Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Modernisering sikringsskap. Montert automatsikringer og nye kurser til bad og kjøkken Montert overspenningsvern.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

Eiendommen er pålagt driveplikt av dyrkbar mark

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Den er modernisert underveis fra oppføring ca 1850

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Da avløpsanlegget er septiktank med spredegrøfter er vi varslet av kommunen at det kan komme krav om oppgradering/modernisering av avløpsanlegget.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Garasjen med bodtilbygg er gammel og sliten og har behov for oppgradering

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Myrbråtavegen er privat vei fra Øverskogveien opp til nr 14 og går over eiendommen med adkomst til nr 14 og kjøring med renovasjonsbiler.

Driftsutgiftene med vedlikehold og snøbrøyting av Myrbråtavegen organiseres og fordeles mellom oppsitterne.

Renovasjon er delt på sommer og vinter. Om vinteren (1. November - 30. April) plasseres beholderne ned ved Øverskogveien. Om sommeren ved eiendommene.

Det er fiberkabel fram til bolighuset med terminal i stuen. For Bredbånd og TV levert av Viken Fiber/ALTIBOX. Nedgravd Fiberkabel går over eiendommen fra nr. 9 til nr. 11 og videre til nr. 14.

Postkasse på samlestativ ved Øverskogveien

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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Inspeksjonsrapport

Myrbråtaveien 11
3410 SYLLING

SKADEADRESSE

202609443
PROSJEKTNUMMER

Skadekartlegging av råtesoppskader
EMNE

Jan Ola Pursti-Fodnes
RAPPORTANSVARLIG

13.10.2026
RAPPORTDATO

DERES REF.

Mona Mæhlum
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Mona Mæhlum
INSPEKSJON	Utført 07.10.2026 av Hege Bull Jenssen og Jan Ola Pursti-Fodnes
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	Mona og Petter Mæhlum, huseier Steinar Kronstad, Drogseth Bygg AS

RAPPORT UTARBEIDET AV: Jan Ola Fodnes
rådgiver

TELEFON: 90535588

EPOST: jof@mycoteam.no

VEDLEGG: Faktablad om ekte hussopp, hvitkjuke og råteborebille

KOPI

RAPPORT GODKJENT AV: Hege Bull Jenssen
avdelingsleder råte og konstruksjon

DOKUMENTET ER KORREKTURLEST OG DIGITALT SIGNERT ETTER MYCOTEAMS RUTINER
DIGITALT SIGNERT
mycoteam.no

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Mycoteam mottok 25. september 2026 en henvendelse fra Mona Mæhlum vedrørende fukt- og råtesoppskader i en eldre enebolig i Myrbråtaveien 11, Sylling. Det var ønske om en inspeksjon for å kartlegge skadeomfanget samt avklare nødvendige utbedringstiltak. Det var mistanke om skader av ekte hussopp.

1.2 Bygning/konstruksjon

Eldre enebolig hvor den opprinnelige delen ble oppført i laftet tømmer omkring 1850. Bygningen hadde opprinnelig svalgang som ble bygget inn omkring 1910, samtidig som det ble etablert kjøkken og bygningen ble utvendig panelert. Omkring 1980 ble bygningen modernisert med blant annet etablering av 2. etasje og tilhørende trapperom, samt utforing av yttervegger. Det ble også utført grøftearbeider rundt bygningen. Terrassen ble oppført på 2000-tallet.

Bygningen har et delvis utgravd kjellerrom med stedvis støpt gulv. Delvis grunnmur i gråsteinsmur. Deler av bygningen er oppført direkte på stedlige jordmasser uten fuktsikring mot grunnen. Flere av trekonstruksjonene ligger i direkte kontakt med jordmasser. Det er grovt bindingsverk på utsiden av den opprinnelige laftede konstruksjonen.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner er foretatt utvendig av avdekkede deler av innebygd svalgang og i kjellerrommet.
- Det er tatt fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjonen.
- Materialprøver er tatt med for analyse av skadegjørere.

Måling av fuktighet i treverk (vekt-%) er foretatt med Brookhuis AB-Wood Moisturemeter. Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på 20 vekt-% eller lavere karakteriseres som tørt i ordinære trekonstruksjoner (ref. veiledning til Tek og NS3512). I konstruksjoner med redusert uttørkingsevne anbefales <15 vekt-%. Avleses det høyere verdier enn 28 vekt-% er det fritt vann i trematerialet.

2. Observasjoner og resultater

2.1 Kjellerrom

Kjellerrommet har delvis støpt gulv, mens øvrige deler består av jordmasser og stein. Deler av etasjeskillet mot 1. etasje ligger i direkte kontakt med grunnen, uten fuktsikring. Det er montert et punktavsug for å øke ventilasjonen i kjelleren (foto 1).

I sørvestlig hjørne ble det registrert omfattende råtesoppskader i de tre innerste stokkene (stokk 1-3) i etasjeskillet mot 1. etasje. Stokkene er nummerert fra vest mot øst, i retning kjellerinngangen. Skadene er særlig omfattende i de indre delene av stokkene, hvor treverket er betydelig nedbrutt. Det ble målt en trefukt på henholdsvis 47, 26 og 27 vekt-% i stokk 1-3 (foto 2) dvs. vått til oppfuktet. Det ble observert fersk soppvekst (fruktlegemer av ekte hussopp) frem til i enden av stokk 3 og i deler av fakket mellom stokk 3 og 4 (foto 3). I stokk 4 ble det ikke registrert synlige tegn til råtesoppskader, og trefukten ble målt til 19 vekt-%.

Langs den nordlige delen av kjelleren ble det registrert eldre råtesoppskader med en dybde på ca. 1-2 cm i endene av flere stokker som ligger i kontakt med jordmasser. Det ble målt 38 vekt-% trefukt i stokk 6 dvs. vått (foto 5).

I motsatt ende av kjelleren, mot øst, ble det registrert eldre råtesoppskader i stokk 11 (foto 6). Det ble målt 29 vekt-% trefukt i stokk 11 dvs. vått, mens stokk 10 og 9 hadde trefukt på henholdsvis 22 og 24 vekt-% dvs. oppfuktet. Materialprøve fra stokk 11 (tabell 1, prøve 1) viser at råtesoppskadene er forårsaket av hvitkjuke med sekundært angrep av råteborebille.

Til venstre for kjellerinngangen ble det observert en trekasse med materialer i direkte kontakt med jordmassene. Det ble ikke registrert synlige råtesoppskader i disse materialene, men det forekom saltutfellinger og rust på spiker, som indikerer fuktbelastning (foto 7).



Foto 1. Oversiktsbilde av kjeller. Grunnen består av betong, stein og jordmasser. Det er installert et punktavsug for å øke ventilasjonen. Sørvestlig hjørne er indikert med rød pil.



Foto 2. Kjeller, sørvestlig hjørne. Omfattende skader av ekte hussopp i stokk 1-3. Det ble målt trefukt på over 20 vekt-% i alle tre stokkene. Stokkene er nummerert fra innerst (vest) til ytterst (øst, inngang kjeller).



Foto 3. Kjeller, sørvestlig hjørne. Det ble observert fersk vekst av ekte hussopp i enden av stokk 3 og deler av fakket mot stokk 4. Stokkene er nummerert fra innerst (vest) til ytterst (øst, inngang kjeller).



Foto 4. Kjeller, sørvestlig hjørne. Det ble målt 25 vekt-% trefukt i stokk 3. Det er ikke tegn til råtesoppskader på stokk 4, og denne ble målt til 19 %. Stokkene er nummerert fra innerst (vest) til ytterst (øst, inngang kjeller).



Foto 5. Kjeller, nordlig side. Det ble observert gamle råtesoppskader, ikke ekte hussopp, i de ytre 1-2 cm av rundstokkene i oppleggspunktene Det ble målt trefukt på 38 vekt-% i stokk 6 dvs vått. Stokkene er nummerert fra innerst (vest) til ytterst (øst, inngang kjeller).



Foto 6. Kjeller, østlig side. Det ble observert eldre råtesoppskader i stokk 11 (bunnstokk). Prøve 1 er tatt av stokk 11. Det ble målt trefukt på over 20 vekt-% i alle tre stokkene. Stokkene er nummerert fra innerst (vest) til ytterst (øst, inngang kjeller).



Foto 7. Kjeller, til venstre for inngang. Det er observert trevirke i direkte kontakt med jordmasser. Det ble ved inspeksjonstidpunktet ikke observert tegn til råtesoppskader, men rustne spiker og saltutslag indikerer fuktbelastning.

2.2 1.etasje, sørvestlig hjørne

Utvendig

I sørvestlig hjørne var ytterkledningen og deler av den utenpåliggende konstruksjonen avdekket i forkant av inspeksjonen. Det ble registrert omfattende råtesoppskader og overflatevekst av ekte hussopp i de nedre laftestokkene og lafteknutene. Treverket var stedvis sterkt nedbrutt, og skadene omfatter de seks nederste stokkene i varierende grad. Materialprøven fra lafteknuten (tabell 1, prøve 2) dokumenterer at skadene er forårsaket av ekte hussopp (*Serpula lacrymans*). Området som må utbedres, ble markert med blå krittspray på stedet (foto 8 og 9).

Det ble registrert omfattende råtesoppskader i de fem nederste laftestokkene i sørvestlig hjørne. Skadene i stokk 1 og 2 strakte seg inn mot terrassedøren, mens det ble observert skader i stokk 3-5 frem mot utforingen. Stokk 6 fremstod i hovedsak som uskadd i tilgjengelige deler, mens meddraget og bakenforliggende konstruksjon ikke var avdekket så ny vurdering må gjøres etter at de hussoppangrepene laftestokkene er fjernet. Det ble ikke registrert synlige råtesoppskader i stokk 7-10 utover i selve lafteknutene. Det ble i tillegg registrert begynnende råtesoppskader i enden av en laftestokk inn mot omramming ved terrassedøren (foto 10). På undersiden av trappereposet mellom 1. og 2 etasje ble det observert omfattende vekst av ekte hussopp (foto 11). Skadene fortsetter videre inn mot

gangen i 1. etasje. På den vestvendte ytterveggen i svalgangen ble det registrert ytterligere råtesoppskader i bindingsverket og i bunnsvillen. Det ble observert fersk soppvekst i bunnsvillen, og det er uvisst om skadene strekker seg utover det allerede avdekkede området (foto 12 og 13). Tilfarere tilknyttet det grove bindingsverket er i dirkete kontakt med jordmassene, uten synlig fuktsikring.

I gangen innenfor det skadede ytterhjørnet/trappereposet ble det registrert omfattende soppvekst bak innvendig panel. Det forekom betydelig soppvekst i nedre del av konstruksjonen, og skadene ser ut til å fortsette innover i gangen. Gulvet i gangen er belagt med linoleum, og det er foreløpig uavklart hvilket skadeomfang det er under gulvbelegget. Det ble målt høy trefukt i den nedre delen av lafteveggen bak panel og gulvlist på 99 vekt-%. Omtrent 20 cm høyere opp ble det målt 49 vekt-%, mens trefukten ca. 50 cm over nedre målepunkt var 25 vekt-%. Det ble videre utført målinger i kledning bak gulvlist, hvor det ble målt 58 og 50 vekt-% i panelbord siden av avdekket vegg. Videre innover i gangen ble det målt 18 og 16 vekt-% (foto 14), mens en måling ca. 30 cm over gulvlisten viste 21 vekt-%. I trapperommet ved reposet ble det ikke registrert synlige råtesoppskader på innvendige overflater, men det ble observert betydelig svikt i reposet (foto 15).



Foto 8. Utvendig oversiktsbilde av sørvestlig hjørne. Det er observert omfattende råtesoppskader av ekte hussopp i ytterhjørnet av laftekassen og den innebygde svalgangen. Området som må utbedres er indikert med blå krittspray.



Foto 9. Utvendig, sørvestlig hjørne. Det ble observert omfattende råtesoppskader forårsaket av ekte hussopp og sterkt nedbrutt virke i de nedre lafteknutene i tømmerkassen.. Prøve 2 ble tatt her.



Foto 10. Utvendig, sørvestlig hjørne. Det ble observert begynnende råtesoppvekst i enden av laftestokk inn mot omramningen av terrassedør.



Foto 11. Utvendig, sørvestlig hjørne. Det ble observert omfattende vekst av ekte hussopp i underkant av sponplatene under repos i trappen mellom 1. og 2. etasje..



Foto 12. Utvendig, sørvestlig hjørne, vestvendt vegg. Det ble observert videre hussoppskader i bindingsverket og på bunnsvill, indikert med rød pil.



Foto 13. Utvendig, sørvestlig hjørne, vestvendt vegg. Det ble observert frisk vekst av ekte hussopp i bunnsvill, se foto 12.



Foto 14. 1. etasje, gang, sørvestlig hjørne. Det ble observert omfattende vekst av ekte hussopp videre inn i gang. Det ble målt trefukt på over 20 vekt-% 50 cm fra avdekket panel både vertikalt og horisontalt.



Foto 15. Trapperom, repos, sørvestlig hjørne. Det var ikke tegn til hussoppskader mot romside i trappen mellom 1. og 2. etasje med unntak av betydelig svikt i gulvet i reposet.



Foto 16. Kartutsnitt over eiendommen, eneboligen er indikert med blå ring. Nord er gitt ved rød pil.
Kilde: Kartverket.

2.3 Analyseresultater

Tabell 1. Resultater av materialprøveanalysene (lysmikroskopi, prøvesett 110177), 07.10.2026.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (338424)	Kjeller, bunnstokk (11) til høyre for inngangsdør (sett uten ifra), etasjeskiller (bjelkelag)	Tre- og soppmateriale	Råteborebille (*Hadrobregmus pertinax*)
			Hvitkjuker (*Antrodia* sp.)
			Edderkoppspinn
2 (338425)	Utvendig, 1. etasje, sørvestlig hjørne, lafteknute	Tre- og soppmateriale	Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*)

Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*) regnes som den mest alvorlige råtesoppen som forekommer i hus, fordi den har en stor utbredelsesevne selv til tørre områder og den gir en kraftig vednedbrytning (brunråte). Med vedvarende gunstige vekstbetingelser (tilgang på bl.a. fuktighet og kalk), kan soppen i løpet av få år bryte ned angrepet treverk og spre seg hurtig slik at utbedringstiltakene som regel blir omfattende og kostbare. Utskiftning av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig. I tillegg må tilstøtende murverk kjemikaliebehandles med soppdrepende middel beregnet for hussoppsanering. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppen.

Hvitkjuker (*Antrodia* sp.) er vanlige skadegjørere på trematerialer som utsettes for høy fuktighet/lekkasjer, gjerne i kombinasjon med høy temperatur. Soppene har liten evne til å spre seg inn i friskt og tørt treverk, men kan lokalt forårsake omfattende skader. Utskifting av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppslekten.

Råteborebille (*Hadrobregmus pertinax*) er en matt, svart og ca 4-6 mm lang bille (noe større enn stripet borebille). Angrep av råteborebille forekommer i råtesoppskadet trevirke, og de kan registreres ved at det oppstår sirkelrunde flyvehull på ca 2-3 mm i diameter. Larvene er 6-7 mm lange, gulhvite med gulbrunt hode. Det er larvene som gnager i råtesoppskadet trevirke. De har en utviklingstid på ca 2-3 år. Larvene kan ikke forårsake skader i friskt treverk, og ved å utbedre råtesoppskadene vil eventuelle aktive skader av råteborebille bli utbedret samtidig. Vi viser for øvrig til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av billen.

3. Vurdering / videre tiltak

Det er registrert omfattende råtesoppskader i sørvestlig hjørne av bygningen, både i laftekassen og den innebygde svalgangen. Analysen bekrefter angrep av ekte hussopp (*Serpula lacrymans*). Forekomsten av frisk soppvekst og svært høye trefuktverdier (over 28 vekt-% tilsvarer fritt vann i trematerialet) viser at skaden er i aktiv vekst. Skadene strekker seg inn i tilstøtende konstruksjoner, og ytterligere avdekkinger er nødvendig for å kartlegge det fulle skadeomfanget og avklare nødvendige utbedringstiltak. Områder hvor det må gjøres ytterligere avdekkinger er under terrassedør, videre innover i gangen og bunnsvill i ytre bindingsverk vestvendt yttervegg. Samt at gulvet må avdekkes i hele gangen/underside trapp og på innvendig side av laftekassen så langt det registreres skader av ekte hussopp.

De øvrige råtesoppskadene i kjelleren er hovedsakelig av eldre karakter og forårsaket bl.a av hvitkjuke (*Antrodia* sp.). Også her må det foretas ytterligere avdekkinger for å avklare skadeomfanget og vurdere konstruksjonenes reststyrke. Hele gulvbjelkelaget i 1. etasje bør nok byttes og bygges opp igjen med en fuktsikker løsning.

Den omfattende fuktbelastningen vurderes i stor grad å ha sammenheng med manglende fuktsikring mot grunnen og trekonstruksjoner i direkte kontakt med jordmasser. Det er avgjørende at fukttilførselen begrenses ved etablering av drenering og fuktsikring, samt at

direkte jordkontakt unngås. Dette er sentrale prinsipper som må følges for å forhindre videre skadeutvikling og nye råtesoppskader.

Slik vi vurderer det vil utbedring av hussoppskaden samt øvrige råtesoppskader i etasjeskillet i 1. etasje medføre omfattende avdekking og fjerning av gulvkonstruksjoner, slik at boligen blir ubeboelig i utbedringsfasen.

4. Anbefalte tiltak

4.1 Generelle anbefalinger for utbedring av hussoppskader og andre råtesoppskader

Ekte hussopp utbedres tradisjonelt ved omfattende bygningstekniske inngrep sammen med kjemikaliebehandling:

- Stans fukttilførselen.
- Identifiser utbredelsen av skaden.
- Fjern alt angrepet treverk med en sikkerhetssone på ca. 0,5 meter (i lengderetningen) inn i friskt treverk.
- Treverk som skal legges inn i soppangrepet område skal være trykkimpregnert, klasse AB. Dersom det er kappet i treverket som legges inn i angrepet område, behandles kappflatene med soppdrepende kjemikalier beregnet for hussoppsanering.

Langtidserfaringen med utbedring etter denne metoden er meget gode når det ikke oppstår nye fuktproblemer, og metoden gir også en viss sikkerhet ved fremtidige fuktproblemer, på grunn av kjemisk beskyttelse av treverk og murverk.

Skader av andre råtesopp enn ekte hussopp, som hvitkjuke, utbedres uten bruk av kjemikalier. All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Mindre omfattende skader kan renhugges.

Forholdsregler ved utbedring av hussopp-/råtesoppskader

I forbindelse med utbedring av hussopp/råteskader bør man ta visse forholdsregler. Råtesoppskadet treverk er ofte i større eller mindre grad også infisert av muggsopp. Det er uheldig å puste inn muggsoppsporer i store mengder. Dessuten er det fare for spredning av muggsoppsporer til omkringliggende områder. De som utfører riving/saneringsarbeidet anbefales å benytte støvmaske (eventuelt friskluftmaske) ved arbeidet. For å beskytte tilstøtende rom/bygningsdeler bør dører/åpninger tettes med bygningsplast. Alternativt kan man montere en avtrekksvifte som skaper undertrykk i det aktuelle rommet slik at muggsoppinfisert luft føres ut av bygningen og ikke inn i tilstøtende boligrom.

Vennligst ta kontakt med Mycoteam v/ Jan Ola Pursti-Fodnes hvis det er spørsmål til denne rapporten og for videre oppfølging når tiltakene over er utført.



Sporepulver fra frukt-legemer av ekte hussopp farger omgivelsene rustbrune.



Del av knebukk på bygård-loft med kraftig angrep av ekte hussopp. Soppen sees på bildet i form av hvitt overflatemycel og som lyse mycelstrenger.

Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*)

Ekte hussopp danner et hvitt, kraftig soppmycel som kan dekke store flater, gjerne kombinert med pannekakeliknende, brune fruktlegemer som produserer rødbrune sporer. Typisk er også et kraftig strengmycel. Eldre strenger blir karakteristisk sprø. Soppmycel og strenger kan ofte vokse på og over uorganiske materialer. Angrepne trematerialer får ofte store sprekkeklosser.

Ekte hussopp er den mest fryktede skadesoppen i hus. Dette fordi soppen meget raskt gir en kraftig brunråte, den har stor utbredelsesevne, og saneringstiltak er ofte omfattende og kostbare. Ekte hussopp er vanligst i eldre bygninger, men forekommer også i nyere bygg.

Ekte hussopp angriper trematerialer med en fuktighet mellom 20-50%. Den kraftigste veksten finner sted ved en trefuktighet mellom 20-30% og samtidig en temperatur på 18-20°C. Ved temperaturer over 28°C stopper veksten, og soppen dør ved lengre tids oppvarming over 40°C.

Tre som er angrepet får først en gråbrun farge. Etterhvert blir veden mer rødbrun og går over i en karakteristisk brunråte. Veden får dype skrumpe-revner, og det dannes store sprekkeklosser. Ved nedbrytningen frigis vann, noe som ofte kan sees på soppens overflate i form av væskedråper.



Råteskade i gulvbjelke forårsaket av ekte hussopp. Det rødbrune fruktlegemet sitter under bjelken. Typisk er at det dannes store sprekkeklosser i det angrepne trematerialet.

Tlf: +47 469 75 500 | Fax: + 47 22 46 55 52 | e-post: mycoteam@mycoteam.no | Besøksadr.: Børrestuveien 3 | Postadr.: Pb 5, Blindern, 0313 OSLO
IBAN: NO47 1654 0706 720 | Bankkontonr.: 1654.07.06720 | Organisasjonsnr.: 940351022 | www.mycoteam.no | side: 1/2

MYCOTEAM

Bemerkninger

Ekte hussopp finnes kun på trematerialer som er i forbindelse med basisk materiale. Det kan være gammel kalkholdig mørtel i en teglvegg, stubbe-loftsleire eller kalkpuss på trematerialer. Ekte hussopp er vanligst å finne i gulvkonstruksjoner i bygninger.

Ekte hussopp kan forveksles med flere nærstående hussopparter. Falsk hussopp (*Serpula pinastri*) er tynnere enn ekte hussopp og fruktlegemet har en mer "tannet" overflate enn ekte hussopp. Tømmernettsopp (*Serpula himantioides*) er derimot tynn og skorpeformet. Disse og andre arter kan være like aggressive som ekte hussopp, men trenger høyere fuktighet enn ekte hussopp for å utvikle seg. Disse soppene får sjelden gunstige vilkår, og de vil derfor oftest være mindre alvorlige skadegjørere.

Vann og næringsstoffer kan fraktes over lengre avstander ved hjelp av soppens strengmycel. Disse strengene kan bli opp til én cm tykke og er i stand til å vokse gjennom murfuger, bak murpuss og over metall og andre uorganiske materialer. Ekte hussopp sprer seg derfor lett til friskt trevirke og andre steder i bygningen. Soppen kan også vokse gjennom gavlvegger og inn i naboeiendommer. Til disse nye stedene fraktes vann og nærings-stoffer gjennom strengmycelet. Vannet kan fraktes over avstander på opptil 10 meter.

Strengene er karakteristisk sprø i tørr tilstand. Soppen kan overleve uttørring i en dvaletilstand i flere år.

Unge angrep av ekte hussopp i god vekst har et kraftig, hvitt overflatemycel. Dette får ofte gule og rødlige flekker og blir etterhvert mer grålig. Fruktlegemet blir opp til 1 cm tykt og har brune folder og rynker på overflaten. Her produseres soppens sporer. Sporene kan man ofte se som et fint brunt støv i hus hvor det finnes fruktlegemer av hussopp.

Behandling

Det er meget viktig å stoppe et angrep av ekte hussopp tidligst mulig slik at soppen ikke får tid til å spre seg. Bekjempelse av et hussopp angrep innebærer at:

- All fukttilgang må stanses.
- Alt angrepet materiale må fjernes. Da det ofte er sopptråder i tilstøtende materialer, fjernes også dette med en sikkerhetssone på en meter der materialet ligger inn mot murverk, f.eks. bjelkehoder, spikerslag, o.l. Ellers er en sikkerhetssone på 50 cm påkrevd.
- Nye materialer skal være trykkimpregnert. Dette er spesielt viktig der materialene legges på tidligere angrepne teglvegger o.l. Kappflater som legges inn i slike områder skal behandles med et soppdrepende middel.
- Soppen vokser ofte på og gjennom murverk. Av den grunn må fuger i teglvegger krasses, samt at teglveggene eventuelt må hullbores, for så å impregneres med soppdrepende middel. Murverk behandles med en sikkerhetssone på en meter fra sist synlig registrert angrep. Alle synlige rester av ekte hussopp fjernes.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

MYCOTEAM

Behandling

All fukttilgang må stanses.

Angrepet trematerialer fjernes med en sikkerhetssone på omlag 20 cm fra sist synlige angrep. Dette fordi soppens tråder (hyfer) finnes i materialet før råten blir synlig. Hvis det er fare for ny oppfukting av treverket erstattes materialet med trykkimpregnert virke.

Kjemisk sanering er ikke nødvendig, dessuten angriper hvitkjukene ofte kjerneveden, og denne er det ikke mulig å impregnere med soppdrepende midler.

Hvitkjuker (*Antrodia* sp. m.m.)

Hvitkjuker (tidligere tømmersopp) danner hvite til bleke, puteformede fruktlegemer med fine porer på undersiden. Ofte forekommer hvite og bøyelige strenger og hvitkjukene kan danne et hvitt overflatemycel. Angrepne trematerialer får store sprekkeklosser. Hvitkjuker krever generelt høy fuktighet.

Hvitkjukene forekommer vanligvis i deler av huset som er utsatt for høy fuktighet og som samtidig har høy temperatur. Soppene angriper ofte trematerialer i forbindelse med bad, eller man finner dem i takkonstruksjoner.

Hvitkjukene trenger en fuktighet på 40-50% vektprosent og en temperatur mellom 25 og 40°C for å utvikle seg. Dette er høyere fuktighet og temperatur enn det både ekte hussopp og kjellersopp er i stand til å leve under. Hvitkjukene kan også forårsake betydelige skader i krypekjellere.

I angrepet trematerialer dannes sprekkeklosser. Enkelte av hvitkjukene danner under gode vekstforhold et hvitt overflatemycel med hvite bøyelige strenger. Strengmycelet forblir mykt selv ved tørking. Soppene har evne til å overleve lengre tørkeperioder.

Fruktlegemene dannes sjelden i hus. Disse er hvite, puteformede og har små porer på undersiden.



Fruktlegeme av rekkekjuke (*Antrodia serialis*) i kjellertak.

Tlf: +47 469 75 500 | Fax: + 47 22 46 55 52 | e-post: mycoteam@mycoteam.no | Besøksadr.: Børrestuveien 3 | Postadr.: Pb 5, Blindern, 0313 OSLO
IBAN: NO47 1654 0706 720 | Bankkontonr.: 1654.07.06720 | Organisasjonsnr.: 940351022 | www.mycoteam.no | side: 1/2

Bemerkninger

Hvitkjuker brukes som en samlebetegnelse på flere beslektede sopper, noe som forklarer variasjonen i utseende. De hvite bøyelige strengene er imidlertid karakteristiske. Angrep kan forveksles med angrep av ekte hussopp, spesielt er råtestrukturen i veden lik den som dannes ved angrep av ekte hussopp.

Hvit tømmerkjuke kan som ekte hussopp danne et kraftig hvitt overflatemycel. Soppene kan imidlertid skilles på strengenes karakteregenskaper og fruktlegemenes utseende.



Såkalte mørkelegemer som av og til dannes når lystilgangen er dårlig.



Trematerialе nedbrutt av hvitkjuke.



Fruktlegeme av rekkekjuke (*Antrodia serialis*).

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0313

MYCOTEAM

Behandling

Det er ikke behov for å benytte kjemikalier for å fjerne råteborebiller. Hvis det oppdages hull i trevirke er det viktig å undersøke om det er råtesoppskader i trevirket og hvilken råtesopp som er skadegjører (skadegjører må avgjøres av fagpersonell). Skader av råteborebiller vil bli fjernet i forbindelse med utbedring av råtesoppskadene.

Råteborebille (*Hadrobregmus pertinax*)

Angrep av råteborebille oppstår bare i råtesoppskadet trevirke (sekundær skadegjører). Råteborebiller kan registreres ved at det oppstår sirkelrunde flyvehull. Utvokste biller er matte, svarte og ca 4-6 mm lange (noe større enn stripet borebille). Larvene er 6-7 mm lange, gulvhvite med gulbrunt hode. Det er larvene som gnager i råtesoppskadet trevirke og de har en utviklingstid på ca 2-3 år. Råteborebille blir også kalt munkehette og stivnakke.

I trematerialer som er angrepet av råteborebille vil det oppstå en kombinasjon mellom flyvehull og gangsystemer. Flyvehullene er 2-3 mm i diameter, men gangene er en del større. Over tid vil angrepet trematerialer gå nesten i oppløsning, og bare den harde høstveden står igjen. Råteborebillen finnes over hele landet, men arten kan betraktes å være mer "vanlig" langs kysten i og med generelt fuktigere og varmere klima med påfølgende høyere risiko for at det oppstår råteskader i trevirket.



Råtesoppskader i bjelke i kjeller. Det sees ganger etter råteborebille i underkant av bjelken.



Råteborebilleangrep i allerede råtesoppskadet treverk. Trevirket er mye nedbrutt.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

Tlf: +47 469 75 500 | Fax: + 47 22 46 55 52 | e-post: mycoteam@mycoteam.no | Besøksadr.: Børrestuveien 3 | Postadr.: Pb 5, Blindern, 0313 OSLO
IBAN: NO47 1654 0706 720 | Bankkontonr.: 1654.07.06720 | Organisasjonsnr.: 940351022 | www.mycoteam.no

(6)

Lier kommune

Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Ferdigattest

(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr. 189/4,7

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 189 br.nr. 4,7 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Sylling

Lier bygningsråds sak nr.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 17. desember 1984

Byggherre: Tor Arild Gunnulfsen , 3410 Sylling

Byggemelder: D.s.

Ansvarshavende: D.s.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Garasje

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 2.5.1985

Anmerkninger:

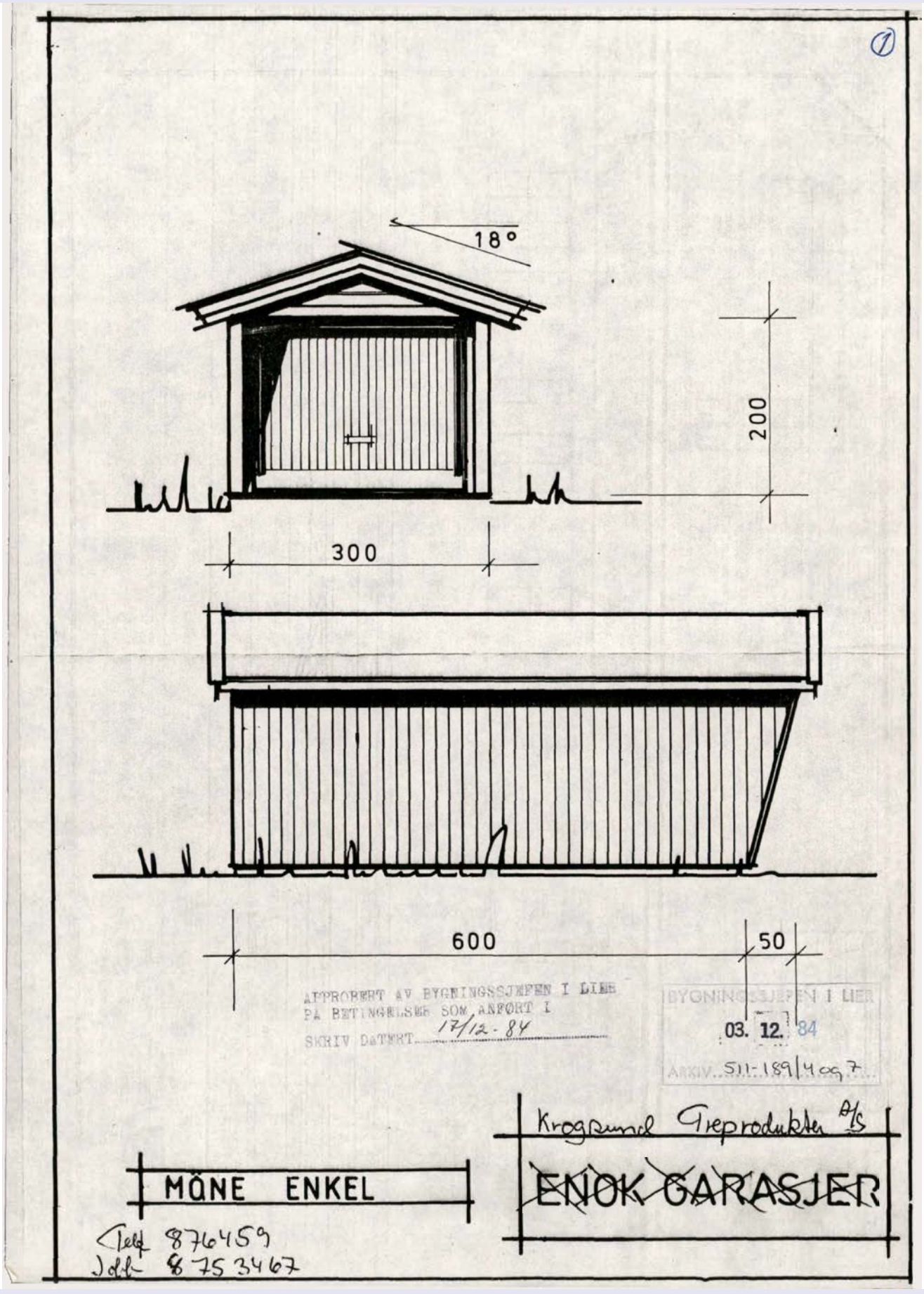
Ovennevnte byggearbeid er utført. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

3400 Lierbyen, den 2. mai 1985

Gunnar Belgum

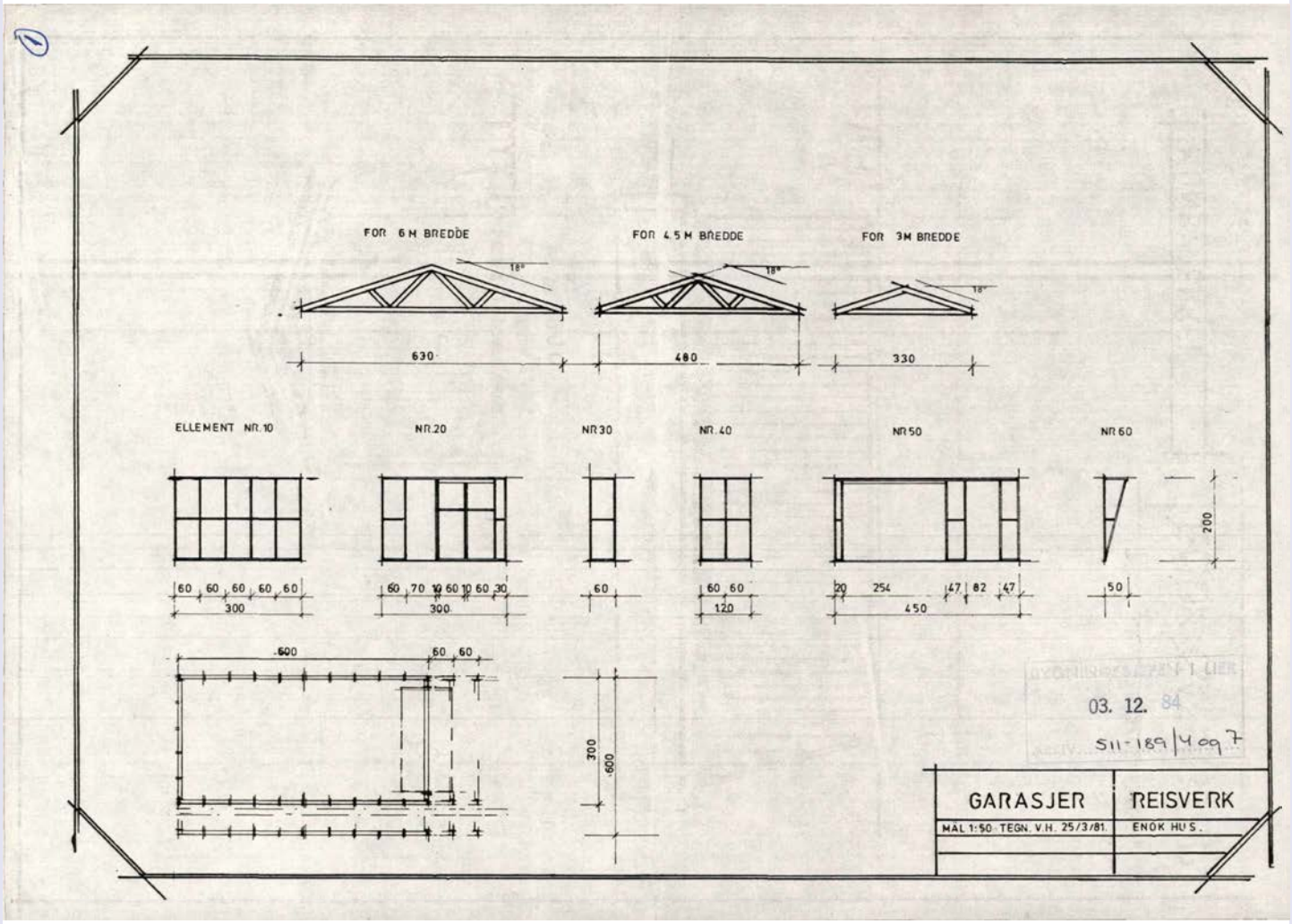
P. Bekkevold
bygm.kontr./saksb



APPROBERT AV BYGNINGSSJEFEN I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 17/12-84

BYGNINGSSJEFEN I LIER
03. 12. 84
ARKIV 511-189/4 og 7

Tlf 876459
Jdt 8 75 3467


FOR 6 M BREDDE
FOR 4.5 M BREDDE
FOR 3M BREDDE
18°
630
480
330
ELLEMENT NR. 10
NR. 20
NR 30
NR. 40
NR 50
NR 60
60 60 60 60 60
300
60 70 10 60 10 60 30
300
60
60 60
120
20 254 47 82 47
450
50
200
600
60 60
300
600
03. 12. 84
511-189/4097
GARASJER
REISVERK
MÅL 1:50 TEGN. V.H. 25/3/81.
ENØK HUS.

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

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:	**189**	Bnr.	**4**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Myrbråtaveien 11, 3410 Sylling**						

1350 Reguleringsplan

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

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Sist lagret: 03.11.2026

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

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**189**	Bnr:	**4**	|Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Myrbråtaveien 11, 3410 Sylling**						
Eier:	**Petter Mæhlum**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			**? m2. Ikke oppmålt**				

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**M2? Må måles opp.**
Byggtype:	**Bolig, Låve, garasje og to uthus.**
Angivelse av alder:	**Vi har kun bygge mappe på garasjen fra 1984.**

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

Sist lagret: 03.11.2026

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Lier
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	189/4/0/0
Anleggsadresse:	Myrbråtaveien 11
Ansvarlig:	MÆHLUM PETTER
Dato:	04.11.2026

Anleggsinformasjon

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

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømming:	18.09.2025
Dato neste tømming:	18.09.2027

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

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

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2369,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	655,-
Utestående fakturert beløp:	

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

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

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

Lier Myrbråtaveien 11 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Lier
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	189/4/0/0
Anleggsadresse:	Myrbråtaveien 11
Anleggsansvarlig:	MÆHLUM PETTER
Dato for skjema:	04.11.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	3
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	18.09.2025
Neste slamtømming:	18.09.2027

Utslippstillatelse

Ja☐ **Nei**☒

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

Generell informasjon om utslippstillatelser

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

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

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja☐ **Nei**☒

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

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

Informasjon om anlegg

Slamavskiller

- Slamavskilleren er underdimensjonert. Slamavskilleren klarer ikke å oppfylle sine funksjonskrav, inkludert fjerning av avløpssøppel, fett og suspendert stoff. Anlegget har ingen forutsetning for å klare dagens rensekrav og en underdimensjonert slamavskiller vil kunne forkorte levetiden betydelig.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

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

Begrunnelse:

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

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

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

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:

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

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

MÆHLUM PETTER
MYRBRÅTAVEIEN 11
3410 SYLLING

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/2747 Myrbråtaveien 11-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 07.03.2024 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: Ronny Thorodd Presberg

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:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	07.03.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Ronny Thorodd Presberg
Beskrivelse:	Anbefaler min 1 røykvarsler i vær etg.

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

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	189	4	0	0

Adresse:	Myrbråtaveien 11, 3410 Sylling

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	07.03.2024	
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:	07.10.2026	
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: 28.10.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Renovasjonsgebyr

Rapport for ordre 9572615

Eiendom

Adresse: Myrbråtaveien 11, 3410 SYLLING
Matrikkel: Knr 3312 / Gnr 189 / Bnr 4 / Fnr 0 / Snr 0

Saksinformasjon

Ordre-ID: 9572615
Referanse: 6026260091
Avtalenummer: 1129180
Rapportdato: 27.10.2026

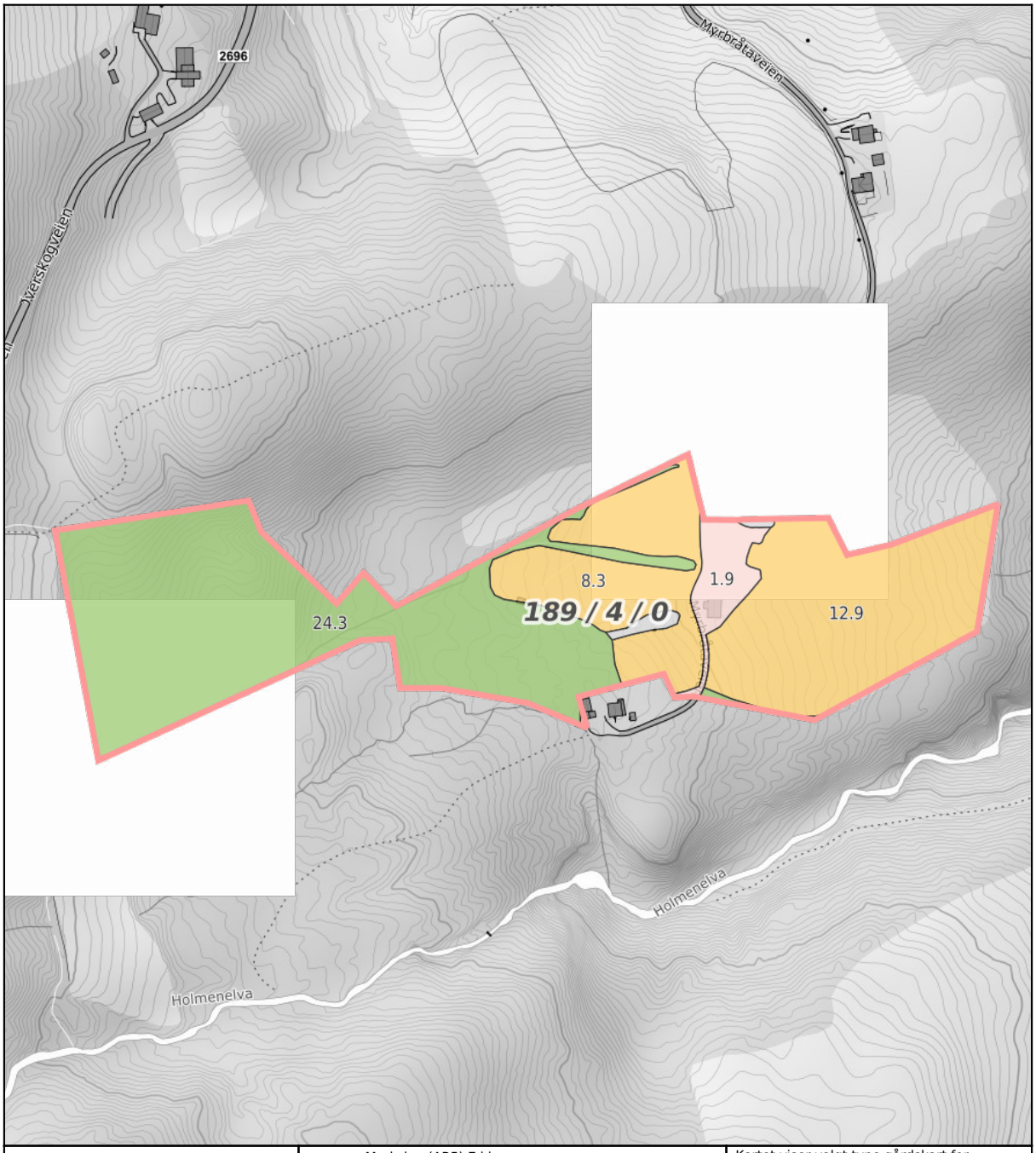
Renovasjonsinformasjon

Renovasjonsordning: Standard renovasjon
Årsgebyr: Kr 5 201
Antall terminer: 2
Neste forfall: 20.03.2027
Dersom fakturaen med denne forfallsdatoen allerede er betalt, kan du se bort fra datoen.

Økonomi

Restanse renovasjon: Kr 0
Estimert forsinkelsesrente: Kr 0,00
Forsinkelsesrenten er et estimat basert på gjeldende styringsrente + 8 prosentpoeng. Faktisk rente og krav kan avvike.

Ingen åpne restanseposter funnet.



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.11.2026 09:13
Eiendomsdata verifisert: 11.11.2026 09:13

GÅRDSKART 3312-189/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
189/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	21.2	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	21.2
Produktiv skog *	24.5	24.5
Annet markslag	0.4	
Bebygd, samf., vann, bre	2.0	2.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	48.1	48.1

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

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

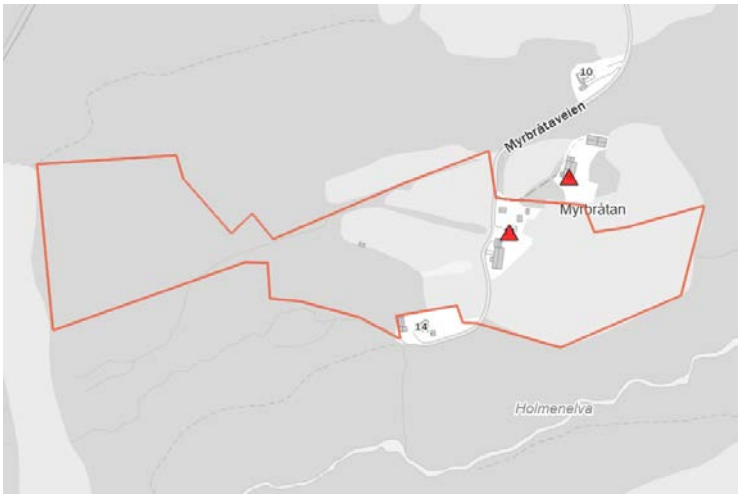
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Driftssenterpunkt
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser
Grense

Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	21.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	26.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.10.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

...

Veiledning

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 0 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Bruksområde
Bygg

Dialog

Det har stått én eller flere bygninger som er eldre enn 1900 i tiltaksområdet.

Forklaring
SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak
Ingen tiltak er nødvendige.

Veiledning
Følg rådene fra kommunen.

Veiledning

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 1 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Bruksområde
Bygg

Dialog

Det finnes én eller flere bygninger som er eldre enn 1900 i tiltaksområdet.

Forklaring
SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak
Sjekk om bygningene er oppført i kommunens kulturminneplan.

Skriv i byggesøknaden at det finnes en SEFRAK-registrert bygning i tiltaksområdet.

Veiledning
Følg rådene fra kommunen.

Veiledning

https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/93f06149-037c-48cf-b294-d166f65b6838

Ved treff på objekter med sefrakStatus = 2 i https://api.ra.no/KulturminnerSEFRAKbygninger

Bruksområde
Bygg

Dialog

Det finnes én eller flere bygninger som er eldre enn 1850 i tiltaksområdet.

Forklaring
SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Norge) er et register over alle bygninger eldre enn 1900 i Norge. SEFRAK-registreringen ble gjennomført i åra 1975-1995.

Bygninger bygd før 1900 ble registrert og kartfestet over hele landet, med unntak fra i Finnmark der bygg før 1945 ble registrert.

Mulige tiltak
Tiltak på en slik bygning er meldepliktig ifølge kulturminneloven § 25.

Ta kontakt med kommunen.

Veiledning
Følg rådene fra kommunen.

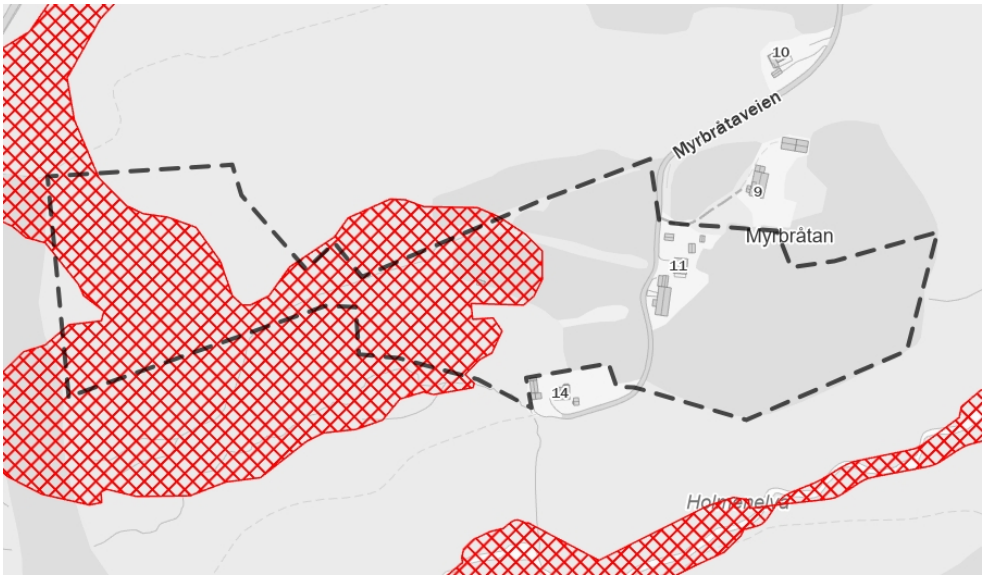
Punkter

SEFRAKSTATUS	BYGGTYPE	BYGGNR	TIDSANGIVELSE	SEFRAK_FUNK_STAT	SEFRAK_FUNK_KODE	FORHOLDANDREHUS
2	Enebolig på gårdsbruk, kan også omfatte enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet ol	140424412	-	OP	136Building for for supply of fuel and equipment: Building for permanent dwelling in connection with agriculture, fishing and hunting.	AF

ambita

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	19.10.2026	
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.

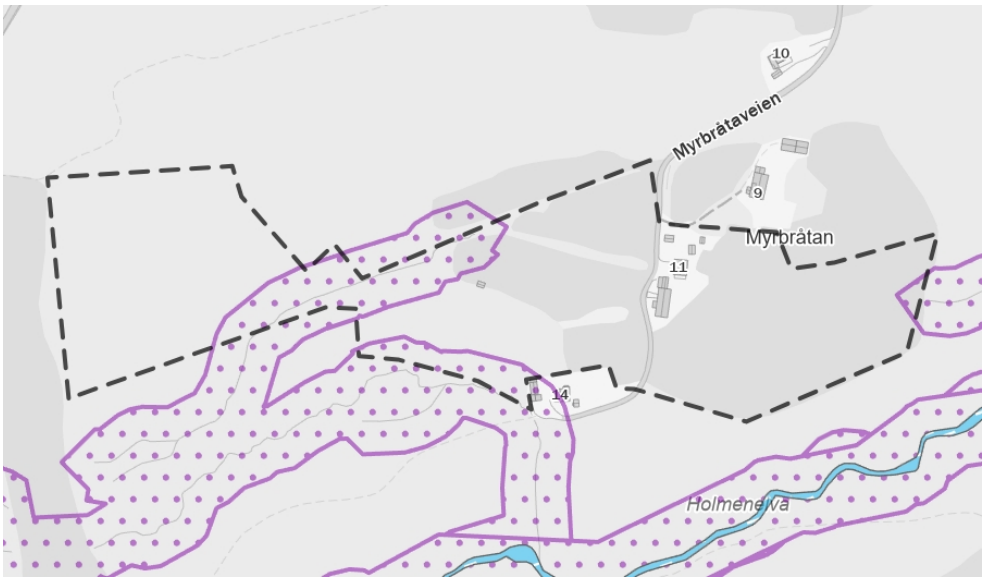
Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	19.10.2026			
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.

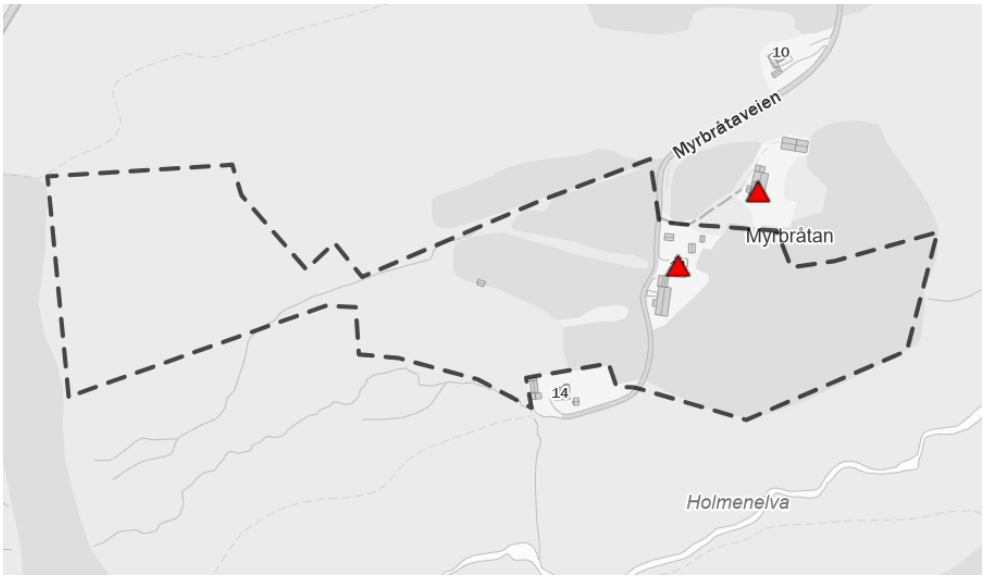
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	19.10.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.10.2026			
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)

DAGBOKFØRT

19.09.85 08426

SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og senere eiere av eiendommen gnr. 189, bnr. 4 og 7, Øverskogen i Lier kommune gir herved eier av eiendommen gnr. 189, bnr. 14 rett til å anlegge infiltrasjonsanlegg nærmere vår eiendom enn "Forskrifter for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse" krever. Minimumsavstand fra grense settes til 3 meter.

Retten inkluderer også adgang til å vedlikeholde anlegget, samt til å anordne alternativt infiltrasjonsanlegg når dette vil bli nødvendig.

Avtalen blir å tinglyse og kan ikke avlyses uten Lier bygningsråds samtykke.

Øverskogen, den 1984

Tor Arild Gulbulfsen.

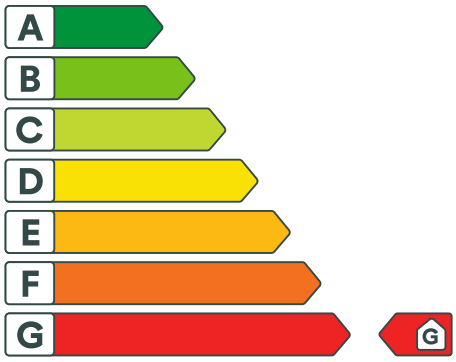
Arne Lindgren

enova

Energiattest



Adresse **Myrbråtaveien 11, 3410 SYLLING**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378150**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140424412**
Gårdsnummer **189**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1850**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **527,96**

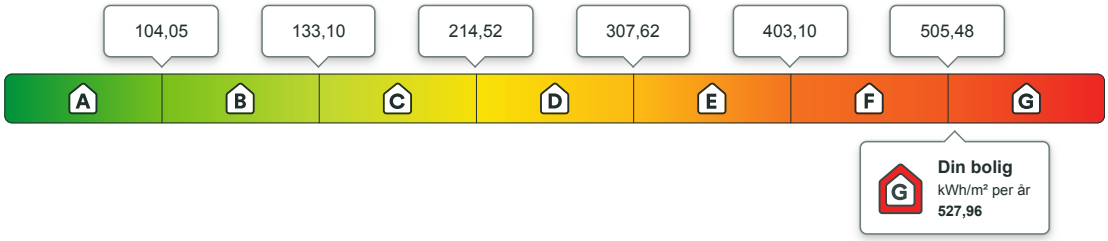
Myrbråtaveien 11, 3410 SYLLING

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
25 774,75	**574,00**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Myrbråtaveien 11, 3410 SYLLING

Detaljering

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

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



Myrbråtaveien 11, 3410 SYLLING



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

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

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Myrbråtaveien 11, 3410 SYLLING
Gnr 189, bnr 4, , Gnr 189, bnr 7, , i Lier kommune.
Oppdragsnr. 6026260091

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)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6026260091
Sist oppdatert 12.11.2026

Vibeke Børven
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 970 11 600
E-post: vibeke.borven@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet