PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

# SKOGLIVEIEN 21

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

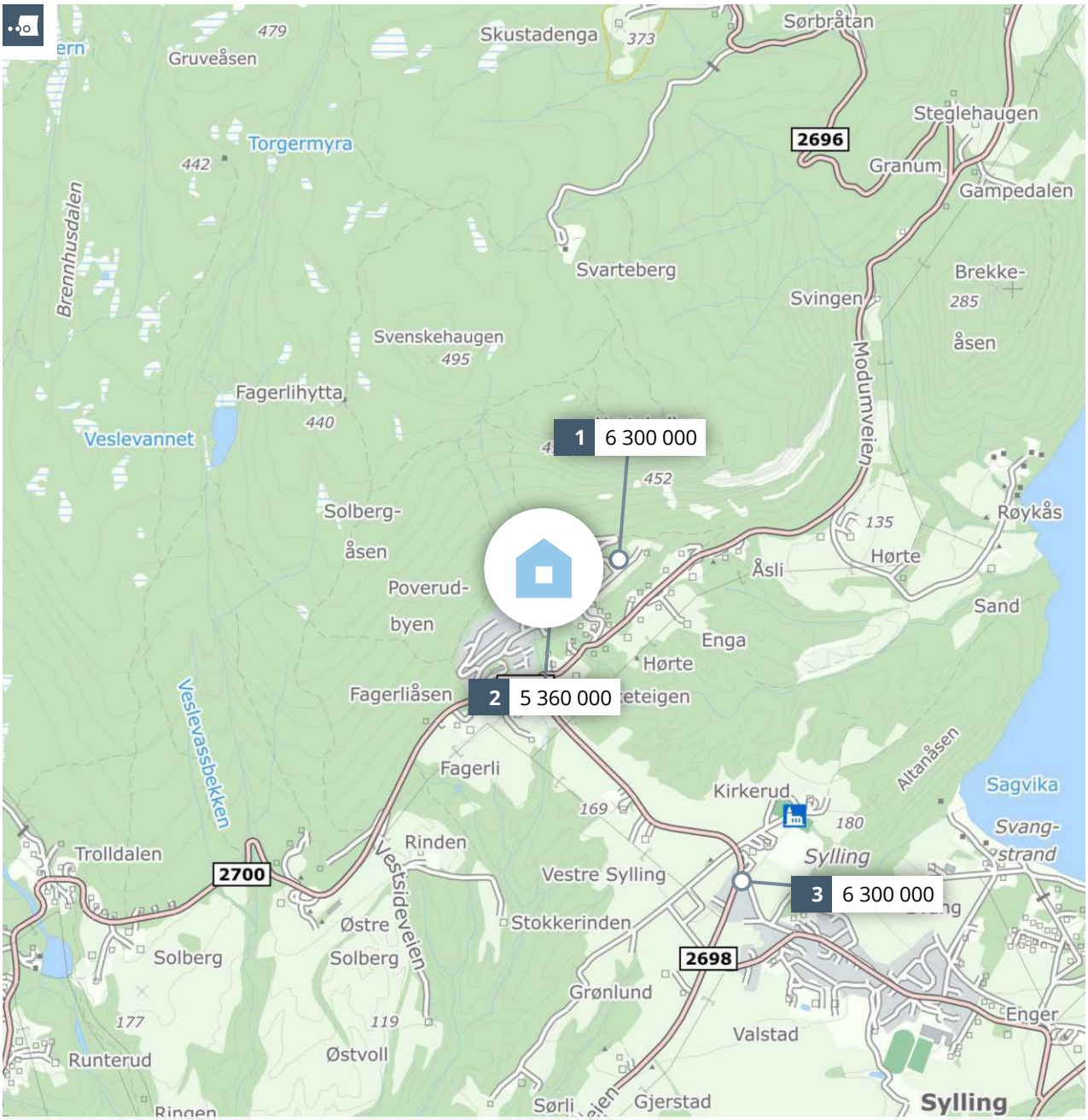
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SKOGLIVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 23.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Foss.

# Skogliveien 21, 3410 SYLLING

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 178 BNR 77 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS FAGERLIÅSEN

Verdivurdert til

**6 990 000**

| - | 6 990 000 | 31 345 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 223 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1988 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Runsevollveien 17 | | | | 18.08.2025 | 5 490 000 | **6 300 000** | 0 | 6 300 000 | **19 749** |
| | 319 m² | 1950 | 4 429 m² | 5 sov | | | | | | |
| 2 | Skogliveien 34 | | | | 13.04.2026 | 5 190 000 | **5 360 000** | 0 | 5 360 000 | **27 347** |
| | 196 m² | 1988 | 610 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Syllinghaugen 16 | | | | 09.09.2026 | 6 490 000 | **6 300 000** | 0 | 6 300 000 | **22 420** |
| | 281 m² | 1952 | 1 028 m² | 7 sov | | | | | | |

En stor og gjennomgående oppgradert enebolig med flott utsikt, svært gode plassforhold og en velopparbeidet tomt på ca. 1 200 m². Boligen ligger høyt og fritt i rolige omgivelser i Sylling, med nærhet til natur, badestrand, skole, barnehage og et godt fritidstilbud. Eneboligen ble omfattende rehabilitert i 2013, blant annet med etterisolering, fornyede fasader, oppgradering av tak-/loftskonstruksjon, tekniske installasjoner og innvendige overflater.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Flott og vid utsikt
- Ca. 1 200 m² pent opparbeidet tomt
- Fullisolert dobbelgarasje med hjemmekontor i etasjen over
- Gode solforhold
- Kort vei til skole, barnehage, butikk, natur, badestrand og fritidstilbud
- Varmepumpe, varmekabler, panelovner samt vedovn og peis
- Meget godt lagringsplass
- Asfaltert gårdsplass med plass til flere biler
- Totalrenovert i 2013
- Sentralstøvsuger i 3 etasjer
- 2 stk takoverbyggede terrasser.

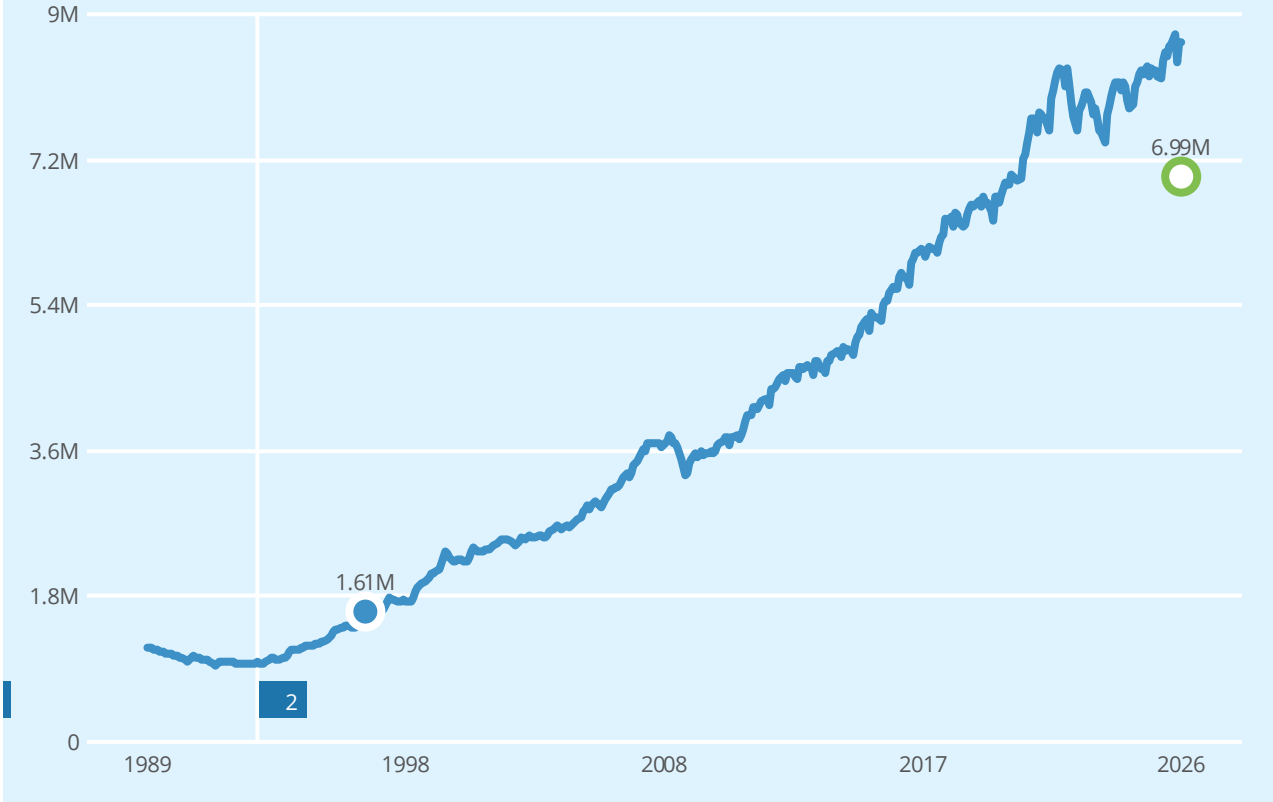
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.07.1997 | | 31.07.1997 | - | 1 610 000 | - | 1 610 000 | 3 |
| 03.07.1990 | | 03.07.1990 | - | 1 350 000 | - | 1 350 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 3410 SYLLING nå

5
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
**5 494 000** Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

# Eneboliger solgt i 3410 SYLLING siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

4.8M
4.6M
**4 470 000** Prisantydning i snitt
**4 326 000** Salgspris i snitt
4.2M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2.5% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**37 029** LIER kommune i snitt siste 6 mnd

**31 345** Skogliveien 21 Totalpris 6 990 000

**28 879** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# Tilstandsrapport

Enebolig
Skogliveien 21, 3410 SYLLING
LIER kommune
gnr. 178, bnr. 77

**Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 223 m²**



**Befaringsdato:** 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1318 **Eiendomsverdi ref nr:** GA7752

**Autorisert foretak:** Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av
Norsk takst

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

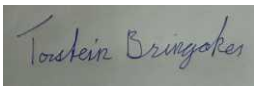
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# Vestfold og Viken bygg og eiendom

Medlem av Norsk takst

**Rapportansvarlig**



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211

Norsk takst NITO






# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# 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

Eneboligen er oppført i 1988 og ble rehabilitert i 2013. Bygningen fremstår med gjennomgående god standard og som jevnlig vedlikeholdt. Flere bygningsdeler og installasjoner ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen, blant annet fasader, takkonstruksjon, ytterdører, terrasse, våtrom, kjøkken og deler av tekniske installasjoner.

Utvendig er taket tekket med flat betongtakstein av typen Skarpnes Plano eller tilsvarende. Taket, takkonstruksjonen og skorsteinen er kun kontrollert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Takrenner og nedløp er utført i stål med tilhørende beslag i metall. Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre med limtredrager i mønet. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og ble etterisolert og fornyet utvendig i 2013. Fasaden er kledd med stående trekledning og aluminiumskledning/beslag i gavlpartiet. Det er registrert liten eller manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved observert pungt på befaringen. Kledningen fremstår ellers i god stand.

Vinduer i aluminium er fra 2012 og fremstår i god stand med normal funksjon. Ytterdør, terrassedører og boddør fungerer normalt ved befaring. Det er etablert overbygd terrasse på ca. 25 m² med dekke av skifer/natursteinrekkverk i tre og adkomst via trinn i stein/betong. Terrassen fremstår generelt i god stand. Utvendig trapp fra stue til terrasse mangler rekkverk, og forholdet er registrert som et HMS-avvik.

Innvendige gulvoverflater består av fliser i kjeller, teppe på soverom og parkett i øvrige rom. Vegger har malte, glatte overflater, mens himlinger er utført med panel i 2. etasje og malte, glatte flater i øvrige rom. Innvendige dører består av malte, profilerte dører i 2. etasje og malte, slette dører i øvrige rom. Dørene fremstår i god stand. Innvendig trapp er utført i tre med åpne opptrinn, repos, håndløper og rekkverk.

Boligen har vedovn og peisinnsats tilknyttet pipe. Det er opplyst at pipeløpet er rehabilitert med nytt innvendig rør/foring. Ildstedene fremstår visuelt i normal stand. I rom under terreng er det foretatt fuktsøk mot betong-/murvegg uten at det ble registrert indikasjoner på fukt ved befaringen.

Boligen har bad i 2. etasje og bad i underetasjen. Begge bad har flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulv. Membran/tettesjikt er synlig ved sluk og fremstår ført ned i sluk og klemt under klemring. På begge bad er det registrert utilstrekkelig høyde fra slukrist til vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning. Dette kan gi redusert sikkerhet ved eventuell vannansamling. Innredning og sanitærutstyr fremstår i god stand. Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS3 viste ikke tegn til unormal fukt ved befaringen.

Kjøkkenet fra 2013 har glatte, hvite fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum, integrerte hvitevarer og koketopp med ventilator. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkeninnredning og overflater fremstår i god stand. Ventilator er ført med kanal til uteluft.

Vann- og avløpsledninger er utført i plast/PVC og er fra 2013. Store deler av røranleggene ligger skjult i konstruksjoner og kan derfor ikke vurderes fullt ut, men det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre unormale forhold ved befaringen. Ventilering skjer ved naturlig tilluft gjennom ventiler i yttervegg og vinduer. Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/vaskerom og har avrenning. Det er etablert elektriske varmekabler i alle oppholdsrom i underetasjen, med unntak av soverom hvor det er panelovn. Begge bad har elektriske varmekabler. Sentralstøvsuger er etablert med aggregat i teknisk rom.

Det er etablert fuktsikring mot grunnmur med klemlist i øvre avslutning. Grunnmur er utført i betong/Leca fra byggeår og er etterisolert i forbindelse med renovering i perioden 2005–2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på fundamenter og grunnmur. Eiendommen ligger innenfor registrerte aktsomhetsområder for jord-/flomskred, overvann og snøskred, med samlet risikoscore 2. Utearealene er opparbeidet med belegningsstein rundt boligen.

TG-oversikt
TG2: Yttervegger/veggkonstruksjon – liten eller manglende lufting i nedre kant av kledning.
TG2: Bad 2. etasje – vanntett sjikt, membran og sluk.
TG2: Bad underetasje – vanntett sjikt, membran og sluk.
TG3: Ingen registrerte forhold.
TG IU: Ingen registrerte forhold i rapportens oppsummering.
HMS: Utvendig trapp mangler rekkverk.

**Enebolig - Byggeår: 1988**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med flat betongtakstein av typen Skarpnes Plano eller tilsvarende.
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 utført i grått stål, med tilhørende beslag i metall ved takfot og øvrige overganger.
Takkonstruksjonen er utført som sperretak i trekonstruksjon, med limtredrager i mønet som bærende hovedkonstruksjon.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre. Veggkonstruksjonen ble etterisolert og utvendige fasader fornyet i 2013. Fasaden er kledd med stående trekledning, mens gavlpartiet er utført med platekledning/beslag i Aluminium.
Vinduer er utført i aluminium og er fra 2012. Vinduene fremstår i god stand, med normal funksjon og uten synlige vesentlige avvik ved befaring.
Ytterdør med glassfelt og sidefelt, terrassedører i aluminium med glass og boddør fungerer normalt ved befaring.
Overbygd terrasse på ca. 25 m², med fast dekke av skifer/natursteinsheller og utgang fra boligen. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon mot terrengfall, samt trinn/adkomst i

# Beskrivelse av eiendommen

stein/betong. Terrassen fremstår generelt i god stand ved befaring. Trapp fra stue til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består av fliser i kjeller, teppe på soverom og parkett i øvrige rom.
Veggoverflater består hovedsakelig av malte, glatte flater. Himlinger har panel i 2. etasje, mens øvrige himlinger har malte, glatte overflater.
Boligen har vedovn og peisinnsats tilknyttet pipe. Det er opplyst at pipeløpet er rehabilitert med nytt innvendig rør/foring. Ildstedene fremstår visuelt i normal stand ved befaring.
Det er foretatt fuktsøk mot betong-/murvegg, uten at det ble registrert indikasjoner på fukt ved befaring.
Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med åpne opptrinn, trinn i tre og repos mellom etasjene. Trappen har håndløper og rekkverk i tre, med vertikale spiler i metall. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.
Innvendige dører består av malte, profilerte dører i 2. etasje, mens øvrige dører er malte, slette dører. Dørene fremstår i god stand ved befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommene i form av bilder og dokumenter fra utførelsen. Dokumentasjonen viser oppbygging og utførelse av våtrommene, inkludert vanntett sjikt/membran.
Fliser på vegger, panel i himling (tak). Overflatene fremstår i god stand.
Det er fliselagt gulv med varmekabler på badet, og det er etablert to sluk i rommet.
Membran/tettesjikt er synlig ved sluket og fremstår som ført ned i sluket og klemt under slukets klemring. Det er synlig membran/mansjett rundt sluket.
Badet er innredet med vegghengt baderomsinnredning med glatte, hvite fronter, dobbel servant og to ettgreps blandebatterier. Over servanten er det montert stort speil. Videre er rommet utstyrt med gulvstående toalett og åpen dusjsone med nedsenket/avgrenset dusjareal. Innredning og sanitærutstyr fremstår i god stand ved befaring.
Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.
Det er ikke foretatt hulltaking, da dette ville medført synlige inngrep og kosmetiske skader på overflater. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3, uten at det ble registrert tegn til fukt ved befaring.

Våtrom › U etasje › Bad
Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommene i form av bilder og dokumenter fra utførelsen. Dokumentasjonen viser oppbygging og utførelse av våtrommene, inkludert vanntett sjikt/membran.
Fliser på vegger, malte overflater i himling. Overflatene fremstår i god stand.
Det er fliselagt gulv med varmekabel på bad.
Membran/tettesjikt er synlig ved sluket og fremstår som ført ned i sluket og klemt under slukets klemring. Det er synlig membran/mansjett rundt sluket.
Badet er innredet med vegghengt baderomsinnredning med glatte, hvite fronter, dobbel servant og to ettgreps blandebatterier. Over innredningen er det montert stort speil med belysning.
Sanitærutstyret består av toalett og åpen dusjsone med glassvegger, dusjbatteri og håndusj. Dusjsonen har eget sluk. Innredning og sanitærutstyr fremstår i god stand ved befaring.
Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.
Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot murvegg. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og det ble ikke funnet tegn til fukt ved befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, integrerte hvitevarer og koketopp med ventilator over. Mellom benkeplate og overskap er det flislagte overflater. Det er også etablert komfyrvakt og vannstoppsystem. Innredning og overflater fremstår i god stand ved befaring.
Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.
Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.
Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i yttervegg og vindu.
Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/vaskerom. Den har avrenning og er tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er etablert elektriske varmekabler i alle oppholdsrom i underetasjen, med unntak av soverom hvor oppvarming skjer med panelovn. Begge bad har elektriske varmekabler i gulv. Det er også etablert sentralstøvsuger, med aggregat plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er etablert fuktsikring mot grunnmur, med klemlist montert i øvre avslutning mot mur.
Grunnmur av betong/leca fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på fundamenter og grunnmur, så avvik kan forekomme.
Grunnmur er etterisolert med styroform ved renoering 2005-2013
Aktsomhetsområde  Jord- og flomskred 2, Overvann 1, Snøskred 2
Risikoscore total 2
Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.
Det er opparbeidet belegningsstein rundt boligen, som gir utearealene et ryddig, helhetlig og lettstelt preg.

## Arealer Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest 01.11.1994, rehabilitert i 2013.

**Bod**

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

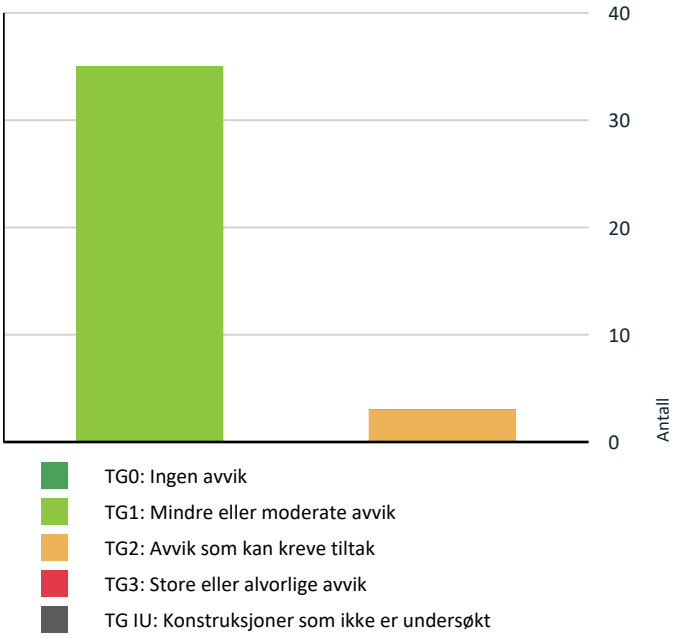
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

# 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.

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > U etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1988

**Kommentar**
Rehabilitert i 2013.

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med flat betongtakstein av typen Skarpnes Plano eller tilsvarende.
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.



### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er utført i grått stål, med tilhørende beslag i metall ved takfot og øvrige overganger.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i trekonstruksjon, med limtredrager i mønet som bærende hovedkonstruksjon.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring



### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre. Veggkonstruksjonen ble etterisolert og utvendige fasader fornyet i 2013. Fasaden er kledd med stående trekledning, mens gavlpartiet er utført med platekledning/beslag i Aluminium.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting bak kledning er kun kontrolert ved pungt på bilde.
Ved normalt vedlikehold vurderes kledningen å ha lang forventet gjenværende levetid. Kledningen er fra 2013 og fremstår i god stand.

# Tilstandsrapport









## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer er utført i aluminium og er fra 2012. Vinduene fremstår i god stand, med normal funksjon og uten synlige vesentlige avvik ved befaring.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør med glassfelt og sidefelt, terrassedører i aluminium med glass og boddør fungerer normalt ved befaring.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring





## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Overbygd terrasse på ca. 25 m², med fast dekke av skifer/natursteinsheller og utgang fra boligen. Det er montert rekkverk i trekonstruksjon mot terrengfall, samt trinn/adkomst i stein/betong. Terrassen fremstår generelt i god stand ved befaring.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring



# Tilstandsrapport







### TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp fra stue til terrasse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvoverflater består av fliser i kjeller, teppe på soverom og parkett i øvrige rom.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggoverflater består hovedsakelig av malte, glatte flater. Himlinger har panel i 2. etasje, mens øvrige himlinger har malte, glatte overflater.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

### Radon

**Beskrivelse**

Det er tidligere utført radonmålinger i boligen, med registrert årsmiddelverdi på 60 Bq/m³. Måleresultatet ligger under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har vedovn og peisinnsats tilknyttet pipe. Det er opplyst at pipeløpet er rehabilitert med nytt innvendig rør/foring. Ildstedene fremstår visuelt i normal stand ved befaring.

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktsøk mot betong-/murvegg, uten at det ble registrert indikasjoner på fukt ved befaring.

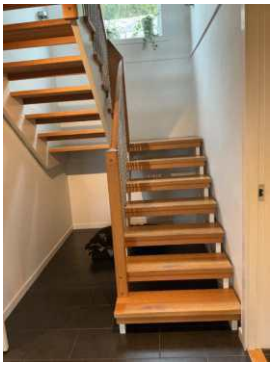


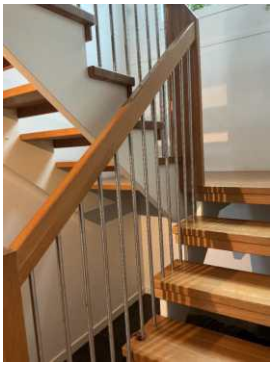
### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon med åpne opptrinn, trinn i tre og repos mellom etasjene. Trappen har håndløper og rekkverk i tre, med vertikale spiler i metall. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport





### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører består av malte, profilerte dører i 2. etasje, mens øvrige dører er malte, slette dører. Dørene fremstår i god stand ved befaring.





## VÅTROM

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommene i form av bilder og dokumenter fra utførelsen. Dokumentasjonen viser oppbygging og utførelse av våtrommene, inkludert vanntett sjikt/membran.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger, panel i himling (tak). Overflatene fremstår i god stand.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliselagt gulv med varmekabler på badet, og det er etablert to sluk i rommet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Membran/tettesjikt er synlig ved sluket og fremstår som ført ned i sluket og klemt under slukets klemring. Det er synlig membran/mansjett rundt sluket.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med vegghengt baderomsinnredning med glatte, hvite fronter, dobbel servant og to ettgreps blandebatterier. Over servanten er det montert stort speil. Videre er rommet utstyrt med gulvstående toalett og åpen dusjsone med nedsenket/avgrenset dusjareal. Innredning og sanitærutstyr fremstår i god stand ved befaring.





2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking, da dette ville medført synlige inngrep og kosmetiske skader på overflater. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3, uten at det ble registrert tegn til fukt ved befaring.

U ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremlagt dokumentasjon for våtrommene i form av bilder og dokumenter fra utførelsen. Dokumentasjonen viser oppbygging og utførelse av våtrommene, inkludert vanntett sjikt/membran.

U ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger, malte overflater i himling. Overflatene fremstår i god stand.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

U ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliselagt gulv med varmekabel på bad.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

U ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Membran/tettesjikt er synlig ved sluket og fremstår som ført ned i sluket og klemt under slukets klemring. Det er synlig membran/mansjett rundt sluket.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

# Tilstandsrapport



U ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med vegghengt baderomsinnredning med glatte, hvite fronter, dobbel servant og to ettgreps blandebatterier. Over innredningen er det montert stort speil med belysning.

Sanitærutstyret består av toalett og åpen dusjsone med glassvegger, dusjbatteri og håndusj. Dusjsonen har eget sluk. Innredning og sanitærutstyr fremstår i god stand ved befaring.



U ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

U ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot murvegg. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og det ble ikke funnet tegn til fukt ved befaring.




## KJØKKEN

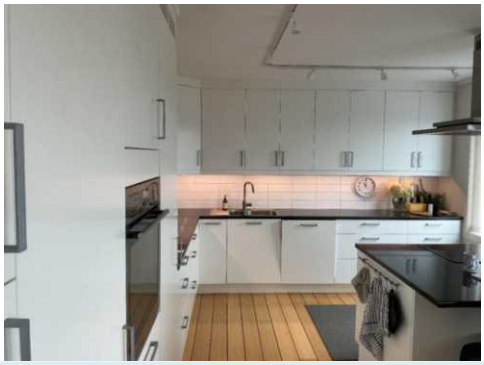
1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, integrerte hvitevarer og koketopp med ventilator over. Mellom benkeplate og overskap er det flislagte overflater. Det er også etablert komfyrvakt og vannstoppsystem. Innredning og overflater fremstår i god stand ved befaring.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i yttervegg og vindu.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Egenerklæring

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/vaskerom. Den har avrenning og er tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget ble renovert i forbindelse med totalrenovering av boligen i 2013. Det er ikke registrert synlige avvik ved det elektriske anlegget ved befaring.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Det er etablert elektriske varmekabler i alle oppholdsrom i underetasjen, med unntak av soverom hvor oppvarming skjer med panelovn. Begge bad har elektriske varmekabler i gulv. Det er også etablert sentralstøvsuger, med aggregat plassert i teknisk rom.



# Tilstandsrapport




## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er etablert fuktsikring mot grunnmur, med klemlist montert i øvre avslutning mot mur.

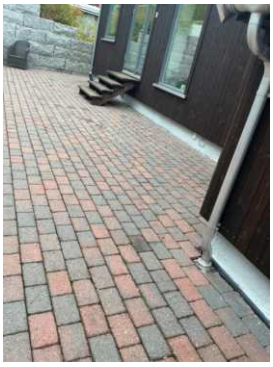
**Årstall:** 2005 **Kilde:** Egenerklæring



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong/leca fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på fundamenter og grunnmur, så avvik kan forekomme.
Grunnmur er etterisolert med styroform ved renoering 2005-2013



### Terrengforhold

**Beskrivelse**

Aktsomhetsområde Jord- og flomskred 2, Overvann 1, Snøskred 2
Risikoscore total 2
Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

### TG 1 Andre tomteforhold

**Beskrivelse**

Det er opparbeidet belegningsstein rundt boligen, som gir uteareralene et ryddig, helhetlig og lettstelt preg.

## 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 er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2013

**Kommentar**
Ny garasje fra 2013.

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Varmepumpe alarm brann med kamera
Vifte i vegg

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

# 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

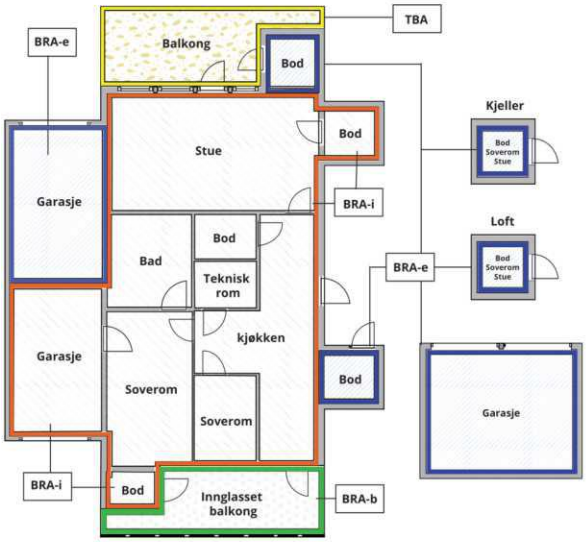
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje | 90 | 4 | | 94 | | | 94 |
| 2 Etasje | 53 | | | 53 | | 12 | 65 |
| U etasje | 80 | | | 80 | | | 80 |
| **SUM** | **223** | **4** | | | | **12** | **239** |
| **SUM BRA** | **227** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Tv-stue, stue/kjøkken | Bod | |
| 2 Etasje | 2 x soverom, gang, bad, bod | | |
| U etasje | Hall m/trapp, soverom, bad, bod, hobbyrom, teknisk rom/vaskerom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Ferdigattest 01.11.1994, rehabilitert i 2013.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* 2026 malt ute og inne

## Bod

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

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje | | 51 | | 51 | | | 51 |
| Hems | | 17 | | 17 | | 6 | 23 |
| **SUM** | | **68** | | | | **6** | **74** |
| **SUM BRA** | **68** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje, bod, bod 2 | |
| Hems | | Kontor, bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Garasje 46 bod 7
Hems 17 lav høyde 6 totalt 23

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* 2026 malt ute og inne

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.9.2026 | Torstein Bringaker | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3312 LIER | 178 | 77 | | 0 | 1192.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Skogliveien 21

**Hjemmelshaver**

Reksten Frode, Lindqvist Line Fogth

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sylling i Lier kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende boligbebyggelse og fremstår som rolig og veletablert. Adressen er registrert i Lier kommune.

**Adkomstvei**

Adkomst til eiendommen skjer via Skogliveien og videre inn på egen opparbeidet gårdsplass. Adkomst- og parkeringsarealene er godt opparbeidet med asfalt og belegningsstein

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen omfattes av gjeldende kommuneplan for Lier kommune. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 18.06.2019. Eventuell detaljregulering og spesifikke planbestemmelser for eiendommen bør kontrolleres mot Lier kommunes digitale planregister.

**Om tomten**

Tomten ligger i skrånende terreng og fremstår som meget godt opparbeidet og vedlikeholdt. Det er etablert omfattende arealer med belegningsstein og asfalt rundt boligen, samt støttemurer og tilpassede nivåforskjeller i terrenget. Utearealene gir et ryddig, helhetlig og lettstelt preg.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke innhentet opplysninger.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.09.2026 | |
| 2 | 22.09.2026 | |
| 3 | 22.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Drammen | Oppdragsnr. | 83260304 |
| Addresse | Skogliveien 21 | | |
| Postnr. | 3410 | Sted | SYLLING |
| Selgers navn | Frode Reksten | | |
| Selgers navn | Line Fogth Lindqvist | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1. april 1997

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1. august 1997

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

94513701

### Våtrom

Initialer selger:
F R
L F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skjøtet brudd i varmekabel på bad i 3. etg.Skiftet 4 fliser på vegg på bad i 1 . etg. Ny membran lagt. Satt opp dusjvegg i bad 1. etg.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Tilgjengelig i papirform.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Tilgjengelig i papirform.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Tilgjengelig i papirform.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Tilgjengelig i papirform.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Tilgjengelig i papirform.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tilgjengelig i papirform.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Tilgjengelig i papirform.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☐ Nei ☑ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tilgjengelig i papirform.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

Tilgjengelig i papirform.

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tilgjengelig i papirform.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Forklar:**

Tilgjengelig i papirform.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 17.09.2026 |
| Signert av | *Frode Reksten* |
| Signert av | *Line Fogth Lindqvist* |

Initialer selger:
F R
L F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Skogliveien 21

Nabolaget Fagerliåsen/Poverudbyen - vurdert av 22 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sylling skole (1-10 kl.)<br>257 elever, 20 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| St. Hallvard videregående skole<br>750 elever, 26 klasser | 27 min<br>20.8 km |
| Lier videregående skole<br>550 elever | 28 min<br>21.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fagerliåsen<br>Linje 63, 64, 66 | 9 min<br>0.7 km |
| Lier stasjon<br>Linje L1, R13 | 27 min<br>20 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dambråtan barnehage (0-5 år)<br>52 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sylling FUS barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 5 min<br>2.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Holsfjorden | 5 min |
| Kiwi Lyngåskrysset | 16 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Liertoppen Kjøpesenter | 24 min |
| Apotek 1 Lier | 21 min |
| Liertoppen Vinmonopol | 24 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Fagerliåsen ballplass | 5 min |
| Sylling idrettspark | 5 min |
| Feel24 Tranby | 20 min |
| Fresh Fitness Lier | 21 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Trafikk**
Lite trafikk 92/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil




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

**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: | **178** | Bruksnr. | **77** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Skogliveien 21, 3410 Sylling** | | | | | | |

## 0300 Grunnkart.




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

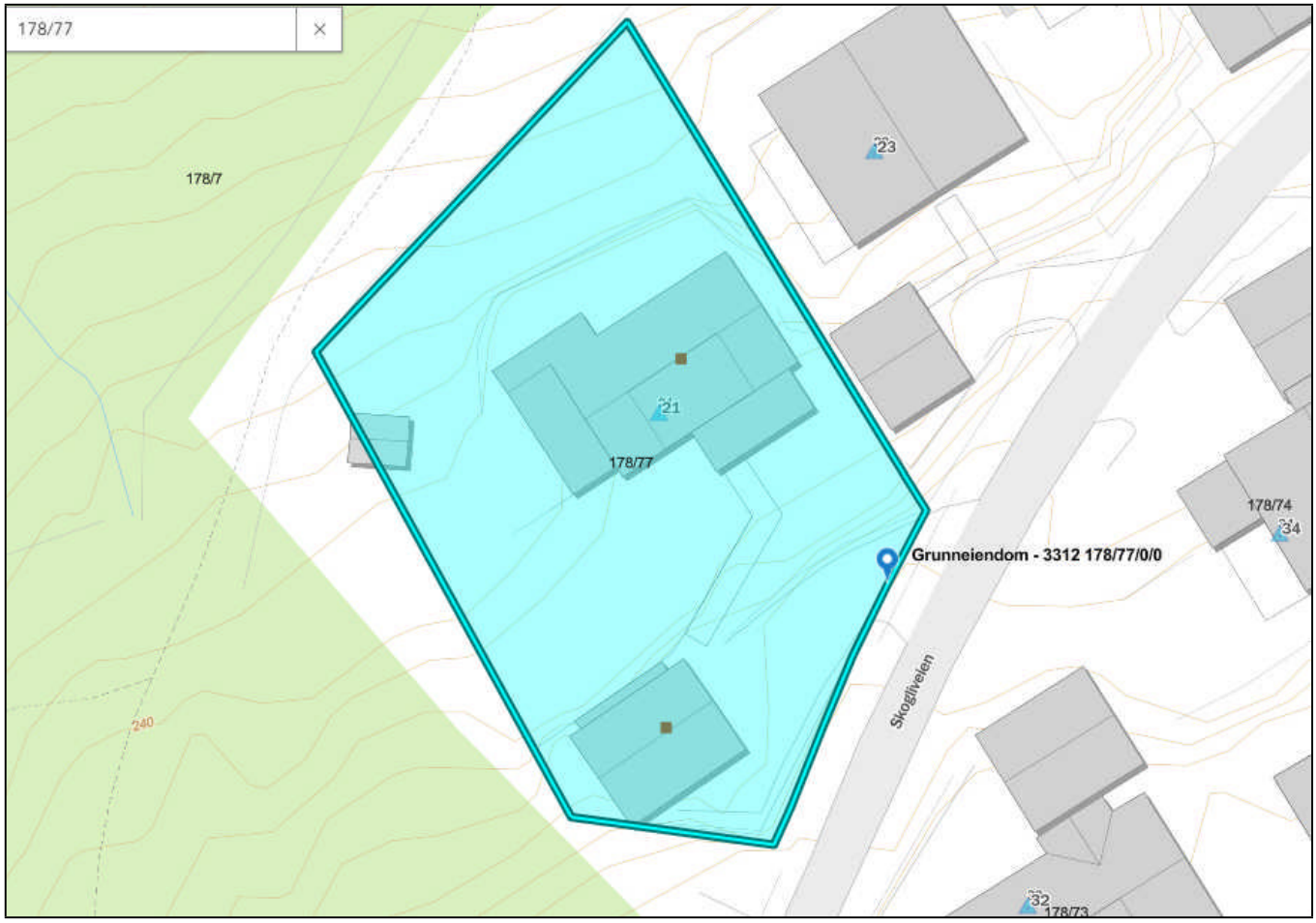
**LIER KOMMUNE** **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Gårdsnr: | **178** | Bruksnr. | **77** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Skogliveien 21, 3410 Sylling** | | | | | | |

## 0300 Grunnkart.




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

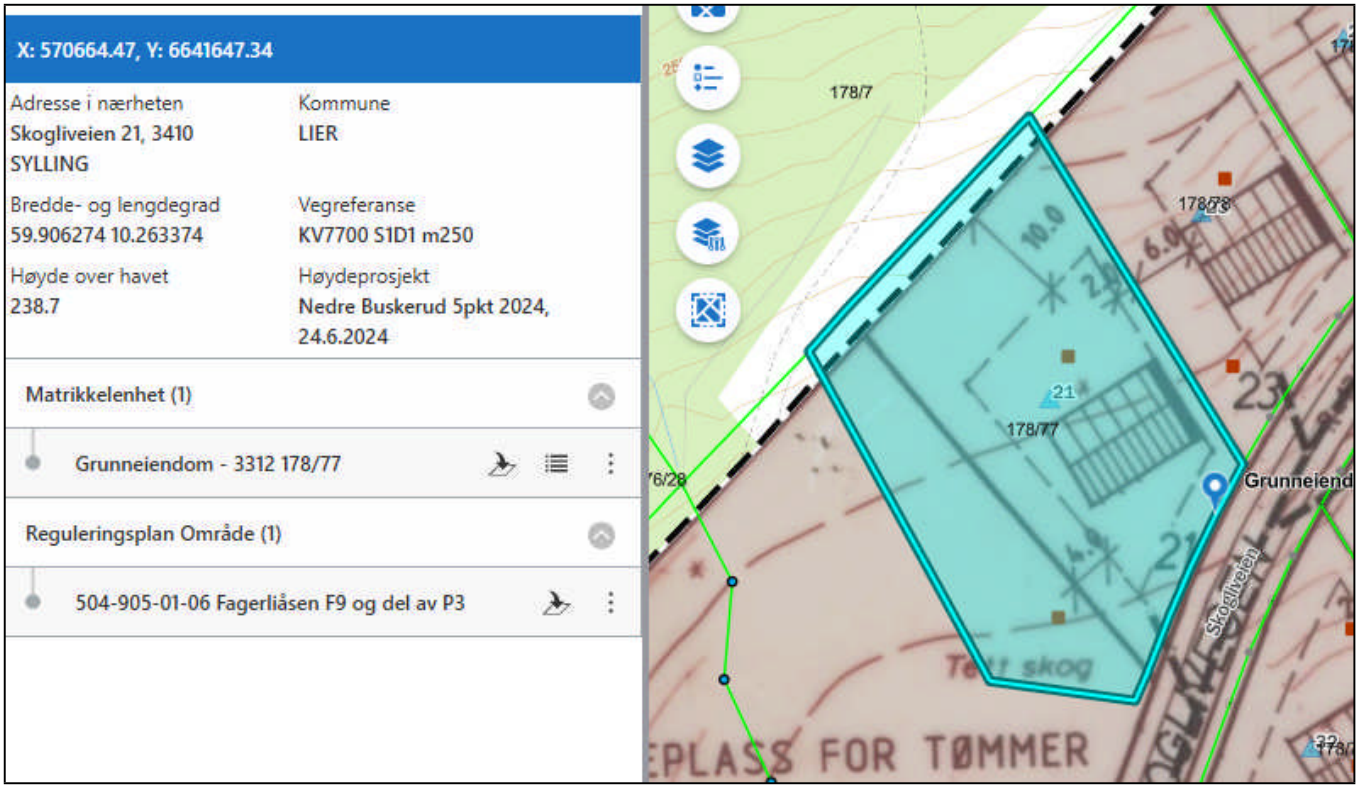
**LIER KOMMUNE** **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Gårdsnr: | **178** | Bruksnr. | **77** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Skogliveien 21, 3410 Sylling** | | | | | | |

## 0300 Grunnkart.




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

rev. ADRESSER PÅFØRT 11.9.-86.

## tegnforklaring

**BL.§25 REGULERINGSFORMÅL**

1. BYGGEOMRÅDER
   - ENEBOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORD/SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER

**BL.§26 ANDRE BESTEMMELSER**

- FELLES GRØNTAREAL
- LEIKEPLASS

**STREKSYMBOLER**

- planens begrensning
- grense reguleringsformål
- byggegrense
- tomtegrense
- frisiktlinje
- senterlinje regulert vei

- omriss av planlagt bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- bygg som forutsettes sanert
- vann
- annet
- FORUTSATT VINDUSLØS VEGG

målestokk 1:1000

0 — 50

nord

**SAKSBEHANDLING IFØLGE BYGNINGSLOVEN** dato sign.

bygningsrådets vedtak
utlagt til offentlig ettersyn
kommunestyrets vedtak
stadfestet

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

FAGERLIÅSEN-POVERUDBYEN
DRAMMENREG. T.S.

prosjekt 7721

DET.REG.PLAN
FELT F9 OG DEL AV P3

tegning 504.905.01.06 ~~56~~

28.04.86 | EL | 1:1000 | rev 28.05.86

NBBL UTBYGGING

ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02 35 75 20


Endring:
Utvidelse av
boligom. FS
JORD-OG SKOGBRUK
veltepass for tømmer
KVARTALS
LEKEPL
BALLPLASS
POVERUDBYEN
FAGERLIÅSEN
De områder som på denne planen gjelder Poverudbyen er ikke gjeldene,
etter innsigelse på kommuneplanens arealdel.
Div. tillegg og endringer etter offentlig ettersyn 5.06.79.
Div. tillegg og endringer 16.04.1979.
tegnforklaring
BL.§25 REGULERINGSFORMÅL
1.BYGGEOMRÅDER
Fritliggende boliger max u = 0,08-0,1
Kjede, rekkehus max u = 0,15-0,20
Offentlige bygninger max u = 0,08
2.LANDBRUKSOMRÅDER
3.TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
4.FRIOMRÅDER
Anlegg for lek, grøntanleggsplass og ballplass
5.FAREOMRÅDER
6.SPESIALOMRÅDER
militærdepot
kommunal pumpestasjon
BL.§26 ANDRE BESTEMMELSER
Felles avkjørsel/parkering
Felles garasjer
Småbilplass felles for bruksgruppe
Felles grøntareal
STREKSYMBOLER
planens begrensning
grense reguleringsformål
byggegrense
tomtegrense
frisiktlinje
senterlinje regulert vei
omriss av planlagt bygg
omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
bygg som forutsetts sanert
vann
annet
målestokk 1:1000
0
50
nord
SAKSBEHANDLING IFØLGE BYGNINGSLOVEN
dato sign.
bygningsrådets vedtak
utlagt til offentlig ettersyn
kommunestyrets vedtak
stadfestet
Tegn.: 504.905.01.01.
1-504-41
7721 FAGERLIÅSEN - POVERUDBYEN
DRAMMENREGIONENS TOMTESELKAP.
A-5

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: | **178** | Bnr. | **77** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Skogliveien 21, 3410 Sylling** | | | | | | |

## 1350 Reguleringsplan

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Berøres eiendommen av reguleringsplan?<br>- Hvis ja sendes kopi av planen | X | |
| Berøres eiendommen av bebyggelsesplan?<br>- Hvis ja sendes kopi av planen | X | |
| hvis ikke regulert<br>- hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel? | | |

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://
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.

Stadfestet av Fylkesmannen i Buskerud 7. februar 1980

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FAGERLIÅSEN

DELER AV GNR. 166 M.FL.

## § 1.0 Generelt

**01.** Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, tegn nr. 01. For området gjelder de bestemmelser som går fram av plankartet og disse reguleringsbestemmelser.

**02.** Området Fagerliåsen er utført som forenklet reguleringsplan (jfr. bygningslovens § 26.2). Før byggemelding behandles, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for så stor del av vedkommende byggeområde som etter bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett. Illustrasjonsplanen (tegn. nr. 02.) er veiledende.

**03.** Området Poverudbyen er utført som detaljreguleringsplan (jfr. bygningslovens §§ 25 og 26.1). Bebyggelsen skal plasseres som visst på plankartet. Mindre vesentlige endringer av bebyggelsens plassering og tomtegrenser kan godkjennes av bygningsrådet.

## § 2.0 Arealer for rekke- og kjedehus, feltene F3, F6 og F7

**01**. Det kan oppføres rekke- og kjedehus i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget og bygningstypen etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

**02.** Garasjer og parkeringsplasser skal legges i arealer for felles avkjørsel/parkering, og skal utføres som fellesanlegg. For hver bolig skal det avsettes plass for garasje og oppstilling av en bil.

## § 3.0 Arealer for frittliggende boligbebyggelse, feltene F1, F2, F4, F5, F8, F9 samt P1 til P10

**01.** Det kan oppføres frittliggende boliger i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget og bygningstypen etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

**02.** For hver bolig skal det i tillegg til en garasje avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

**03.** Område F9 i Fagerliåsen forutsetter felles parkering for eneboligene med 2 bil-oppstillingsplasser pr. bolig.

## § 4.0 Område for offentlig bebyggelse, felt PD

**01.** Området skal nyttes til daginstitusjon/barnehage. Etter skjønn kan bygningsrådet tillate at det i tilknytning til barnehage/daginstitusjon, oppføres lokale til allmenn benyttelse for beboerne i området.

**02.** Bygningen (e) kan oppføres i en etasje + underetasje, jfr. bestemmelsene i bygge-forskriftene.

## § 5.0 Spesialområder

**01.** Området FM er millitært anlegg med eksisterende bygninger som angitt på planen.

**02.** Området PP er kommunalteknisk anlegg (pumpestasjon).

## § 6.0 Friområder

**01.** I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når dette, etter rådets skjønn, ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

## § 7.0 Felles grøntområder og lekeområder

**01.** Felles lekeområder innen de enkelte felter skal i nødvendig utstrekning opparbeides som sandlekeplasser, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69.

**02.** I felles grønt- og lekeområder kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk til rekreasjon og lek.

**03.** Fellesarealene skal også tjene som vegetasjonsbelte mellom byggefeltene, og gi mulighet for ferdsel til fots. Arealene skal holdes ryddige, og vedlikeholdes i nødvendig utstrekning.

## § 8.0 Landbruksområder

**01.** Innenfor området regulert til landbruk skal grunn og bebyggelse nyttes til landbruks-produksjon og formål som har direkte sammenheng med landbruksproduksjon. Annen virksomhet kan tillates som binæring, når den etter landbruksmyndighetenes skjønn vil bli av rimelig omfang og ikke vil hindre landbruksutnyttelsen av grunn og bebyggelse. Fradeling til andre formål enn landbruk tillates ikke.

## § 9.0 Fellesbestemmelser

**01.** Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehandling, samt at bygninger i samme byggeområdet får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Bygningene skal utformes med saltak og takvinkler fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha tilnærmet lik takvinkel.

**02.** Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 5 meter for 1 ½ etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette for minst en av bygningenes sider.

**03.** Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan i rekke- og kjedehusområdene tillate skjermvegger opptil 1.9 m høyde bygget i tilknytning til huskroppen, der dette er ønskelig av hensyn til innkikk fra nabo. Skjermvegg skal harmonere med husets materialbehandling og farge.

I rekke- og kjedehusområdene forøvrig kan bygningsrådet forby gjerder innenfor de arealer som tilhører vedkommende husgruppe.

**04.** Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

**05.** Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

I frisiktsoner må verken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 meter opp over de tilstøtende vegers nivå. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

**06.** Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig, og mest mulig trafikksikker.

Avkjørslene skal være horisontale i en avstand av minst 1,5 meter fra opparbeidet vegkant.

**07.** Innenfor planområdet kan etableres der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

**08.** Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygnings-vedtektene for Lier kommune.

## § 10. Midlertidige reguleringsbestemmelser

**01.** Grunn som i planen er regulert til bebyggelse kan ikke bebygges før kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- og elektrisitetsforhold er tilfredsstillende, jfr. bygningslovens § 31.3 og vedtekt til bygningslovens § 67.

**02.** Vannforsynings-, kloakk- og elektrisitetsforhold regnes som tilfredsstillende når bebyggelsen kan tilknyttes godkjendt kommunalt anlegg etter planer godkjent h.h.v. av kommuneingeniøren og elektrisitetsverket.

**03.** Kommunikasjonsforholdene for de enkelte felter i Fagerliåsen regnes som tilfredsstillende når gang- og kjøreveger er bygget ut i h. h. t. plankartet fram til Kyllerudkrysset.

**04.** Kommunikasjonsforholdene for feltene P1 til P6 i Poverudbyen regnes som tilfredsstillende når gang- og kjøreveger er bygget ut fram til Kyllerudkrysset og Modumvegen (Rv. 284) er omlagt forbi Runsevollvegen, jfr. plankartet.

**05**. Kommunikasjonsforholdene for feltene P7 til P10 i Poverudbyen regnes som tilfredsstillende når Modumvegen (Rv. 284) er omlagt utenom bebyggelsen helt fram mot Hørthe.

**06.** Disse imidlertidige bestemmelser gjelder i inntil 10 år.

**07.** Mindre vesentlige unntak fra disse midlertidige bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for, tillates av bygningsrådet.

**----------**

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-178/77, Skogliveien 21, 3410 SYLLING

## Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 17.08.2026 | Risiko |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Risiko |
| Radonutsatt område | 24.08.2026 | Risiko |

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Flomfaresoner | 24.08.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

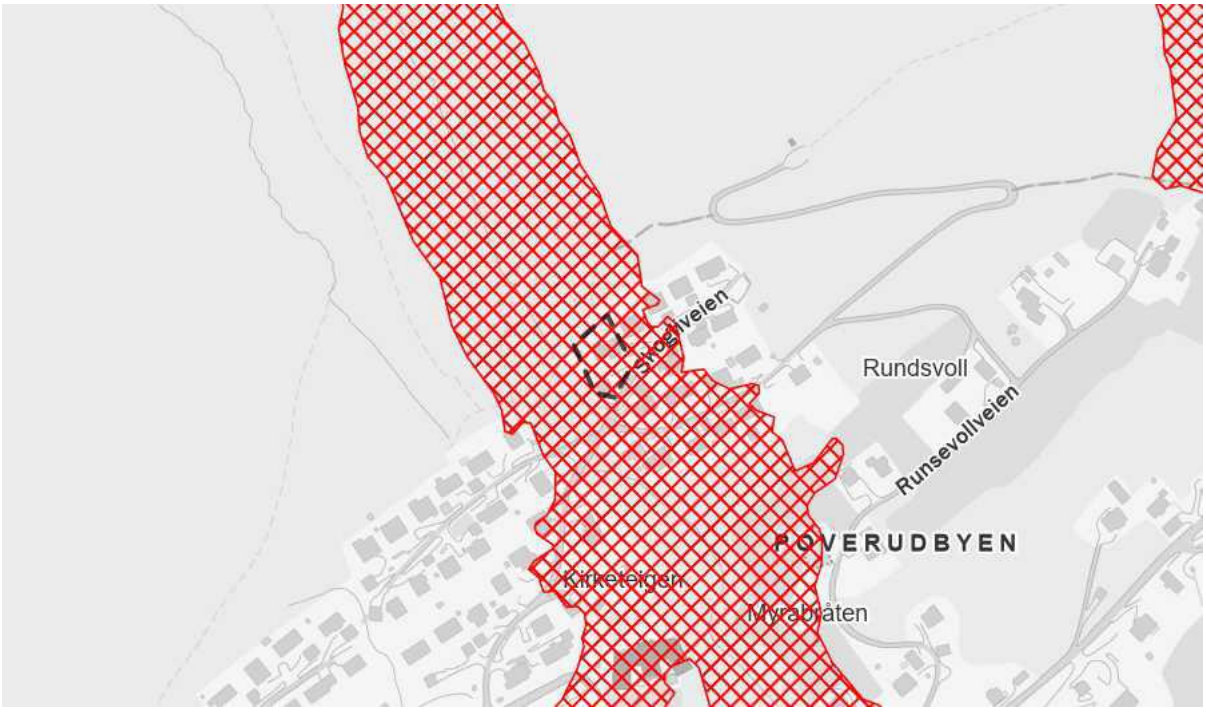
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.12 km |
| Forurenset grunn | 24.08.2026 | Ikke funnet | 0.67 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 29.08.2026 | Ikke funnet | 1.1 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.19 km |
| Kvikkleire | 24.08.2026 | Ikke funnet | 0.17 km |
| Skredfaresoner | 24.08.2026 | Ikke funnet | 12.1 km |
| Stormflo | 10.08.2026 | Ikke funnet | 12.7 km |
| Støysoner | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.28 km |

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

# Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

| | | |
|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 17.08.2026 | |
| **Aktsomhetsområde** | Nei | Ja |




## Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

## Beskrivelse

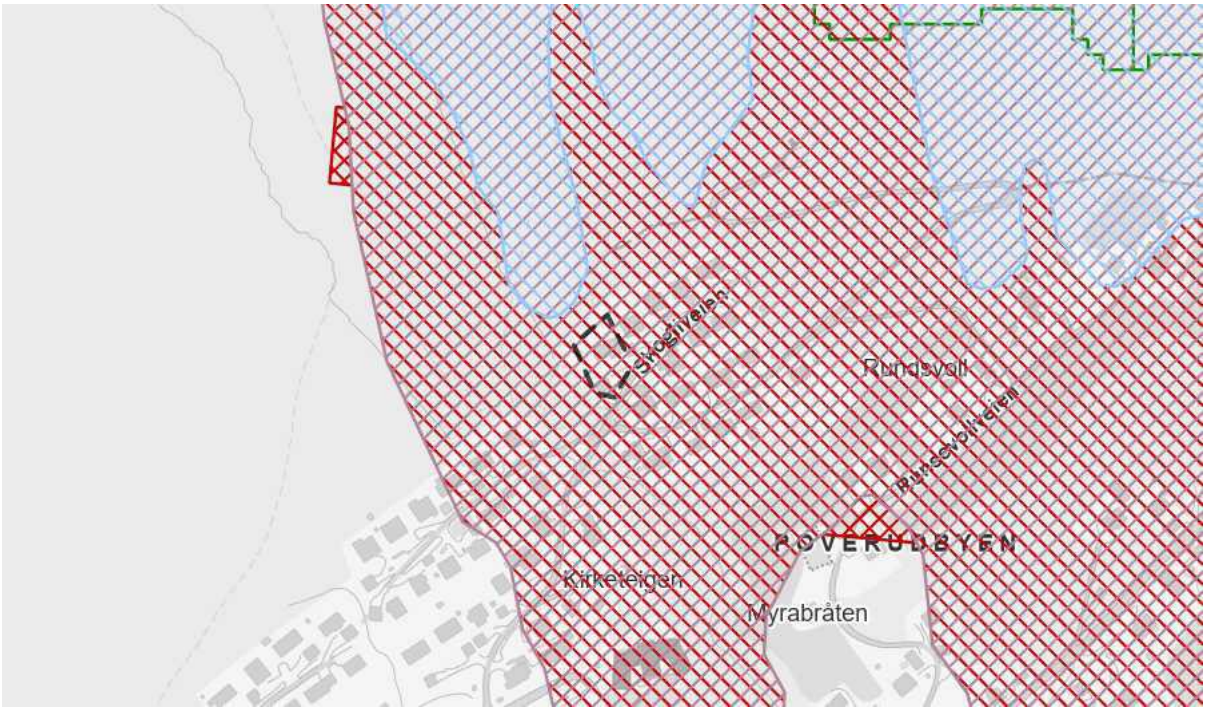
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet 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)

# Aktsomhetsområder for snøskred

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




## Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

## Beskrivelse

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

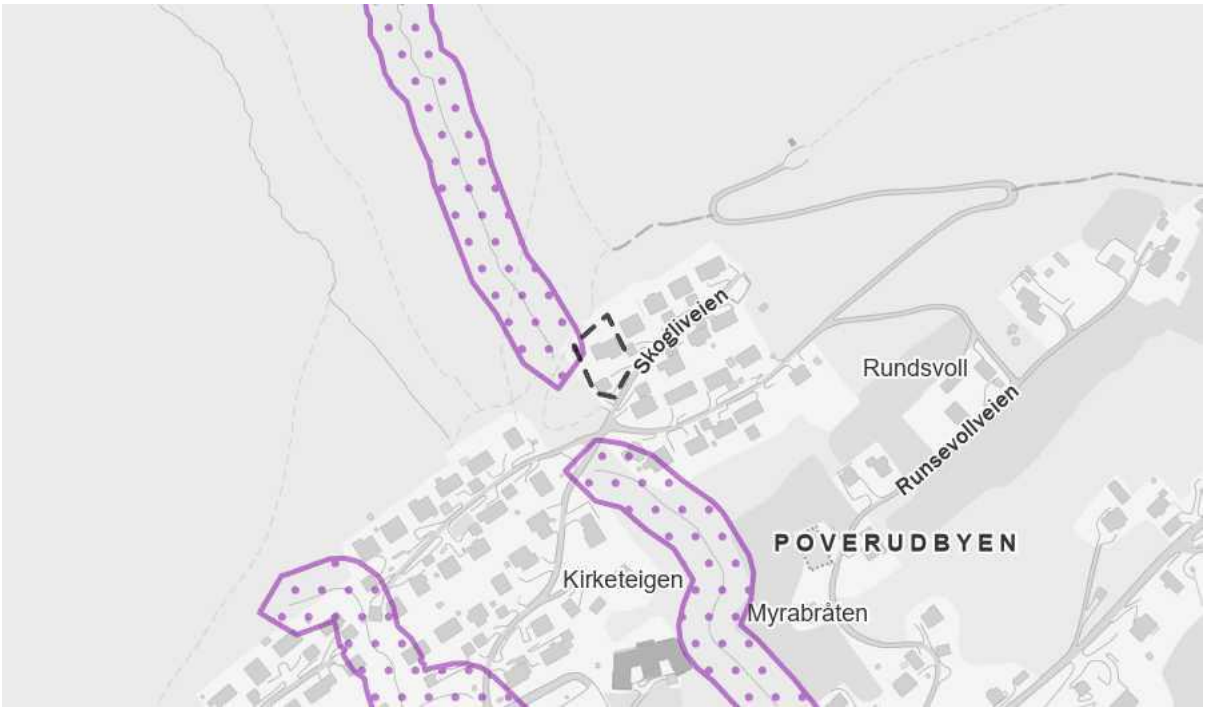
Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart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

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

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

# Flomfaresoner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 24.08.2026 | | | |
| **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

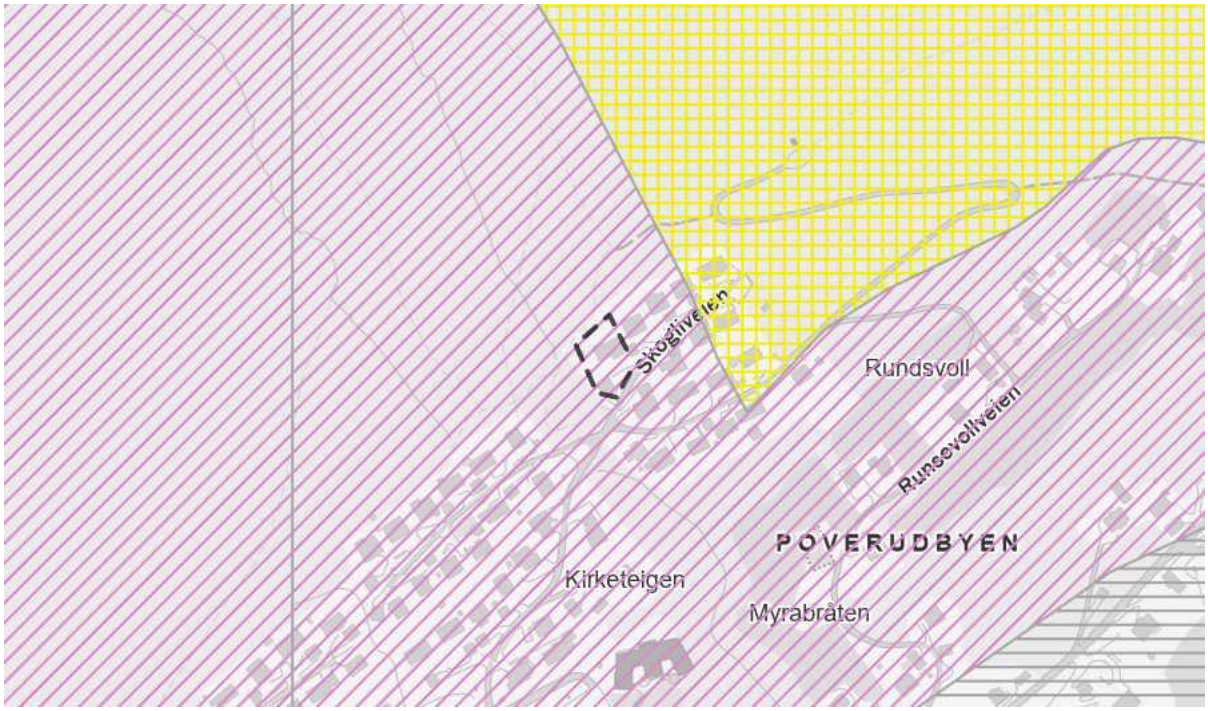
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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)

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 24.08.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

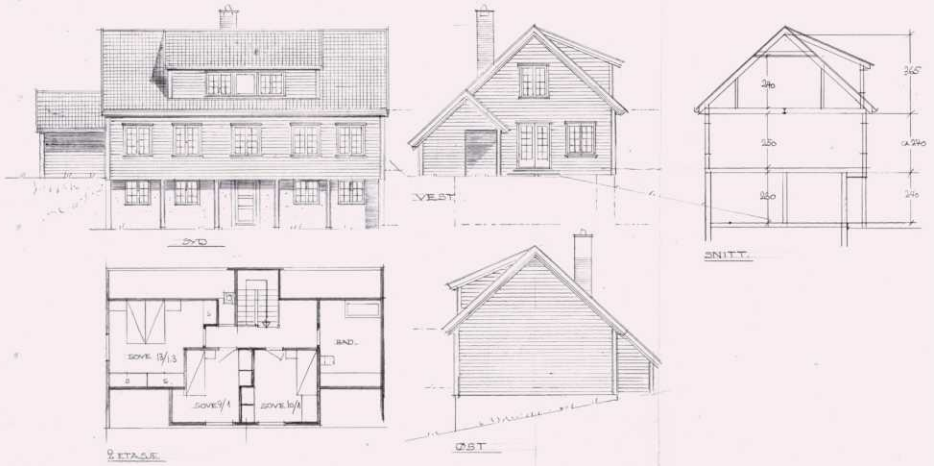
Høy aktsomhet

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)




BOLIG SKOGLIVEIEN 21 FAGERLIÅSEN

FOR

GRY HAFSKJOLD OG RICHARD HOLMGREN

PLANER, SNITT OG FASADER MÅL 1:100

KNUT STORE ARKITEKT MNAL

SKOGLYGGVEIEN 14 0389 OSLO 3 TELF 141651 15/6-87

Sak 511 (4)

Drammen 10/7 1987.

Drammensregionens Tomteselskap A/L
har ingen innvending mot at
uthevget kommune inntil 1 meter
nærmere vår eiendom (veiteplass)
enn byggelinjene tilsier.
Garasjens plassering godkjennes.
for Drm reg.t.s. A/L

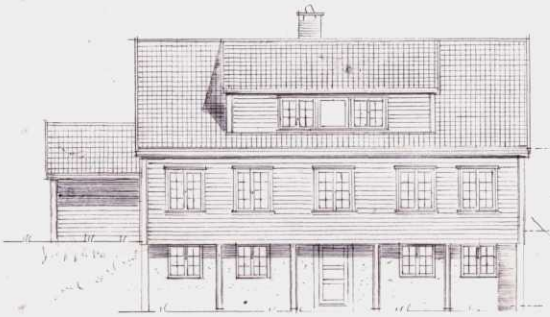
DRAMMENSREGIONENS TOMTESELSKAP A/S

Per Bergersen

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
13 JULI 1987
Mottatt
Saksnr. 511-174/87
Løpenr. PB

ATTESTERING AV BYGNINGSDELENE I DEN
PÅ ANTINGELSEN SOM ANFØRT I
DENNY DATERT 24/7-87

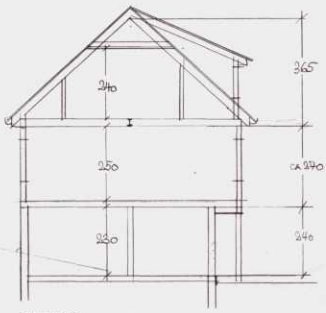
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



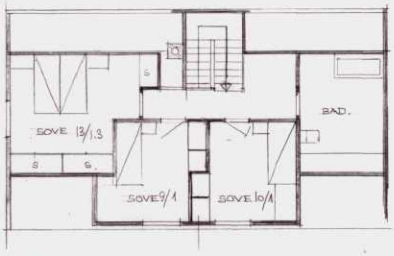
SYD



VEST



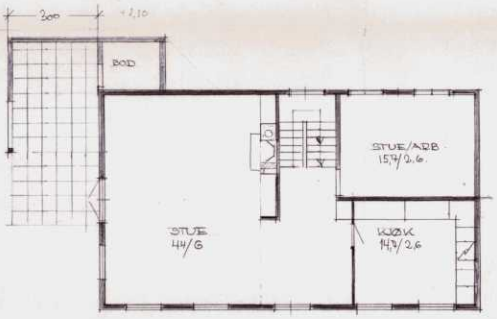

SNITT.



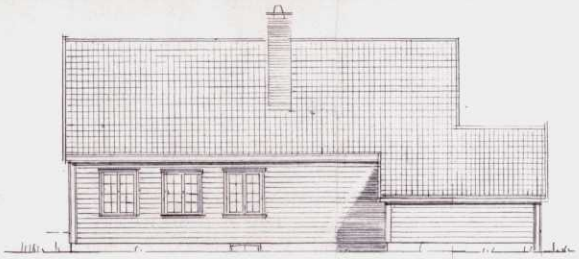

2 ETASJE



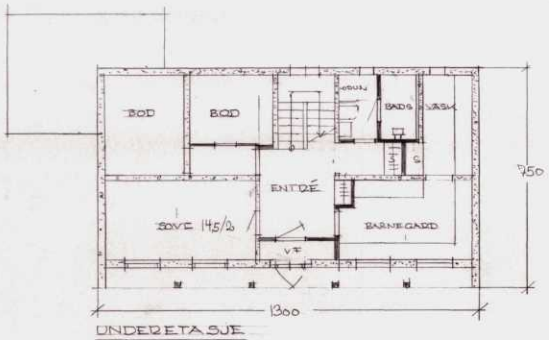
ØST




1 ETASJE



NORD




UNDERETASJE

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
6 JULI 1987
Ark./Jnr. 511-178/87
Til
Rådalbeh. PB

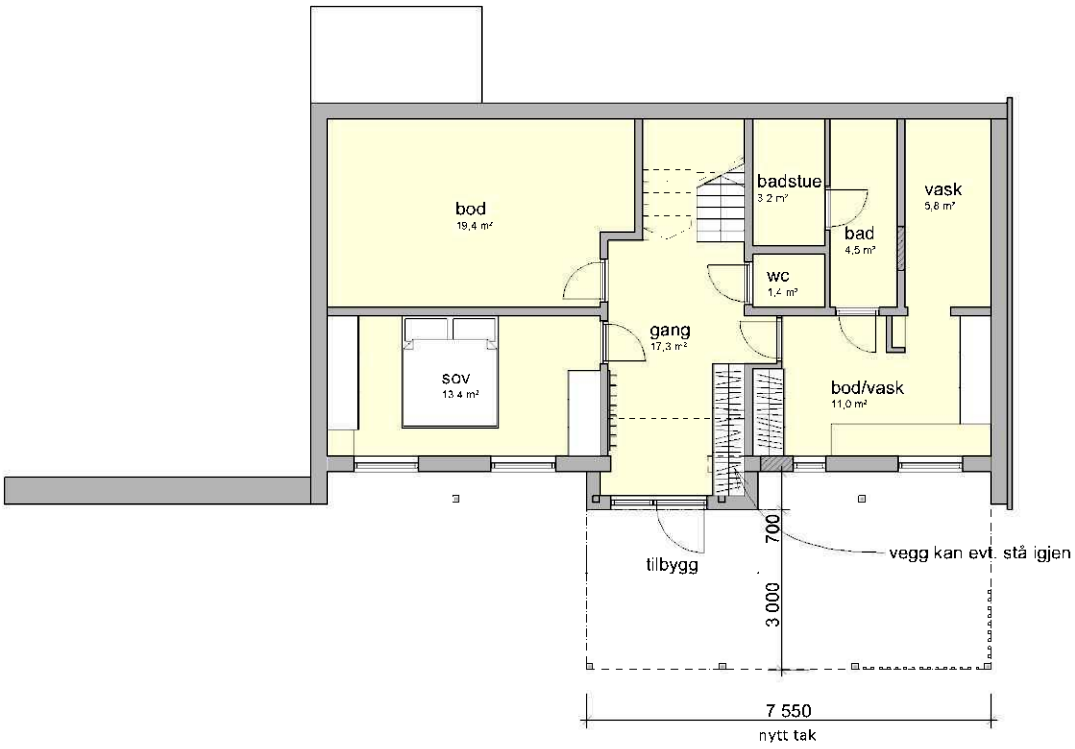
APPROBERT AV BYGNINGSSJEFEN I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 31/7-87

BOLIG SKOGLIVEIEN 21. FAGERLIÅSEN

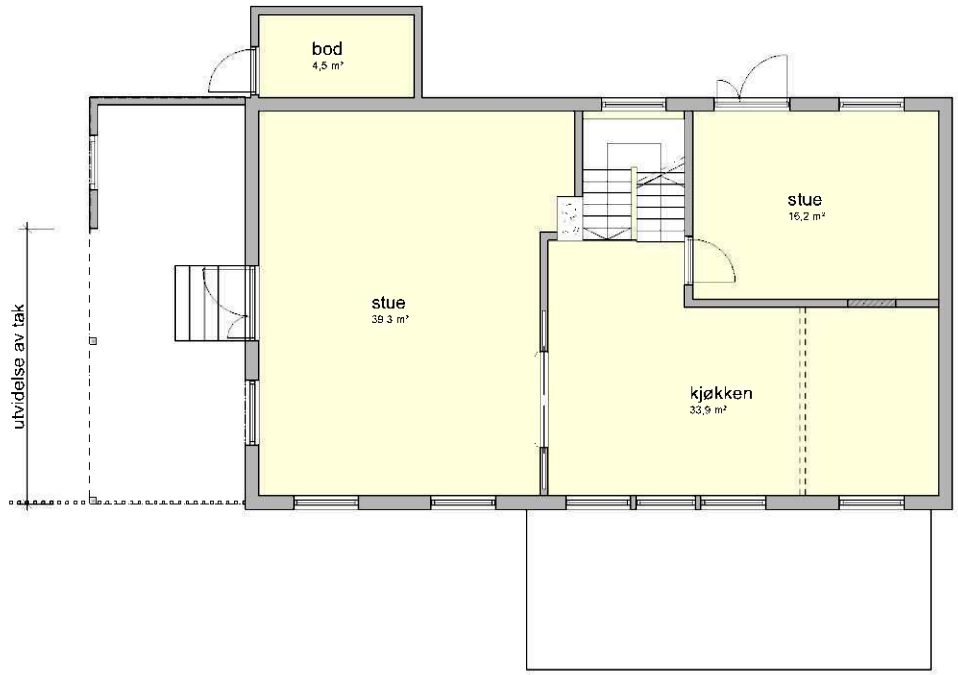
FOR

GRY HAFSKJOLD OG RICHARD HOLMGREN
PLANER, SNITT OG FASADER MÅL 1:100.
KNUT STØRE, ARKITEKT M.N.A.L.
SKOGRYGGVEIEN 14 0389 OSLO 3 TELF 141651 15/6-87

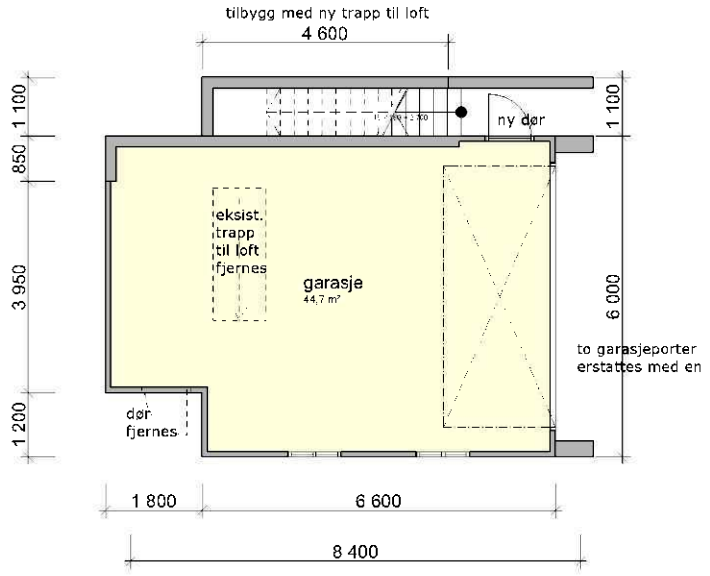
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



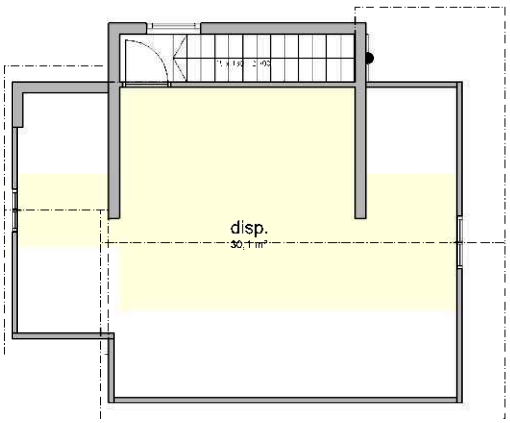

| 1216 | SKOGLIVEIEN 21<br>Plan underetasje | Gnr./bnr.<br>178/77 | Adresse<br>Skogliveien 21<br>3410 Sylling | Mål<br>1:100 | Dato / rev.<br>26.06.12 | **HELLE SJÅVÅG** sivilarkitekt mnal<br>Mølleveien 4 3440 Røyken<br>tlf. 31 28 24 77 mob. 90 92 90 32<br>www.sjavag.no helle@sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A20-01** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|




| 1216 | SKOGLIVEIEN 21<br>Plan 1. etasje | Gnr./bnr.<br>178/77 | Adresse<br>Skogliveien 21<br>3410 Sylling | Mål<br>1:100 | Dato / rev.<br>26.06.12 | **HELLE SJÅVÅG** sivilarkitekt mnal<br>Mølleveien 4 3440 Røyken<br>tlf. 31 28 24 77 mob. 90 92 90 32<br>www.sjavag.no helle@sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A20-02** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

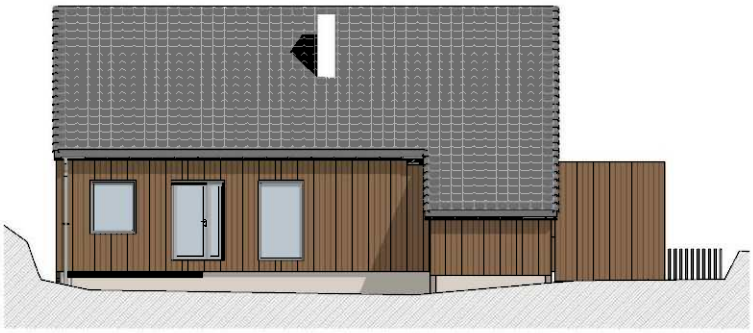



GARASJE

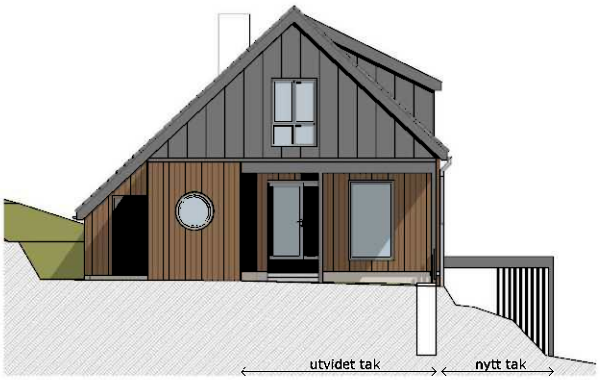



LOFT

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1216 | SKOGLIVEIEN 21<br>Plan garasje | Gnr./bnr.<br>178/77 | Adresse<br>Skogliveien 21<br>3410 Sylling | Mål<br>1:100 | Dato / rev.<br>26.06.12 | **HELLE SJÅVÅG** sivilarkitekt mnal<br>Møllevеien 4 3440 Røyken<br>tlf. 31 28 24 77 mob. 90 92 90 32<br>www.sjavag.no helle@sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A20-03** |



NORDVEST




SYDVEST

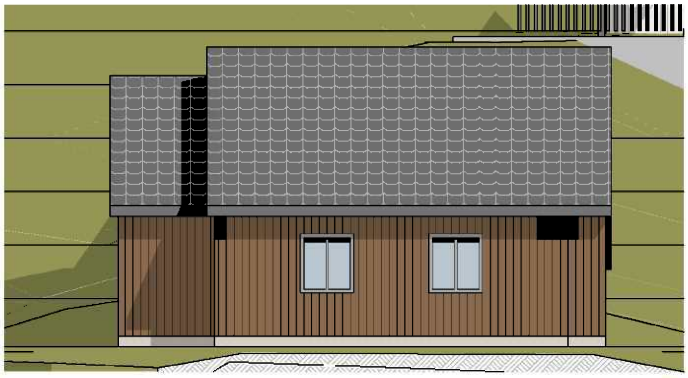



SYDØST

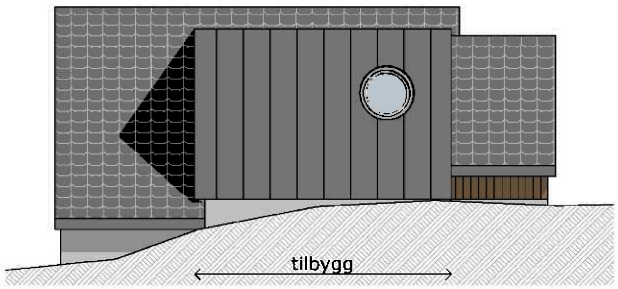



NORDØST

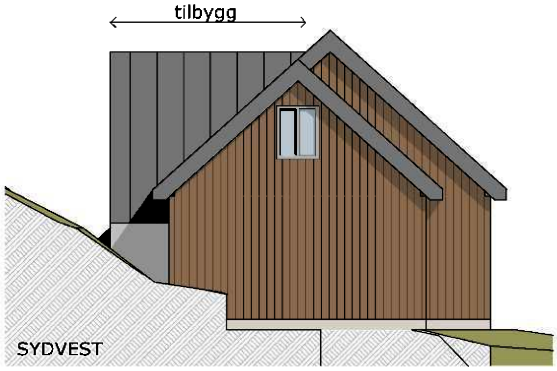
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1216 | SKOGLIVEIEN 21<br>Fasader | Gnr./bnr.<br>178/77 | Adresse<br>Skogliveien 21<br>3410 Sylling | Mål<br>1:100 | Dato / rev.<br>26.06.12 | **HELLE SJÅVÅG**<br>sivilarkitekt mnal | Molleveien 4<br>3440 Røyken<br>www.sjavag.no | tlf. 31 28 24 77<br>mob. 90 92 90 32<br>helle@sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-01** |



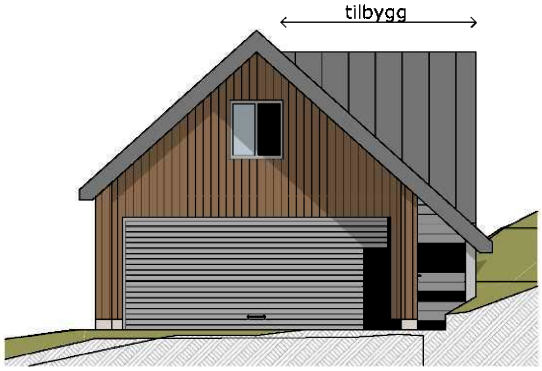
SYDØST




NORDVEST




SYDVEST



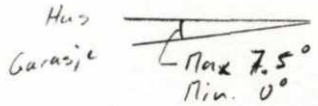

NORDØST

| 1216 | SKOGLIVEIEN 21<br>Fasader garasje | Gnr./bnr.<br>178/77 | Adresse<br>Skogliveien 21<br>3410 Sylling | Mål<br>1:100 | Dato / rev.<br>26.06.12 | **HELLE SJÅVÅG** sivilarkitekt mnal<br>Mølleveien 4 3440 Røyken<br>tlf. 31 28 24 77 mob. 90 92 90 32<br>www.sjavag.no helle@sjavag.no | Tegn. nr.<br>**A40-02** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

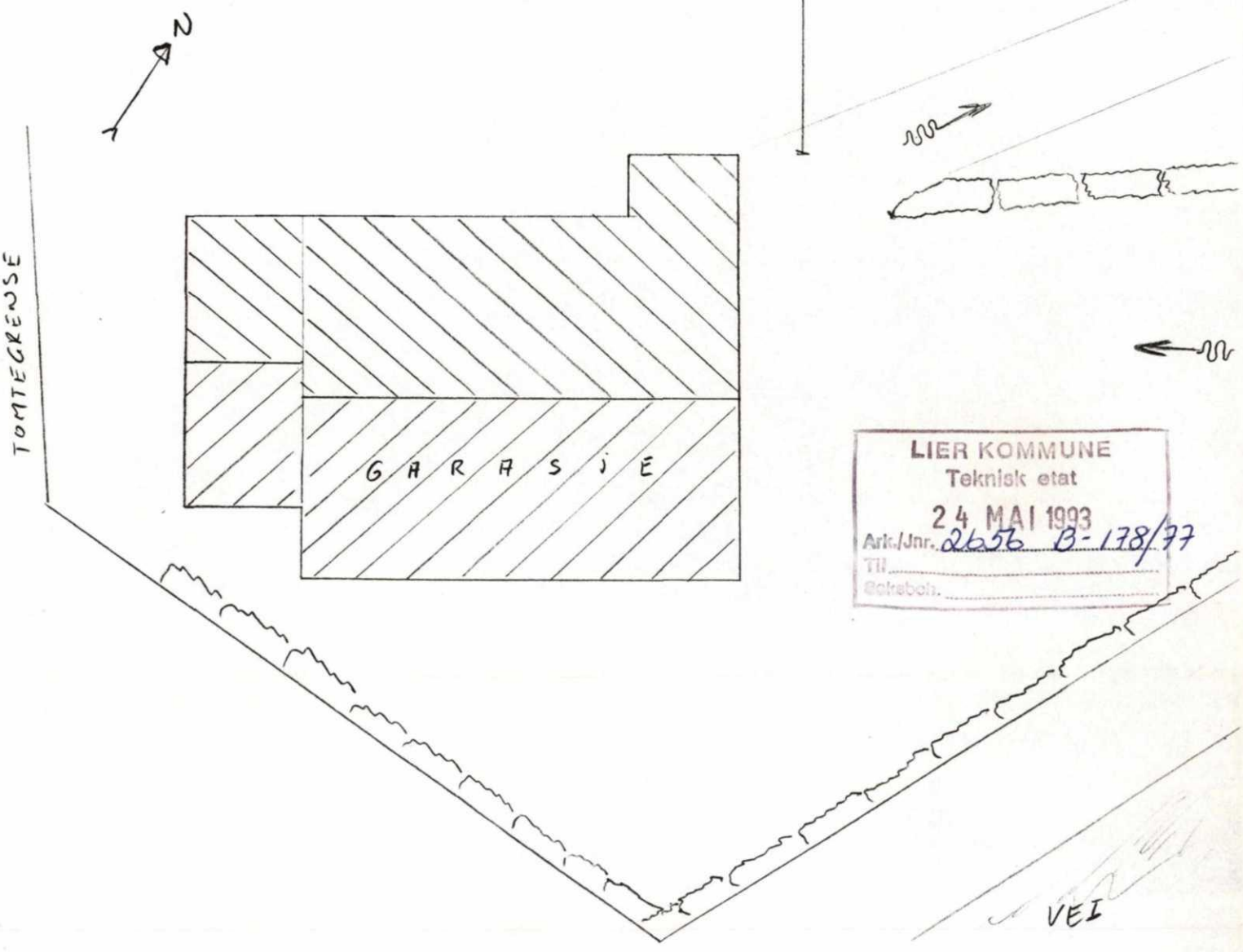
PLASSERING AV GARASJE I FORHOLD TIL HUS OG TOMTE-GRENSE

M = 1:100

Min retningsavvik hus-garasje 0°
Max retningsavvik hus-garasje 7,5°




Retningsplassering innenfor angitt min/max. Endelig retning gis av vann/kloakk ledninger til hus og forekomst av fjell samt drenasjemulighet ved nord-vestre hjørne av garasje




LIER KOMMUNE
Teknisk etat
24 MAI 1993
Ark./Jnr. 2656 B-178/77
Til
Saksbeh.

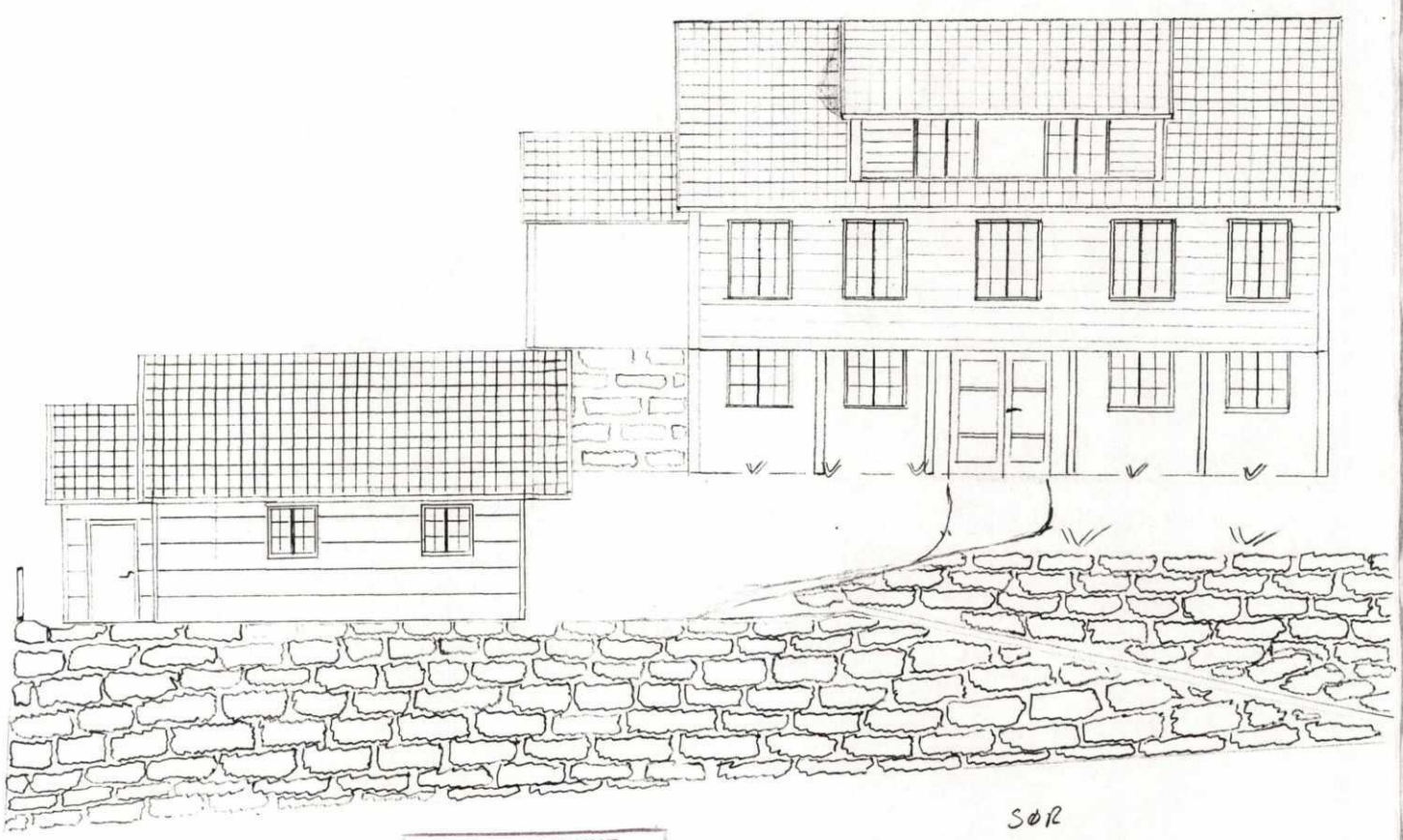


VEST
M 1:100

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 08.05.92

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
24 MAI 1993
Arkivnr. 2656 03-178/77
Til Saksbeh.

6

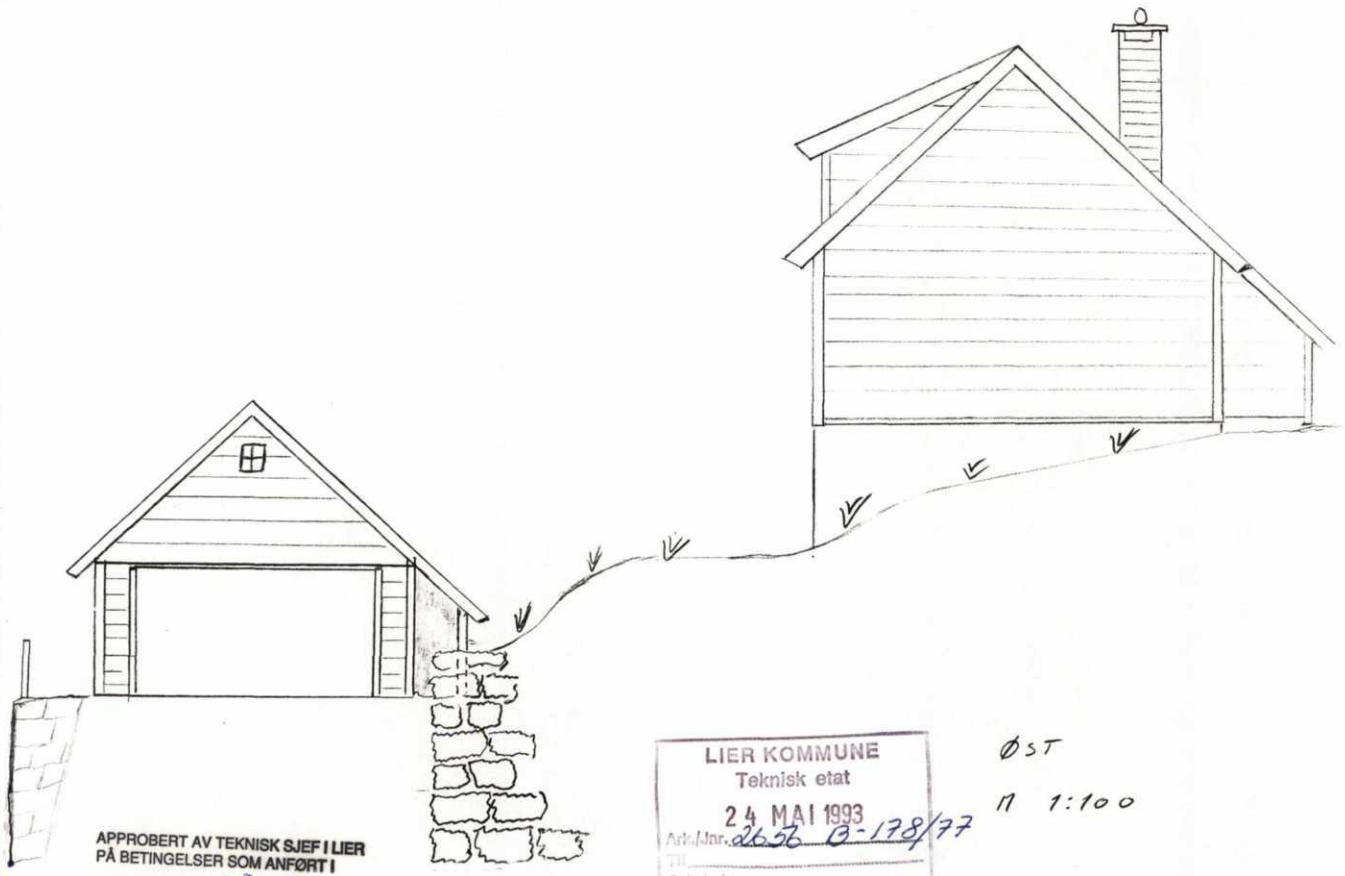


SØR
M 1:100

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 08.05.92

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
24 MAI 1993
Ark./Jnr. 2656 B-178/77
Gnr.
Bnr.
Selveier

6



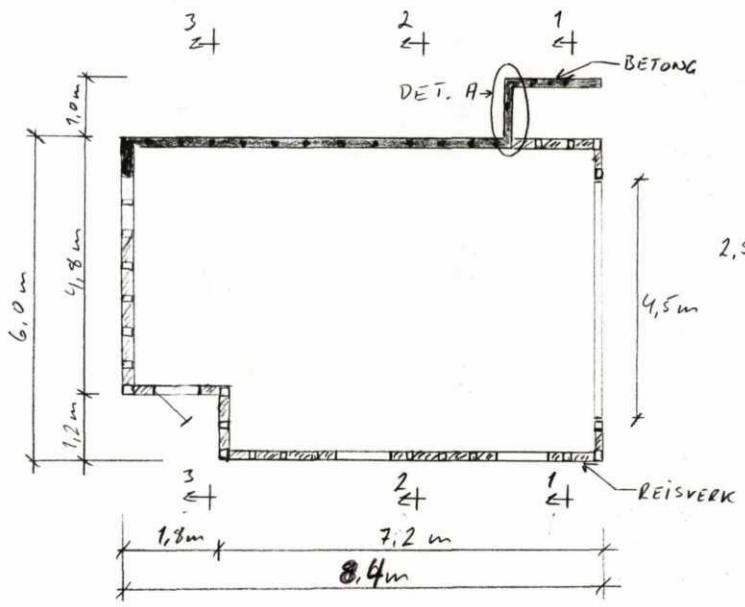
APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 08.05.92

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
24 MAI 1993
Ark./Jnr. 2656 G-178/77
Til
Behandl.

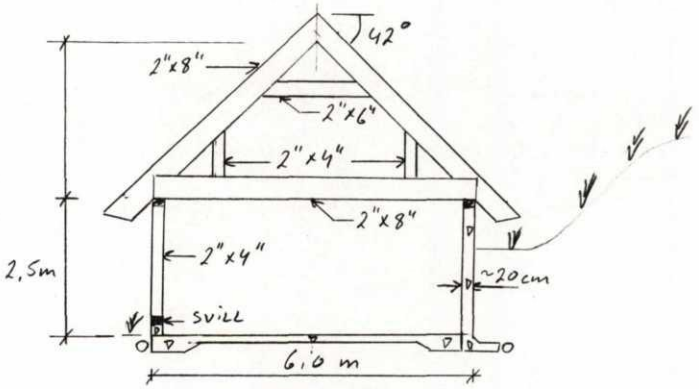
ØST

M 1:100

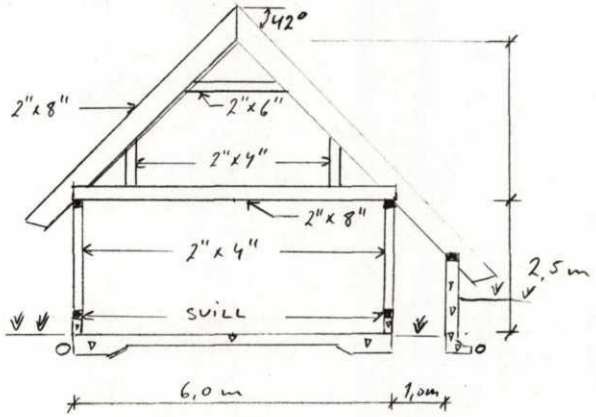
9




GRUNNRISS
M 1:100



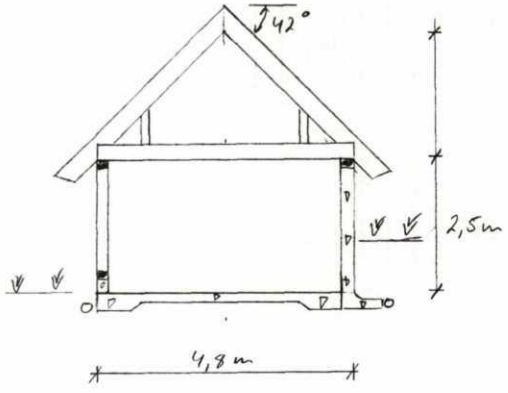

SNITT 2-2
M: 1:100



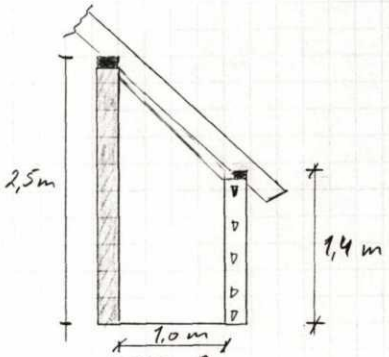

SNITT 1-1
M: 1:100

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
24 MAI 1993
Arkivnr. 2656 B-178/37

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 06.05.92




SNITT 3-3
M = 1:100




DET. A
M = 1:50

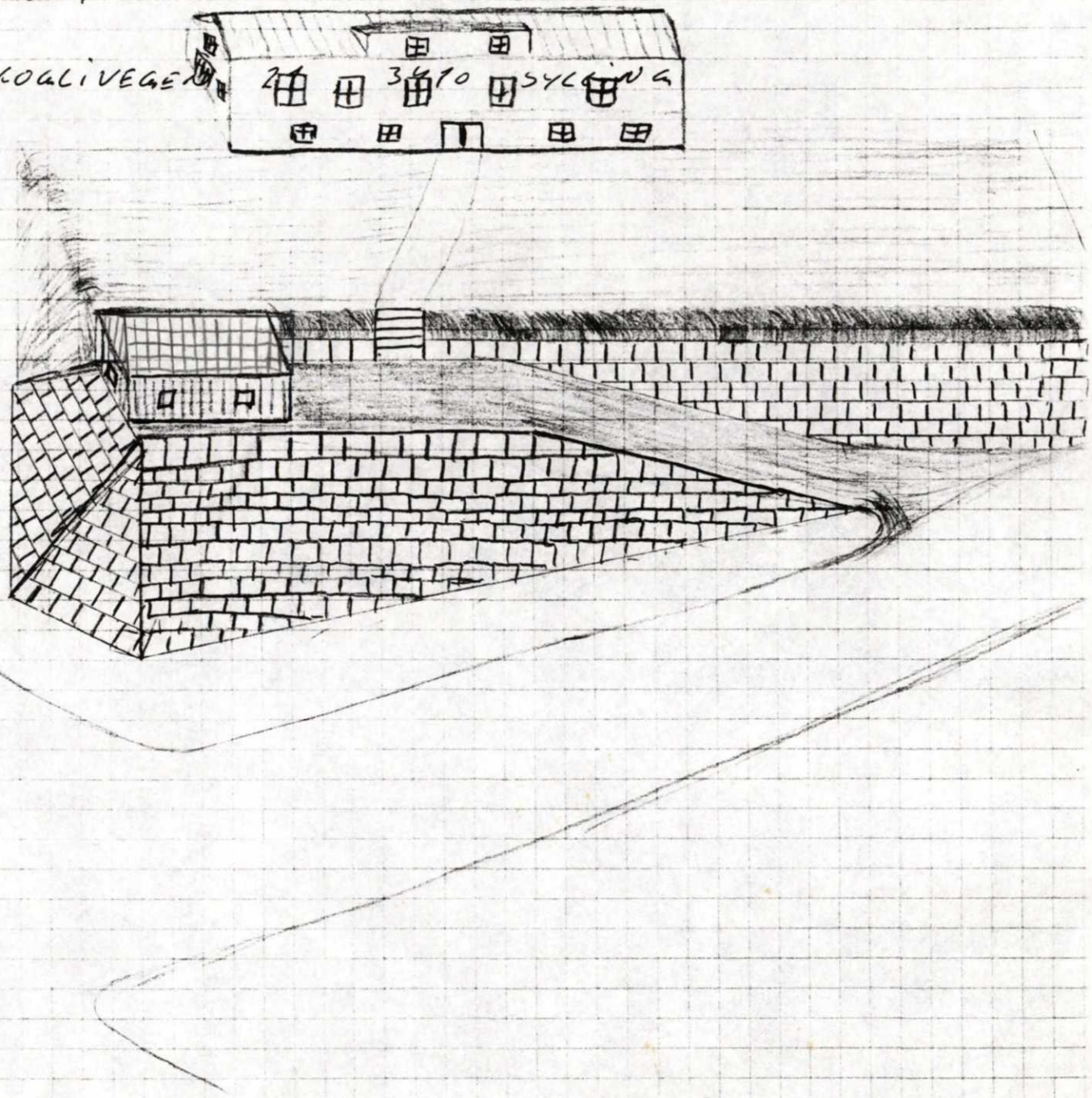
APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 08.05.92

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
24 MAI 1993
Arkivnr. 2656 B: 178/77

(1)

FORSTØTNINGSMUR i STEIN

SKOGLIVEGEN



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
14 APR. 1992
Ark./Jnr. 2020 13- 178/77
Til
Saksbeh.

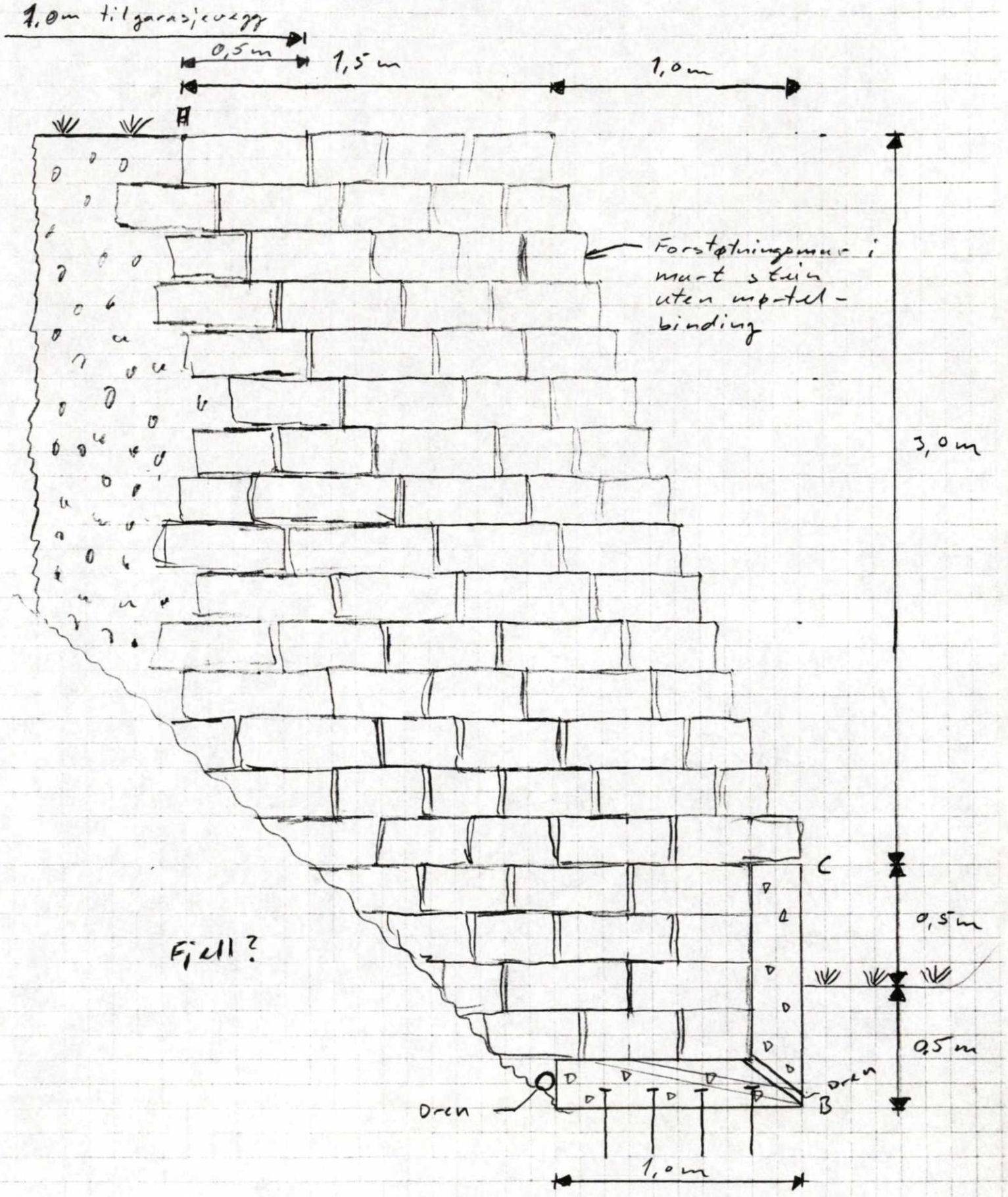
VEDLEGG SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

GARASJE + FORSTØTNINGSMUR SKOGLIVEGEN 21

APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 08.05.92

Lier kommune
Teknisk etat
Plan- og Byggesaksavdelingen

(1)


1,0m til garasjevegg
0,5m
1,5 m
1,0 m
A
Forstøtningsmur i mur-stein uten mørtel-binding
3,0 m
C
0,5m
0,5 m
Fjell?
Dren
B
Dren
1,0 m

ARKIV (9)

# Lier kommune
Teknisk etat

Rolf Hanekamhaug
Skoglivegen 21
3410 SYLLING

**FERDIGATTEST**

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

---

Anmelder:
Rolf Hanekamhaug
Skoglivegen 21
3410 SYLLING

| Eiendom/byggested: | Gnr.: | Bnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|---|
| Skoglivegen 21, 341 | 178 | 77 | 0 | 0 |

Deres søknad : 11.04.92

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Garasje

Behandling/vedtak: Behandlet av teknisk sjef

Vedtak dato : 08.05.92 Saksnr: 92/ 2020

Vannmålernummer : Antall pipeløp:

---

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Merknader:

01.11.94

Robert Rohde Hansen
avdelingsleder
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Gro Bråthen
avd.ing.
dir.tlf. 32 22 04 17


Lierbyen
Rådhuset
Bilbo

Telefon
32 22 04 00
32 22 04 01

Telefax
32 22 01 01
32 22 01 02

Postadresse
Postboks 205
3401 Lier

Bankgiro
2260 07 00476

Postgiro
0803 549 9009

ARKIV (11)

# Lier kommune
Teknisk etat

Rolf Hanekamhaug
Skoglivegen 21

3410 SYLLING

**FERDIGATTEST**

(Etter plan- og bygningsl. av 14.7.86, § 93, jfr. § 99 nr.1)

---

Anmelder:
Ark.MNAL Knut Støre
Skogryggveien 14
0389 OSLO

| Eiendom/byggested : | Gnr.: | Bnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|---|
| Skoglivegen 21,3410 SYLLING | 178 | 77 | 0 | 0 |

Deres søknad : 02.07.87

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak : Behandlet av teknisk sjef

Vedtak dato : 21.07.87 Saksnr.: -

Vannmålernr. : - Antall pipeløp: 1

---

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendfring krever særskilt godkjenning.

Merknader:

01.11.94

Robert Rohde Hansen
avdelingsleder
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Gro Bråthen
avd.ing.
dir.tlf. 32 22 04 17


| Lierbyen | Telefon | Telefax | Postadresse | Bankgiro | Postgiro |
|---|---|---|---|---|---|
| Rådhuset | 32 22 04 00 | 32 22 01 01 | Postboks 205 | 2260 07 00476 | 0803 549 9009 |
| Bilbo | 32 22 04 01 | 32 22 01 02 | 3401 Lier | | |

(10)

**Lier kommune** Klappa

TEKNISK SEKTOR

Byggesaks- og kontr.avd.

# Midlertidig brukstillatelse

(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr. 511-178/77

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 178 br.nr. 77 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Skoglivn. 21

Lier bygningsråds sak nr.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert 21.07.87

Byggherre: Gry Hafskjold og Richard Holmgren

Byggemelder: Ark.MNAL Knut Støre

Ansvarshavende: Jon Grette, 3440 Røyken

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Bolig

Ovennevnte byggearbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk.

Under besiktigelse den 10.10.88 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister før ferdigattest kan meddeles. I henhold til bygningslovens § 98 er ansvarshavende ansvarlig for utførelse/fullførelse av arbeidene.

| MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER: | FRIST: |
|---|---|
| 1. Nummerskilt | snarest |
| 2. Røykvarslere | " |
| 3. Trinn på vegg | " |
| 4. Sikring av vindu | " |
| 5. Verandadør må sikres | " |
| 6. Div. kjellerarbeid, innvendig | |

Lier, 11. oktober 1988

R. Rohde Hansen
avd.leder

I. Beheim
saksbeh.

Brukstillatelsen sendes ansvarshavende og byggherre.

Lier kommune
Planseksjonen

Helle Sjåvåg Sivilarkitekt MNAL

Mølleveien 4
3440 RØYKEN

Vår ref: GUM/2012/3789 Deres ref: Lier 24.10.2013

# FERDIGATTEST
**(etter Plan- og bygningsloven § 21-10)**

| | |
|---|---|
| Gårds- og bruksnummer | 178/77 |
| Byggested | Skogliveien 21, 3410 SYLLING |
| Tiltakshaver | Line Fogth Lindqvist og Frode Reksten |
| Arbeidets art | Tilbygg og mindre fasadeendringer |
| Vedtaksnr. | 472/2012 |
| Vedtak (dato) | 11.7.13 |
| Saksnr. | 2013/3789 |

Planseksjonen har mottatt anmodning om ferdigattest fra foretaket Helle Sjåvåg Sivilarkitekt MNAL som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan (versjon 2) datert 22.10.13 som bekrefter at de opplistede foretak har utført kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 || 8-1 og 8-2 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det **ferdigattest** for tiltaket.

24.10.2013

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Gunnar Martinsen
Byggesaksbehandler

**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: | **178** | Bnr: | **77** | \|Fnr. | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | **Skogliveien 21, 3410 Sylling** | | | | | | |
| Eier: | **Frode Reksten og Line Fogth Lindquist** | | | | | | |
| Eiendommens areal (hvis oppmålt): | | | **Beregnet areal: 1192 m2** | | | | |
| | | | | | | | |

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

## 0200 Bygningsstatus

| | |
|---|---|
| Bruksareal: | **M2? Må måles opp.** |
| Byggtype: | **Enebolig og garasje.** |
| Angivelse av alder: | **Bolig i 1987, garasje i 1992 og tilbygg og fasadeendring i 2012.** |

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

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

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

## 1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:**

Utskriftsdato: 03.09.2026

# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3312 | **Gårdsnr.** | 178 | **Bruksnr.** | 77 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Skogliveien 21, 3410 SYLLING | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **00122979** | 477 | 21.04.2026 | Avlesning -VM Avlesning | 116 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 03.09.2026

# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

| **Kommunenr.** | 3312 | **Gårdsnr.** | 178 | **Bruksnr.** | 77 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Skogliveien 21, 3410 SYLLING | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 7 495,20 kr |
| Vann | 5 224,06 kr |
| **Sum** | **12 719,26 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Fastledd vann | 15% | 1 stk | 2019.40 | 1/1 | 0 % | 2 019,40 kr | 673,13 kr |
| Fastledd avløp | 15% | 1 stk | 1820.45 | 1/1 | 0 % | 1 820,45 kr | 606,82 kr |
| Målt forbruk vann | 15% | 44 m3 | 29.68 | 1/1 | 0 % | 1 305,99 kr | 1 305,99 kr |
| Målt forbruk avløp | 15% | 44 m3 | 58.02 | 1/1 | 0 % | 2 552,77 kr | 2 552,77 kr |
| | | | | | **Sum** | **7 698,61 kr** | **5 138,71 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Skogliveien 21, 3410 SYLLING** | |
| Dato for energimerking<br>**23.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-358865** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**8048525** |
| Gårdsnummer<br>**178** | Bruksnummer<br>**77** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1988** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**223,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**223,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**189,63** |

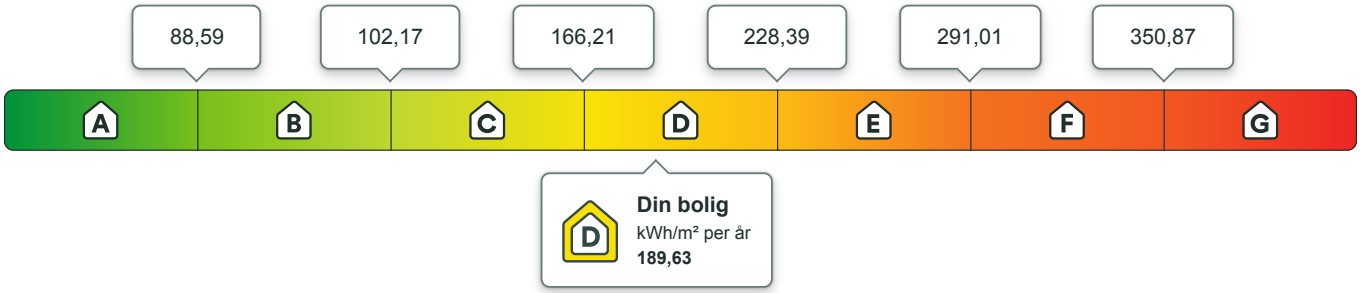
# Skogliveien 21, 3410 SYLLING

## 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 |
|---|---|
| **47 519,36** | **202,23** |

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

# Skogliveien 21, 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<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Skogliveien 21, 3410 SYLLING

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: 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.

#### Tiltak 6: 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 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 8: 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.

### Brukertiltak

## Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 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 17: 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 18: 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 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Skogliveien 21, 3410 Sylling
Gnr. 178, Bnr. 77, Lier kommune.

**Oppdragsnummer:**
83260304


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Drammen

**Saksbehandler:** Thomas Søhus

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 28 / 984 66 353

**E-post:** thomas.sohus@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---